

**GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 129 A / II RIEDMOOS ZWERCHWIESENWEG  
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

---

**Umweltbericht**

Fassung vom 29.4.2013

**Planfertiger**

Claudia Weber-Molenaar.  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin BDLA/SRL  
Lochhamerstraße 75  
82166 Gräfelfing  
Tel. 089/89 83 91 39  
Fax. 089/89 83 91 42  
[mail@weber-landschaftsarchitektin.de](mailto:mail@weber-landschaftsarchitektin.de)  
29.4.13

**Plandatum:**

## Inhalt Umweltbericht

1.	Anlass/Zielsetzung .....	3
2.	Beschreibung des Vorhabens .....	3
2.1.	Untersuchungsraum .....	3
2.2.	Planerische Vorgaben .....	3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
3.1.	Bestand .....	4
	Boden .....	4
	Wasser .....	4
	Pflanzen und Tiere .....	4
	Klima / Luft / Immissionen .....	6
	Mensch / Kultur- und Sachgüter .....	6
3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Umweltauswirkungen) .....	6
	Boden .....	6
	Wasser .....	6
	Pflanzen und Tiere .....	6
	Landschaft .....	6
	Klima / Luft / Immissionen .....	6
	Mensch / Kultur- und Sachgüter .....	6
	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	7
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der .....	
	Planung .....	7
3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	7
	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	7
	Maßnahmen zum Ausgleich (Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung) .....	7
3.4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	7
3.5.	Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen .....	7
4.	Beschreibung der Prüfmethode .....	8
4.1.	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	8
4.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen .....	
	Informationen .....	8
4.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	8
	(Monitoring) .....	8
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8
	Quellen: .....	8

## 1. Anlass der Aufstellung/Verfahren

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 129 A/II dient der Fortschreibung des rechtsverbindlichen Grünordnungsplans zum Bebauungsplan 129 A „Riedmoos“ für den Teilbereich Zwerchwiesenweg. Der im Verfahren befindliche Grünordnungsplan zum Änderungsbebauungsplan 129 A/I für den Gesamtbereich des Bebauungsplans 129 A wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt, die Änderungen entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts zu der Fassung vom 11.03.2006 wurden eingearbeitet. Der konkrete Anlass für die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens war ein Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 19.02.2013 über eine Gebäudeerweiterung am Zwerchwiesenweg, für die ohne Weiterführung des Bebauungsplans keine Genehmigung möglich gewesen wäre. Zur genehmigungsrechtlichen Behandlung ist die Erstellung eines Umweltberichts notwendig.

Wesentliches naturräumliches Merkmal des Geltungsbereichs ist die Lage am Schwebelbach. Dieser stellt mit seinen Uferstreifen die wichtigste natürliche Struktur im weiteren Umfeld dar und weist zum Teil wertvolle Vegetationsbestände auf. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, die naturschutzfachliche Qualität des Uferstrandstreifens zu verbessern.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

### 2.1. Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt etwa 3 km vom Ortskern von Unterschleißheim entfernt im ehemaligen Niedermoorbereich westlich der Bundesautobahn A 92. Es umfasst Flächen östlich des Schwebelbachs. Im Süden stellt der Birkhahnweg die Grenze dar, im Osten die Bundesautobahn A 92.

Die Bauflächen nördlich des Birkhahnwegs und westlich der Bundesautobahn A 92 werden über den Zwerchwiesenweg und davon abzweigende Stichwege erschlossen. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen und Vegetationsbestände auf.

Insgesamt stellt der Untersuchungsraum eine für die ehemaligen Niedermoorflächen typische Splittersiedlung dar

### 2.2. Planerische Vorgaben

#### Regionalplan

Laut Regionalplan zählt das Stadtgebiet von Unterschleißheim zum Verdichtungsraum München und zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. In der Region München ist Unterschleißheim ein Siedlungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse in Richtung Freising – Landshut. Diese Entwicklungsachse hat überregionale Bedeutung. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum 07 „Dachauer und Freisinger Moos“ innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Dachauer Moos. Dieses ist wiederum Teil des Regionalen Grünzugs „Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest“. Der Regionale Grünzug erfüllt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 129A/1 und dessen weiterer Umgebung insbesondere bioklimatische Funktionen (vgl. RP 14 – Anhang zu Kapitel II).

Der Regionalplan definiert des Weiteren das folgende landschaftliche Leitbild: „In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden (Fachliche Ziele - Punkt 1.1.1). In der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums München sollen die noch vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen gesichert werden (Fachliche Ziele - Punkt 1.1.3).“ In der Begründung wird zudem auf die große Bedeutung der Sicherung von Natur und Landschaft, besonders in der engeren Verdichtungszone, hingewiesen.

