

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
47. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Verlagerung des Umspannwerkes nördlich der BAB 92“

**Vorbemerkung**

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 23.02.1993 öffentlich bekannt gemacht wurde.

In seiner Sitzung am 28.06.2018 befasste sich der Stadtrat mit einer Projektvorlage zur Verlagerung des Umspannwerkes der Bayernwerk AG im Bereich Furtweg-.A.- Danzer-Weg auf Fl.-St. Nr. 1176/0 in unmittelbarer Nähe des Unterschleißheimer Sees und beschloss, die 47. Änderung des Flächennutzungsplans mit dieser Zielsetzung aufzustellen.



Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Sie ist somit nach § 35 Baugesetzbuch grundsätzlich für die Situierung von Versorgungsanlagen (Elektrizität) geeignet. In solchen Lagen, für die nur im Einzelfall solche Einrichtungen zulässig sind, dürfen Versorgungseinrichtungen errichtet werden, wenn sie öffentlichen Belangen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Umspannwerk erfüllt den baurechtlichen Tatbestand der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch. Sie dient der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität für ganz Unterschleißheim und Teile der Stadt Garching.

Die Errichtung des Umspannwerks auf obengenanntem Flurstück stellt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange dar, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Darstellungen des Landschaftsplans widerspricht. Derzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Aufforstung dargestellt. Aufgrund der Anlagengröße und Funktion berührt sie sowohl private als auch öffentliche Belange.

Die im Zuge der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitete Ausweisung dieser Fläche als Fläche für Sportanlagen "Wasserski" wird aufgegeben. Der Aufstellungsbeschluss ist aufzuheben.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Unterschleißheim dafür ausgesprochen, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Teile dieser Fläche für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in Autobahnnähe bereit zu stellen. Dafür ist eine Untersuchung des Büros Mahl-Gebhard-Konzepte vorausgegangen, welche auch in den aktualisierten neuen Landschaftsplan Eingang fand.

Die Stadt Unterschleißheim kommt diesem besonderen Abstimmungsbedarf nach, indem sie für die Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes vornimmt. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 28.06.2018 gefasst. Die Billigung des Entwurfs ist vom Grundstücks- und Bauausschuss am 17.09.2018 gefasst worden. Am 12.11.2018 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch vorgenommen, sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch gefasst.

Das neue Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1176/0 und ist ca. 3,9 ha groß. Im Nordwesten grenzt es an das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See und weitere Landwirtschaftsflächen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fluren, während im Süden die Trasse der Bundesautobahn 92 die Grenze des Planungsgebietes darstellt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über den bis zum Parkplatz ausgebauten, danach jedoch unbefestigten Kiesweg (Fl.-St. Nr. 1234).

## **1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Oberschleißheim und Unterschleißheim. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Aufforstung bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ist diese Zielsetzung zugunsten einer Fläche für die Landwirtschaft aufgegeben worden. Das im Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Oberschleißheim und Unterschleißheim liegende Planungsgebiet ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Die Flächen sind bisher frei von jeglicher Bebauung und werden landwirtschaftlich genutzt.

Ein Bebauungsplan für das angrenzende Erholungsgebiet „Unterschleißheimer See“ und den dazugehörigen Parkplatz befindet sich seit Mitte der 70er Jahre in Aufstellung, wurde jedoch nicht in Kraft gesetzt.

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist Teil des Mittelzentrums Neufahrn/Eching/Unterschleißheim im Stadt- und Umlandbereich München. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2017) sollen Mittelzentren der Stadt- und Umlandbereiche München so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.2.1.1-). Das Netz der Elektrizitätsversorgung soll nach Bedarf ausgebaut werden.

Die derzeitige Lage des bestehenden Umspannwerkes wird mit der Grundstückverfügbarkeit und der guten Erreichbarkeit, sowie der Historie der städtebaulichen Entwicklung begründet. Da am bestehenden Standort bereits im Umfeld Wohngebiete und ein geschlossenes städtebauliches Gefüge heranrücken, kommt der Verlagerung des Umspannwerkes die Bedeutung einer langfristigen Sicherung der Versorgung zu. Somit entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