Darüber hinaus wird für das benachbarte landschaftliche Vorbehaltsgebiet Hebertshäuser und Inhäuser Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos die Zielaussage konkretisiert:

- Sicherung der Hecken, Waldteile und Bach begleitenden Grünstrukturen
- Erhaltung und Sicherung des hohen Grundwasserspiegels
- Erhaltung und Sicherung der standortgerechten landwirtschaftlichen Grünlandnutzung

- Vermeidung weiterer Zersiedelung durch Kleingärten und Parzellierung für Wochenendgrundstücke sowie schrittweise Sanierung derart geschädigter Gebiete
  - Verzicht auf Kiesabbau außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Kiesabbau
  - Sicherung des bestehenden und Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundnetzes
- Da der Schwebelbach und sein östlicher Uferstreifen im Bereich des Bebauungsplans einen kartierten Biotop darstellen, sind diese Aussagen auch für das Planungsgebiet bedeutsam. Hinsichtlich des Gewässerschutzes wird gemäß Regionalplan für alle Gewässer der Region München mindestens die Gewässergüte II angestrebt. Zudem sollen naturnahe Fließgewässer und deren Ufer begleitende Gehölzstreifen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben oder wieder aufgebaut werden.

#### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan vom 13.02.1993 zum Teil entwickelt.

Darüber hinaus stellen die Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP), das Gutachten Münchner Norden und der Rahmenplan der Stadt Unterschleißheim planerische Vorgaben dar.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1. Bestand

##### **Boden**

Der Boden im Geltungsbereich hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Aufgrund der schräg verlaufenden Grundwasser stauenden Flinzschichten und der nach Norden abnehmenden Schottermächtigkeit steigt der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet an, so dass sich mineralische und teilweise anmoorige Nassböden entwickelt haben. Durch Meliorationsmaßnahmen in den letzten eineinhalb Jahrhunderten und verstärkt in den letzten 50 Jahren sind die Grundstücke weitgehend trockengelegt. Typische Moosböden kommen daher nur noch vereinzelt vor. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird als private Gartenfläche genutzt. Das natürliche Bodenprofil ist sowohl durch die Bebauung als auch durch die Nutzung als Gartenland im Großteil des Geltungsbereichs stark überformt.

##### **Wasser**

Grundwasser steht dicht unter der Bodenoberfläche an. In diesem Teilbereich der Schotterebene ist mit einem mittleren Flurabstand von 2m, zum Teil unter einem 1m zu rechnen. Das Grundwasser strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinzschicht in nördliche Richtung.

Das einzige konstant Wasser führende Oberflächengewässer im Geltungsbereich ist der Schwebelbach. Darüber hinaus kommt ein periodisch Wasser führender Entwässerungsgraben hinzu.

##### **Pflanzen und Tiere**

Vorherrschende Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich sind Siedlungsgärten mit unterschiedlichem Reifegrad und Gehölzausstattung, landwirtschaftliche Flächen, und verschiedene Gehölzbestände. Teilweise handelt es sich um Pflanzungen mit einem hohen Fichtenanteil, aber auch um Obstwiesen und um wertvolle, naturnahe Laubbaumbestände.. Diese stellen Reste der ehemaligen Niedermoorvegetation dar. Sie finden sich vor allem entlang des Schwebelbachs, in naturnahen Gebüsch, Hecken und Feldgehölzen.. Typische Arten dieser Lebensräume sind gemäß den Aussagen des ABSP

- Pflanzen:
- Arten der leicht bis mäßig belasteten Bäche wie
    - Dichtes Laichkraut (*Groenlandia densa*)
    - Glanzfrüchtige Binse (*Juncus articulatus*)
    - Wassermintze (*Mentha aquatica*)
    - Schwimmendes Laichkraut (*Potamogeton natans*)
    - Kanadische Wasserpest (*Elodea canadensis*)
    - Ähriges Tausendblatt (*Myriophyllum spicatum*)
    - Flutender Hahnenfuß (*Ranunculus fluitans*)
  
  - Arten der Uferstauden und Röhrichtsäume
    - Mädesüß (*Filipendula ulmaria*)
    - Gewöhnliche Gelbweiderich (*Lysimachia vulgaris*)
    - Gewöhnliche Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
  
  - Schilfröhricht (*Phalaris arundinacea*)
  
  - Brennessel-Giersch-Saum
    - Giersch (*Aegopodium podagraria*)
    - Brennessel (*Urtica dioica*)
  
  - Arten der erlen- und weidenreichen Gehölzsäume
    - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
    - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
    - Silberweide (*Salix alba*)
    - Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Tiere:
- Vögel
    - Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*)
    - Eisvogel (*Alcedo atthis*)
    - Wasseramsel (*Cinclus cinclus*)
    - Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*)
  
  - Fische
    - Koppe (*Cottus gobio*)
    - Bachforelle (*Trutta salmo f. fario*)
  
  - Krebse
    - Edelkrebs (*Astacus astacus*)
  
  - Weichtiere
    - Kugelmuschel (*Sphaerium corneum*)
    - Flussnapfschnecke (*Ancylis fluviatilis*)
  
  - Libellen
    - Gebänderte Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*)
    - Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*)
  
  - Weitere Insektengruppen
    - Eintagsfliegen (Ephemeroptera)
    - Steinfliegen (Plecoptera)
    - Köcherfliegen (Trichoptera)

### **Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Unterschleißheim im Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos. Das Landschaftsbild wird geprägt durch einen Wechsel von weiträumigen landwirtschaftlichen Schlägen und Baumreihen, Strauchhecken und Feldgehölzen. Besonders prägend sind die Ufersäume des Schwebelbaches. Das Landschaftsbild beeinträchtigende Vorbelastungen sind durch die Bundesautobahn A 92 sowie durch eine 110KV-Überlandleitung der Deutschen Bahn gegeben. In diesem Zusammenhang sind auch die landschaftsfremd wirkenden Fichtenreihen und sonstige raumbildende Koniferengruppen zu nennen.

### **Klima / Luft / Immissionen**

Das Planungsgebiet ist eben. Auf Grund seiner Lage im Westen des Stadtgebiets kommt ihm eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Die im Zusammenhang mit klimatischen Wirkungsprozessen geringe Flächen mindern jedoch die Bedeutung ebenso wie die Vorbelastung durch die stark befahrene BAB 92.

### **Mensch / Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Sachgüter stellen die bestehenden Gebäude dar

## **3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Umweltauswirkungen)**

### **Boden**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Neubebauung sind als gering anzusehen, da der Bebauungsplan in der Regel keine zusätzliche Bebauung vorsieht, sondern neue Wohngebäude entweder auf der Fläche des Baubestands oder als dessen Ersatz vorsieht. Zusätzliche Anbauten wie Wintergärten mit einem Flächenbedarf von jeweils ca. 10 m<sup>2</sup> sind im Verhältnis zur Gesamtfläche als nicht erheblich anzusehen.

### **Wasser**

Für die Grundwasserneubildungsrate gilt ebenfalls, dass durch die erlaubte Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Pflanzen und Tiere**

Durch die zulässigen Anbauten gehen geringfügig Freiflächen verloren. Eine zusätzliche Zerschneidung der Freiräume erfolgt nicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als marginal anzusehen. Bei Grundstücksgrößen von zumeist mehr als 600 m<sup>2</sup>, in vielen Fällen sogar mehr als 3.000 m<sup>2</sup>, stellt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 10 m<sup>2</sup> weniger als 0,3 bis max. 1,7% der Grundstücksfläche dar.

Es darf jedoch keinesfalls erlaubt werden, Anbauten oder Wintergärten in den ausgewiesenen Uferschutzstreifen (Ausgleichsfläche) zu platzieren.

### **Landschaft**

Der mögliche Anbau von Wintergärten oder ähnlichen kleinflächigen Anbauten hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild. Die Gärten sind zumeist durch Hecken oder Strauchpflanzungen eingefasst. Anbauten oder Wintergärten fallen, sofern überhaupt einsehbar, optisch daher kaum ins Gewicht.

### **Klima / Luft / Immissionen**

Die Eingriffe in das Lokalklima und die Lufthygiene durch die gemäß Bebauungsplan erlaubten Anbauten sind für das Schutzgut unerheblich.

### **Mensch / Kultur- und Sachgüter**

Während der jeweiligen Bauphasen ist mit geringfügig erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Baumaßnahmen begrenzt und daher als nicht erheblich anzusehen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, im Wesentlichen auf Einwirkungen auf die Schutzgüter Boden (Bodenabtrag, Flächeninanspruchnahme, Versiegelung etc.) und Grundwasser (hoher Grundwasserstand) bezogen. Hierdurch entstehen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern

- Pflanzen und Tiere (Verringerung/Verlust von Lebensräumen)
- Ortsbild (zusätzliche Baumassen)
- Klima / Luft / Immissionen (Abnahme Luftfeuchtigkeit, Temperaturanstieg)
- Mensch (Lärmemissionen, Verschmutzung durch Baubetrieb)

Insgesamt sind diese Wechselwirkungen nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Bei einem Verzicht auf die lt. Bebauungsplan erlaubten Anbauten an die bestehenden Gebäude würde die Wohnnutzung unverändert fortgeführt. Es wäre dann insgesamt von einem weitgehend gleichbleibenden Zustand auszugehen.