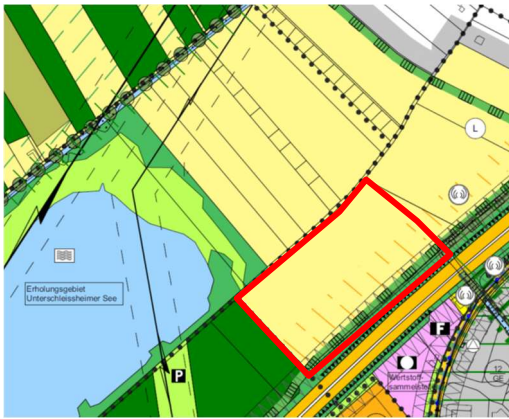
Das neue Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim aus dem Jahr 1981. Für die Umsetzung der Planung ist eine Befreiung des Areals von den Verboten der Verordnung erforderlich. Dies wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung von der Stadt Unterschleißheim beim Landratsamt München beantragt. Ferner ist nach Auskunft der Landesplanungsbehörde eine Tekturänderung der planfestgestellten Trasse der Freileitungen erforderlich. Diese soll in Abstimmung mit dem Betreiber bzw. Vorhabenträger parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Behörde beantragt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991 stellt die Fläche als Aufforstungsfläche dar. Diese Darstellung ist aus den Maßgaben des integrierten Landschaftsplanes abgeleitet, welche eine bewaldete Pufferzone zwischen der Bundesautobahn und dem Unterschleißheimer See vorgesehen hat. Das betreffende Grundstück wurde mit dem Nachbargrundstück als zusammenhängende Waldfläche ausgewiesen. Ihrer Funktion nach, sollten die im südlichen Bereich liegenden Waldbestände ergänzt und so einen Grünzug entlang der Bundesautobahn bilden. Diese Zielsetzung konnte bisher nicht umgesetzt werden. Das Nachbargrundstück befindet sich im privaten Besitz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt von dieser Zielsetzung Abstand genommen. Die Fläche wird als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im südlichen Randbereich, unmittelbar an der Autobahntrasse sind Potenzialstandorte für die Errichtung von Photovoltaikanlagen in den Plan aufgenommen. Diese sind aufgrund der Maßgaben der Vergütungsverordnung (110 m - Regelung) und ihrer vergleichsweise geringeren landschaftlichen Reiz, für die Errichtung solchen Anlagen prädestiniert.



Rechtsverbindlicher  
Flächennutzungsplan  
in der Fassung vom  
03.06.1991



Entwurf des neuen  
Flächennutzungsplanes  
in der Fassung vom  
19.12.2017

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Bei dieser Ausweisung ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebauliche Grundsätze gebunden:

Der Standort des Umspannwerkes liegt in einem Bereich, der keine besondere Natur- und landschaftliche Ausstattung aufweist. Er ist durch den Betrieb der Bundesautobahn und durch die intensive Erholungsnutzung am Unterschleißheim See vorbelastet. Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. Das geplante Vorhaben bietet die Chance, die Versorgung der Stadt Unterschleißheim mit Elektrizität langfristig zu versorgen.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für Aufforstung) der geplanten Nutzung entgegenstehen, ist eine Planänderung erforderlich.

Im Westen grenzen an das Planungsgebiet die Flurstücke 1171/0 und 1178/0 Gemeinde, Gemarkung Unterschleißheim an. Diese liegen nach der Plandarstellung und Beschreibungen zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unterschleißheim außerhalb des Geltungsbereiches, werden aber bei der Verlagerung des Umspannwerkes durch die Verlegung der Leitungstrasse betroffen. Dies geht aus den beigefügten Lageplänen „Untersuchung Verlagerung UW“ hervor. Das geplante Umspannwerk und die geplante Photovoltaikanlage grenzen im Westen unmittelbar an Wald an. Dieser Wald hat gemäß Waldfunktionskartierung besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz, Immissionsschutz und Lärmschutz sowie als Lebensraum und für das Landschaftsbild. Der Wald und der nötige Abstand zum Wald werden in der Begründung beschrieben. Demnach stellt sich die Waldfläche als ca. 30— Jähriger einschichtiger Laubholzbestand aus Esche, Bergahorn, Weide, Birke, Linde, Erle und Kirsche dar. Die Eschen sind stark von Eschensterben befallen, das zum langsamen Absterben der Eschen führt. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen wird auf ausreichende Abstandsflächen zum Wald geachtet, um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Beeinträchtigungen (Baumwurf, Astbruch, Verschattung) zu minimieren. Obwohl außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gelegen werden diese Grundstücke für die Verlegung einer Leitungstrasse maßgeblich in die Planungen miteinbezogen. Für die Verlegung der Leitungstrasse muss voraussichtlich Wald zugunsten der Leitungen beseitigt werden. Auch für die Schutzzonen der neuen Kabeltrassen und somit baumfreien Korridore muss Wald beseitigt werden.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart ist eine Rodung und bedarf der Erlaubnis Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Zunächst soll die Rodung gem Art. 9 Abs. 5 BayWaldG versagt werden, da die Rodung Plänen im Sinne des Art. 6 BayWaldG widersprechen oder deren Ziele gefährden. Unter der Maßgabe den Waldverlust durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung im räumlichen Zusammenhang

auszugleichen wird der Rodung grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen der Bauleit- und genehmigungsverfahren soll der tatsächliche Rodungsumfang (qm) sowie die temporär genutzten Waldflächen zu beziffern und eine entsprechende Fläche zur Aufforstung zu benennen.

### **3. Heutige Nutzung und Darstellung der Fläche**

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim als Fläche für Aufforstung bzw. für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Grundstück wird weiterhin landwirtschaftlich betrieben.

### **4. Änderung**

4.1 Umwidmung einer Fläche für Aufforstung bzw. für die Forstwirtschaft in Fläche für Versorgungseinrichtungen - Umspannwerk. Die Fläche wird an der nördlichen und östlichen Grenze mit einer Grünfläche für Begrünung umrandet.

Begründung:

Mit dieser Planung kommt die Stadt Unterschleißheim ihrer Fürsorgepflicht nach, Einrichtungen der Versorgung zu sichern. Die Grünflächen sollen ein Einfügen in die Landschaft ermöglichen und den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entgegenwirken. Die Stromversorgung erfolgt bislang größtenteils über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG. Diese betreibt am Furtweg das einzige Umspannwerk. Eine Verlagerung des Umspannwerkes wird die Versorgung der Stadt langfristig sichern und die Bevölkerung im Umfeld nicht mehr belasten. Westlich der Autobahn durchqueren von Nord nach Süd drei 110-kV-Stromleitungen das Stadtgebiet, welche im Bereich des Unterschleißheimer Sees zu zwei Leitungen zusammenlaufen.

Planungen und Maßnahmen zum Neubau oder Ersatzneubau von Freileitungen sollen energiewirtschaftlich tragfähig unter besonderer Berücksichtigung der Wohnumfeldqualität der betroffenen Bevölkerung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen (z.B. für Bau-, Gewerbe- und Erholungsgebiete) und der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Beim Ersatzneubau von Freileitungen sollen nach Möglichkeiten Überspannungen von Siedlungsgebieten ausgeschlossen werden. Die Änderung wird damit begründet, dass der Verlagerung des Umspannwerkes einen Beitrag zur Lösung der im Raum stehenden Konflikte bei der technischen Ertüchtigung der Umspannanlagen darstelle. Die Verlagerung stelle hierbei die Notwendigkeit energiewirtschaftlich tragfähiger Lösungen nicht in Frage, verleihe aber den konkurrierenden Belangen der Bevölkerung sowie des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderes Gewicht. Somit werde verhindert, dass zugunsten der energiewirtschaftlich einfachsten Lösung nicht alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Belastungen der Wohnbevölkerung genutzt werden.

4.2 Darstellung von Potenzialflächen für Photovoltaikanlagen im südlichen Grenzbereich zur Autobahn gemäß den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes (in Aufstellungsverfahren).

Begründung:

Die Stadt Unterschleißheim fördert die Erzeugung von Solarstrom auf ihrem Stadtgebiet. Wie bereits genannt, sind diese Förderung und der Ausbau der Photovoltaik in Unterschleißheim auch eine Maßnahme des Energienutzungsplanes. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden mögliche Flächen für Photovoltaik geprüft. Die geprüften Flächen in Lohhof-Süd und östlich der Autobahn sind aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und aufgrund der Verschattung nicht für Photovoltaikanlagen geeignet. Die Fläche in Riedmoos liegt im Landschaftsschutzgebiet. Grundsätzlich kann man Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wieder herausnehmen. Sollte eine Realisierung von Photovoltaikanlagen im Schutzgebiet angestrebt werden, sind diese Flächen genauer zu

prüfen. Mögliche Flächen für die Erzeugung von Solarstrom befinden sich an beiden Seiten entlang der BAB 92. Die Photovoltaikanlagen sollten einen Abstand zur Autobahn von 110 m nicht übersteigen. Bei einer Realisierung von Photovoltaikanlagen innerhalb des Korridors müssen diese Flächen auf deren Eignung genauer untersucht werden. Potentielle Flächen für Photovoltaikanlagen entlang der Autobahn werden im Flächennutzungsplan als „Mögliche Flächen für Photovoltaik“ durch eine orange gestrichelte Fläche dargestellt.