### **3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die im Bebauungsplan Nr. 129 A/II geregelten An- und Ausbaumaßnahmen gehen nicht oder nur unwesentlich über die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 129 A festgesetzten baulichen Nutzungen hinaus. Über die Festsetzungen hinsichtlich Größe und Lage der Anbauten hinaus besteht daher keine weitere Notwendigkeit von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

#### **Maßnahmen zum Ausgleich (Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung)**

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist auf Grund der marginalen Veränderungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 A nicht festzustellen. Gegenüber diesem liegt die erlaubte zusätzliche Versiegelung durch Anbauten deutlich unter 0,5% des Geltungsbereichs.

### **3.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Da das Planungsgebiet bereits bebaut ist und die Modalitäten des Bebauungsplans sich nur auf diesen Bestand beziehen, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

### **3.5. Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen**

Die Regierung von Oberbayern und der Regionale Planungsverband fordern im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts Ergänzungen zum Nachweis, dass das gesamte Vorhaben (B-Plan Nr. 129 A) mit dem regionalen Grünzug in Einklang gebracht werden kann. Ausgehend von den wesentlichen Funktionen des Regionalen Grünzugs im Bereich Riedmoos kann festgestellt werden, dass die bioklimatische Funktion weder durch den Bebauungsplan Nr. 129 A noch durch die Ergänzungen im Grünordnungsplan Nr. 129 A/II gegenüber der Situation vor Aufstellung des Bebauungsplans wesentlich beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan ermöglicht es, die alte Bausubstanz durch Neubebauung zu ersetzen. Darüber hinaus wird in sehr geringem Umfang die Neuausweisung von Bauflächen im Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht. Die bioklimatische Funktion bleibt auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung daher in ihrer bisherigen Leistungsfähigkeit erhalten. Hinsichtlich der Ziele des Regionalplans ist festzustellen, dass der Bebauungsplan das Leitbild, ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen zu erhalten bzw. aufzubauen sowie die vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen zu erhalten, berücksichtigt. Der Bebauungsplan entlang des Schwebelbachs weist einen Schutzstreifen aus, der nicht bebaut werden darf und ökologisch aufgewertet werden soll. aufzubauen. Auch der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung des Erhalts bzw. Neuaufbaus naturnaher uferbegleitender Gehölzstreifen wird auf diese Weise entsprochen.

## 4. Beschreibung der Prüfmethode

### 4.1. Angewandte Untersuchungsmethoden

Grundlagen für die Bestandsaufnahme und die Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der Grünordnungsplan Nr. 129 A/II einschließlich Festsetzungen und mehreren Ortsbegehungen.

### 4.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch mögliche An- und Ausbaumaßnahmen (Baustellenzufahrt und –einrichtung etc.) konnten nur sehr vage abgeschätzt werden.

### 4.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Stadt Unterschleißheim die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans/Grünordnungsplans überprüfen.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Splittersiedlung Riedmoos Zwerchwiesenweg wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 129 A durch den Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 129 A/II modifiziert. Gegenüber dem B-Plan Nr. 129 A ermöglicht dieser Bebauungsplan eine geringfügige Nutzungsintensivierung durch Wintergärten und vergleichbare Anbauten. Bezogen auf die Gesamtfläche liegt die zusätzlich mögliche Neuversiegelung bei unter 0,5%.

Die für die Mooslandschaft typische Uferrandvegetation soll auch für den geschützten Uferrandstreifen auf den Privatgrundstücken Vorbildcharakter haben.

Anbauten im Bereich des geschützten Uferrandstreifens sind nicht statthaft.

Negative Auswirkungen der Planung sind, soweit überhaupt feststellbar, nicht erheblich. Ein Eingriff im Sinne des Leitfadens ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt daher nicht vor.

### Quellen:

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Gutachten Münchner Norden. München, 1988
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ (ergänzte Fassung), München 2003
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN: Regionalplan München, (Stand 01.08.2002), München 2002
- 
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Bebauungsplan Nr. 129 A/II, Festsetzungen, 2013
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Bebauungsplan Nr. 129 A
- 
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i.d.F. von 13.02.1993