Die Darstellung der Anbauverbotszone der BAB 92 wird nachrichtlich dargestellt. Diese baut auf den § 9 FstrG in Verbindung zu Art. 23 und 24 des BayFStrG.

#### Erschließung

Das Umspannwerk wird ausschließlich im Zuge des bestehenden Feldweges erschlossen.

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wird davon ausgegangen, dass die Anlage keine Lärmeinwirkung auf besonders geschützte Bereiche haben wird. Eine Untersuchung zu den Auswirkungen in der näheren Umgebung vom 22.01.2019 hat ergeben, dass keine Ansatzpunkte für weitere Schutzmaßnahmen gibt.

Es ist lärmtechnisch nachgewiesen, dass die Immissionswerte im angrenzenden Naherholungsgebiet eingehalten werden. Je nach Bestückung des Umspannwerkes mit Transformatoren und z.B. Druckluftschalteinrichtungen muss für die Abwägung der Gemeinde angegeben werden, welcher ein Schalleistungspegel von den Einrichtungen des Umspannwerkes zu erwarten ist, und welche Beurteilungspegeln auf die umliegenden Immissionsorte (Naherholungsgebiet) einwirken.

Die Verwaltung verweist auf die Untersuchung von Ing.- Büro Greiner zu den Emissionen aus dem Umspannwerk am Furtweg vom 23.04.2008 hin. Die eingesetzten Transformatoren haben einen Emissionsradius, welcher vom durchschnittlichen Pegel von 77 dB(A) in Abständen von 9 m um ca. 5 dB(A) abnimmt.

Die geplanten Anlagentransformatoren befinden sich, nach aktueller Planungsskizze, in einer Entfernung von ca. 40 m von den südwestlich des Unterschleißheimer Sees gelegenen Liegewiesen. Daraus kann angenommen werden, dass die Belastung des umliegenden Erholungsgebiets unterhalb der Schwelle von 35 dB(A) liegen wird. Die Untersuchung vom 22.01.2019 hat nachgewiesen, dass für das Erholungsgebiet und die benachbarten Kleingärten die Vorsorgewerte der DIN 18005 für den Lärmschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und nachts bei Parkanlagen eingehalten werden.

#### Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 92 – 40 m

Die Fläche wird im südlichen Bereich durch ein Anbauverbot aufgrund straßenrechtlicher Vorschriften der Bundesautobahn A 92 überlagert. Diese wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung der 1. Tektur zum Planfeststellungsverfahren des 6-streifigen Ausbaus der A 92 vom AD München-Feldmoching bis AK Neufahrn berücksichtigend in die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuer Standort Umspannstation nördlich der Auto-bahn A 92“ aufgenommen werden sollte. Dadurch verschiebt sich die Anbauverbotszone. Außerdem beinhaltet die 1. Tektur des 6-streifigen Ausbaus der A 92 auf diesem Grundstück eine vorübergehende Inanspruchnahme von 12.861 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich. Diese Fläche ist freizuhalten.

Des Weiteren muss beachtet werden, dass der Weg hinter dem Lärmschutzwall für die Instandhaltung des Walles frei gehalten wird. Die Potenzialfläche Photovoltaik liegt teilweise in der Anbauverbotszone. Es wird darauf hingewiesen, dass die Autobahndirektion Südbayern den Rückbau der möglichen Photovoltaikanlage in der Anbauverbotszone jederzeit fordern kann.

Bei Planung von neuen Freileitungen bzw. Hochspannungsleitungen über die Auto-bahn müssen die gesetzlichen Regelungen eingehalten werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die geplante Gebietsnutzungen keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Bundesrepublik Deutschland geltend gemacht werden können.

## **5. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Da die Fläche keinen besonderen Pflanzbewuchs aufweist und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, geht die Verwaltung von einer grundsätzlichen geringen Beeinträchtigung der landschaftlichen Bestandteile aus.

Im Umweltbericht können die Auswirkungen der Planung für den Boden als hoch eingestuft werden. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden im Zuge des Umweltberichtes ermittelt werden. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholungssuchende) durch den Betrieb der Einrichtung können als nicht erheblich eingeschätzt werden. Es wird darauf verwiesen, dass die Erholungssuchenden mit gelegentlichen Emissionen (Staub, Gerüche) aus der Landwirtschaft rechnen müssen.

### Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG

- Damit eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG von den Beschränkungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung verbindlich in Aussicht gestellt werden kann, müssen jedenfalls folgende Punkte zusätzlicher Bestandteil der Planunterlagen werden:
- Unversiegelte Flächen im Bereich des Umspannwerkes sind für die Dauer des Bestandes des Umspannwerkes in Form von arten- und blütenreichen Magerwiesen zu gestalten und fachgerecht zu bewirtschaften.
- Auf eine dauernde Außenbeleuchtung des Umspannwerkes ist zu verzichten (dies inkludiert auch leuchtende Firmenlogos). Notwendige Außenbeleuchtung (2.3. für die Behebung nächtlicher Störungen) muss mit einem Bewegungsmelder ausgestattet sein.
- Falls am zu errichtenden Gebäude Fenster geplant sind, ist für diese Vogelschutzglas mit eingebauter UV-Folie zu verwenden.
- Es dürfen keine Baumaterialien und —gerätschaften außerhalb des Geltungsbereiches gelagert werden.
- Der Gesamte Geltungsbereich ist nach Fertigstellung des Vorhabens und mindestens bis 3 Jahre danach regelmäßig auf das Aufkommen von Neophyten zu überprüfen. Im Falle eines Fundes sind geeignete Maßnahmen (Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 des europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten) zu ergreifen um eine Etablierung möglichst zu verhindern.

### Wasserwirtschaftliche Belange

1. Niederschlagswasserbeseitigung: Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen Wasserrechtlichen Benutzungsbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und die dazugehörigen „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

2. Starkregenereignisse: Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Insbesondere in Hanglagen können hierbei auch Sturzfluten auftreten. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

#### Belange zu Flora und Fauna

Die Brutvogelkartierung soll, nach Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, aktualisiert und erweitert werden. Wie neuere Untersuchungen auf der Ostseite der A92 zeigen, variieren die Brutnachweise bei den Feldbrütern hierzu sehr deutlich und spiegeln unter anderem in hohem Maße die Abhängigkeit von der angebauten Feldfrucht wieder. Das Flurstück 1176/0 selbst ist ausreichend groß und hat ausreichende Abstände zu den Gehölzbereichen, sodass es für Arten wie die Feldlerche oder die Schafstelze durchaus Brutbereich sein kann.

Die Verwaltung verweist darauf, dass auf diese Fragestellung im weiteren Planungsablauf eingegangen werden kann. Beide in der Stellungnahme genannten Arten stehen im Tertiären Hügelland/Schotterplatten in der Vorwarnliste. Allerdings werden diese Vogelarten vorwiegend in nicht intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen beobachtet. Die landwirtschaftliche Nutzung in der betreffenden Fläche erfolgte in den letzten Jahren mit intensivem Ackerbau (Getreide und Mais). Für die Flächenausweisung an diesen Standort kann jedoch der Zustand sprechen, dass in den Nachbarflächen genügend Ausweichplätze vorhanden sind, die von diesen Arten weiterhin genutzt werden könnten. Die Verwaltung verweist deshalb auf das im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte zu berücksichtigende Potenzial an Flächen und auf die entsprechenden Hilfsmaßnahmen hierzu.

Im Westen grenzen an das Umspannwerk und die geplante Photovoltaikanlage unmittelbar an eine Waldfläche, die sich als ca. 30-jähriger einschichtiger Laubholzbestand aus Esche, Bergahorn, Weide, Birke, Linde, Erle und Kirsche darstellt. Die Eschen sind stark von Eschensterben befallen, was zum langsamen Absterben der Eschen führt. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen wird auf ausreichende Abstandsflächen zum Wald geachtet, um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Beeinträchtigungen (Baumwurf, Astbruch, Verschattung) zu minimieren.

#### **6. Alternativen**

Anderweitige Standorte und Konzepte wurden im Rahmen der technischen Machbarkeit untersucht. Ein Standort in der Nähe der jetzigen Anlage konnte nicht gefunden werden.

Ein Alternativstandort in der Nähe des heutigen Standorts wurde nördlich des A.-Danzer-Wegs auf seine Eignung untersucht. Zum einen wurde festgestellt, dass die Fläche zu klein wäre, um den Bedarf zu decken. Weitere Flächen mussten hierfür erworben werden, die sich nicht im städtischen Eigentum befinden. Ferner liegt unmittelbar westlich der untersuchten Fläche ein Anwesen (A.-Danzer-Weg N. 28), das zur Wohnnutzung dient. Eine Abschirmung dieses Anwesens gegen die Emissionen des Umspannwerks wäre nicht möglich. Zudem wären keine planerischen Maßnahmen umsetzbar, da sich noch kein Bebauungsplan in Aufstellung befindet und diese auch nicht geeignet wären, den privaten Schutzansprüche und den öffentlichen Belangen zu entsprechen.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Der räumliche Umgriff der 47. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sollten das vorbereitende Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden, würden die Nutzung und das Orts- / Landschaftsbild in der heutigen Form weiterbestehen. Die geplante Nutzung als Landwirtschaftsfläche wäre



weiterhin rechtswirksam. Am heutigen Standort des Umspannwerkes würde die Belastung der heranrückenden Wohnbebauung fortbestehen.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Bodennutzungskonzept der 47. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine durch die Landwirtschaft geprägte Fläche, leicht zu erschließende Fläche in Autobahnnähe in Anspruch genommen wird.

In der weiteren Folge der 47. Änderung des Flächennutzungsplans sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch / Erholungsnutzung, Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaftsbild in einem allenfalls gering erheblichen Umfang zu erwarten. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür muss die nachfolgende Genehmigung entsprechende Regelungen, insbesondere in Form von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, treffen.

#### Ergebnis der Alternativprüfung

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Umspannwerkes aus einem bewohnten Umfeld zu schaffen. Ein Alternativstandort in der Nähe des geplanten Standorts konnte nicht positiv gefunden werden. Das neue Grundstück steht im Eigentum der Stadt, befindet sich in Autobahnnähe und gilt deshalb als vorbelastet. Zudem zeichnet es sich durch die Lage zum Leitungsnetz für die Verlegung der heutigen Strommasten derart geeignet, dass die Liegewiesen des Unterschleißheimer Sees in Zukunft frei von überspannten Leitungen sein werden. Zudem besitzt der Standort eine günstige Zufahrtsmöglichkeit für Lkw. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Ein anderer, in gleicher Weise geeigneter Standort mit geringeren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild steht nicht zur Verfügung.

## 7. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Fläche für die Forstwirtschaft/Landwirtschaft	3,9	0,5
Umspannwerk	0	1,28
Grünfläche (Begrünung)	0	0,22
Potenzialfläche Photovoltaik	0	1,88
<b>Ca. Gesamt</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB		1,5

## 8. Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Im Umweltbericht soll eine Bilanzierung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfes durchgeführt werden.

Der Umweltbericht hat in seinen Ausführungen dargelegt, dass bei Nichtdurchführung der Planung zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen ist. Im

Falle einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich, in Folge einer schrittweisen Sukzession, die Ackerfläche über verschiedene Verbuschungsstadien hin zu einem laubholzgeprägten Gehölzbestand entwickeln. Die derzeitige Nutzung ist durch intensiven Ackerbau geprägt. Der Ausgleichsbedarf hat die Planung auf 0,8 bis zu 1,5 Hektar beziffert. Dieser Ausgleich soll auf Fl.- St. Nr. 872 im Bereich Riedmoos stattfinden und gemäß dem Ausgleichsflächenkonzept der Stadt erfolgen. Hinsichtlich der vom Amt aufgeworfenen Frage, wieso die geplante Aufforstungsfläche nicht realisiert wurde, möchte die Verwaltung den Hinweis geben, dass sich die Fläche vor nicht langer Zeit in privatem Eigentum befand. Derzeit wird die Fläche gepachtet. Nach dem die Planungen für eine Sportfläche für den Wassersport aufgegeben wurden, wurde das Konzept für die Aufforstungsfläche nahe der Autobahn nicht weiter verfolgt.

Lage der Ausgleichsfläche auf Fl.-St. Nr. 872 im Bereich Riedmoos



Unterschleißheim, 17.09.2018  
12.11.2018  
22.03.2021

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister