

# VORABZUG

**Stadt Unterschleißheim**

**Umweltbericht**

**zur Neuaufstellung Flächennutzungsplan  
mit Landschaftsplan**

**Auftraggeber**

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

**Umweltbericht**

Claudia Weber-Molenaar.  
Landschaftsarchitektin  
Lochhamerstraße 75  
82166 Gräfelfing  
Tel 089/89 83 91 39  
Fax 089/89 83 91 42

**Vorentwurf**

Februar 2010

Inhalt	Seite
<b>1 Einführung</b>	<b>6</b>
<b>2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan</b>	
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsplan	6
<b>3 Der Umweltbericht im Verfahren, Grundlagen des Umweltberichts, Ziele des Umweltschutzes, Inhalt des Umweltberichts</b>	
3.1 Der Umweltbericht im Aufstellungsverfahren, Scoping, Screening	6
3.2 Pläne, prozessorientierte Programme, EU-Richtlinien und Gutachten als Grundlagen des Umweltberichts	7
3.3 Zu berücksichtigende gesetzliche Grundlagen und Ziele im Umweltberichts	9
3.4 Inhalt des Umweltberichts	9
<b>4 Angewandte Methode zur Vorauswahl der Ziele des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan mit erheblichen Auswirkungen</b>	
4.1 Kategorisierung der Flächenplanungen zur baulichen Nutzung, Verkehr und Infrastruktur, Freizeit und Erholung und Behandlung im Umweltbericht	9
4.1.1 Vorbewertung mit dem Ziel der Kategorisierung	10
4.1.2 Umgang mit Planänderungen erheblicher und nicht erheblicher Umweltauswirkungen	10
4.2 Beeinträchtigungsintensität und Ausgleichsmaßnahmen	
4.2.1 Beeinträchtigungsintensität	10
4.2.2 Ermittlung Ausgleichsbedarf und Ausgleich	12
<b>5 Screening</b>	<b>12</b>

<b>6</b>	<b>Bestandsbeschreibung der relevanten Schutzgüter und deren Empfindlichkeit gegenüber den verschiedenen Zielen des FNP mit LP</b>	
<b>6.1</b>	<b>Schutzgut Mensch – Wohnen / Arbeiten /Landwirtschaft / Erholung / Nachhaltige Entwicklung / Energie</b>	
6.1.1	Wohnen	12
6.1.2	Arbeiten	13
6.1.3	Landwirtschaft	13
6.1.4	Schutz vor Verlärmung	13
6.1.4.1	Verkehrsentwicklung	14
6.1.4.2	Schienen Verkehr, ÖPNV	14
6.1.4.3	Entwicklung von Siedlungs-und Gewerbegebieten	14
6.1.5	Erholung	14
6.1.5.1	Innerstädtische Parks-und Sportanlagen	14
6.1.5.2	Grünverbindungen und Grünflächen im Gewerbegebiet	15
6.1.5.3	Naherholung südlicher Grüngürtel und Riedmoos	15
6.1.5.4	Seen und Fließgewässer	15
6.1.5.5	Wald	15
6.1.6	Nachhaltige Entwicklung	16
6.1.6.1	Städtebau	16
6.1.6.2	Das Fuß-und Radwegenetz	16
6.1.6.3	Grünverbindungen	16
6.1.7	Energiebilanz und regenerative Energien	16
6.1.7.1	Energieberatung	17
6.1.7.2	Photovoltaik	17
6.1.7.3	Geothermie	17
6.1.7.4	Abwärme	17
<b>6.2</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen – Naturräume / Lebensräume / Entwicklungspotential</b>	<b>17</b>
<b>6.3</b>	<b>Schutzgut Boden und Flächenverbrauch</b>	<b>17</b>

6.3.1	Schutz gegen Einträge	17
6.3.2	Schutz gegen Versiegelung	18
6.4	<b>Schutzgut Wasser – Grundwasser / Oberflächengewässer</b>	
6.4.1	Trinkwasser	18
6.4.2	Grundwasser	18
6.4.3	Oberflächenwasser	18
6.5	Schutzgut Wasser – Klima / Luft	18
6.6	Schutzgut Landschaftsbild	18
6.7	Schutzgut Kultur-und Sachgüter	18
6.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
7	<b>Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und Prognose bei Durchführung</b>	
7.1	Städtebauliche Planungen	19
7.1.1	Das Wohnbauflächenkonzept	19
7.2	Flächenwidmungen für Freizeit und Erholung	19
7.3	Planungen zu Verkehr und Infrastruktur	20
7.4	Extensivierung der Landwirtschaft, Biotopverbundsysteme und vorgeschlagene Landschaftsbestandteile	20
8	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	21/22/23
9	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
9.1.1	Städtebauliche Planungen	23
9.1.2	Flächenwidmung für Freizeit und Erholung	24
9.1.3	Planungen zu Verkehr und Infrastruktur	24
9.1.3.1	Fuß-und Radwegenetz, Ausbau des ÖPNV	25
9.1.3.2	Bahnunterführung	25
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Weiterführung des Ökokontos Unterschleißheim	26

<b>9.2.1</b>	<b>A Wohngebiete Neuausweisungen</b>	<b>26</b>
<b>9.2.2</b>	<b>B Wohngebiete Umwidmungen</b>	<b>26</b>
<b>9.2.3</b>	<b>C Verkehrsprojekte</b>	<b>27</b>
<b>9.2.4</b>	<b>D Neuausweisung Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Überwachungsmaßnahmen zur Entwicklung des Umweltzustands (Monitoring)</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>27</b>
<b>Anhang 1</b>	Gesamtliste der für den Umweltbericht relevanten Gesetze und Verordnungen <small>Text folgt</small>	
<b>Anhang 2</b>	Liste der Änderungen und Kategorisierung	
<b>Anhang 3</b>	Bewertungsblätter der Änderungen im FNP mit erheblichen Umweltauswirkungen	
<b>Anhang 4</b>	Bewertungsblätter Darstellung der Alternativen, des Ausgleichsbedarf und der Vermeidungsmaßnahmen	

## 1 Einführung

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Unterschleißheim wird entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entwickeln als Ergebnis kreativer und kooperativer Prozesse ein Leitbild für das gesamte Stadtgebiet. Im Flächennutzungsplan wird die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit den vorgesehenen Baugebietsausweisungen und sonstigen Flächenwidmungen, im Landschaftsplan wird die angestrebte Landschaftsentwicklung über die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge in der Begründung und in erläuternden Karten dargestellt.

Der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Flächennutzungsplans und dient dazu die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung aufzuzeigen.

## 2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

### 2.1 Flächennutzungsplan

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird vom Büro Dragomir Stadtplanung für das gesamte Gemeindegebiet auf der Grundlage aktueller Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, zunehmender Qualitätsanforderungen an Gewerbestandorte im Umland von München sowie der erhöhten Gewichtung der Umweltbelange ein vorausschauendes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Wesentliche Idee ist dabei ein Achsenkonzept, das mit unterschiedlichen Ausrichtungen die städtebauliche Aufgabe der Verbindung und Anbindung, trotz massiver Barrieren im Stadt- und Landschaftsgefüge bewältigt.

Unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen erfolgt die Analyse, Bewertung und dann die Zuordnung der Flächen zu den einzelnen Nutzungen:

Die im vorliegenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnstandorte werden abgerundet und das Gewerbegebiet neu geordnet. Es wird eine Neustrukturierung von Forst- und Landwirtschaft vorgeschlagen. Die Nahversorgung, die soziale Infrastruktur sowie der Verkehr und die technische Infrastruktur werden den ermittelten Bedürfnissen angepasst. Das Freizeit-, Tourismus und Erholungsangebot wird verbessert.

Unter den formulierten Zielen und Maßnahmen sind nur die für den Umweltbericht maßgeblich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lassen und darüber hinaus eventuell solche, die die Gemeinde dargestellt haben möchte.

Im Wesentlichen werden in diesem Umweltbericht geprüft:

- Änderungen der baulichen Nutzung - Wohnen oder Gewerbe
- Widmung von Flächen für Freizeit und Erholung
- Planungen zu Verkehr und Infrastruktur

### 2.2 Landschaftsplan

Zu den wichtigsten Aufgaben des vom Büro Gebhard Konzepte erarbeiteten Landschaftsplans, zählt die Erfassung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft. Nach den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege werden schutzgutbezogene Ziele und Maßnahmen entwickelt zur Sicherung und Wiederherstellung, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen. Im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan betreffen die Darstellungen vor allem die Bereiche von besonderer Bedeutung oder solche die besonders gefährdet sind.

Insbesondere die beiden prägenden Landschaftsteile der Stadt Unterschleißheim:

- Niedermoorlandschaft Riedmoos, Landschaftsschutzgebiet
- Heidellandschaft im Süden und Südwesten von Unterschleißheim

### 3 Der Umweltbericht im Verfahren, Grundlagen des Umweltberichts, Ziele des Umweltschutzes, Inhalt des Umweltberichts

#### 3.1 Der Umweltbericht im Aufstellungsverfahren, Scoping, Screening

Der Umweltbericht ist eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Er wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Er hat im Aufstellungsprozess die Aufgabe, die Entscheidungsträger in der Gemeinde, die Öffentlichkeit und die Fachbehörden übersichtlich, allgemeinverständlich und knapp über die städtebaulichen Planungen zu informieren, für die auf die Umwelt bezogen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind und so als Entscheidungshilfe zu dienen. Die Beteiligung der Fachbehörden wird im sogenannten **Scopingverfahren** nach dem Erstellen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Belange der Umwelt werden bei der Abwägung zum Flächennutzungsplan nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse fließen im Rahmen der Fortschreibung in den Umweltbericht ein.

Nicht der Abwägung unterliegen Flächen der Natura 2000 Gebiete. Es wird daher in der Zusammenschau FNP und LP vorab geprüft, ob sich im Geltungsbereich oder in der Nähe Flächen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 befinden und ob durch den Flächennutzungsplan die Erhaltungs- und Entwicklungsziele gefährdet sein können. Aus diesem sogenannten **Screeningverfahren** ergibt sich, ob Verdachtsflächen vorliegen und in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht werden müssen.

#### 3.2 Pläne, prozessorientierte Programme, EU-Richtlinien und Gutachten als Grundlagen des Umweltberichts

Kennzeichen des Umweltberichts ist die schutzgut- und standortbezogene Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Planungen des Flächennutzungsplans in knapper, übersichtlicher Form auf der Grundlage der Begründung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen ist vor allem der Landschaftsplan maßgeblich, in dem die natürlichen Grundlagen der Stadt Unterschleißheim erfasst und bewertet werden sowie mithilfe von Facherhebungen Ziele und geeignete Maßnahmen abgeleitet werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen müssen schon im FNP und LP auch übergeordnete Planungen wie das Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplan München zur Beschreibung und Bewertung herangezogen werden.

Pläne:

- Im Landesentwicklungs- und im Regionalplan sind die anpassungspflichtigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Für Unterschleißheim gilt folgende wesentliche übergeordnete Vorgabe:

Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktion als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Zu Natur und Landschaft finden sich die Aussagen:

Der gesamte Bereich Riedmoos westlich der Autobahn wird als landschaftliches Vorbehaltsgebiet, bzw. Teil des regionalen Grünzugs ausgewiesen. Die Freiflächen zwischen Unterschleißheim und Oberschleißheim oder Garching werden im Regionalplan als Trenngrün Nr. 1 und 2 dargestellt.

Zur Siedlungsentwicklung finden sich die Aussagen:

Auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur soll eine Verdichtung und Abrundung erfolgen. Verbindungen der Siedlungen mit der freien Landschaft sind zu erhalten, sodass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Ortränder sollen in ein überörtliches Grün- und Freifächensystem einbezogen werden.

## Prozessorientierte Programme:

- Das Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren European Energy Award ist ein prozessorientiertes Programm, in dem „die Klimaschutzaktivitäten der Kommune erfasst, bewertet, geplant, gesteuert, regelmäßig überprüft werden, um weitere Potentiale identifizieren und nutzen zu können“ (FNP) im Sinne der Energieeinsparung, der effizienten Nutzung von Energie und der Steigerung des Einsatzes regenerativer Energien. Ein Energieteam erarbeitet im kontinuierlichen Prozess die Ist-Analyse, ein Arbeitsprogramm, einen Maßnahmenkatalog u.a.

## EU-Richtlinien:

- Die EU-Umgebungslärmrichtlinie zum Zweck der Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm wurde in nationales Recht verpflichtet. Im Jahr 2008 wurden in Bayern vom Landesgesetzgeber die entsprechenden Regelungen über die Zuständigkeit zur Richtlinienumsetzung erlassen.  
Die Kartierung Straßenverkehrslärm und Fluglärm durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz ist derzeit abgeschlossen, aber noch unvollständig. Sie wird im Jahr 2012 aktualisiert.  
Die Kartierung des Schienenverkehrs durch das Eisenbahnbundesamt ist noch nicht abgeschlossen.  
Bisher gibt es noch keinen Lärminderungsplan  
Aussagen zur A 92:  
Überschreitungen der Grenzwerte konnten bisher nicht festgestellt werden.  
Die Planung für einen 8-streifigen Ausbau befindet sich noch im Planfeststellungsverfahren.  
Für Maßnahmen zum wirksamen Lärmschutz bei Umsetzung der Planung ist der Straßenbaulastträger zuständig.  
Aussagen zur B13:  
Die vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen entsprechen den Vorgaben. Ein Lärminderungsplan ist nicht notwendig  
Aussagen zur innerörtlichen Bahnstrecke stehen noch aus:  
Ob die Belastung von 80.000-85000 Zügen pro Jahr einen Lärminderungsplan erforderlich macht ist von der Regierung von Oberbayern noch nicht bestätigt.

## Fachkonzepte und Gutachten zur Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen der Flächenplanungen:

## Relevante Fachkonzepte:

- Landschaftskonzept Region München  
*Text folgt*
- Landschaftskonzept Münchner Norden  
*Text folgt*
- Entwicklungskonzept Dachauer Moos  
*Text folgt*

## Relevante Gutachten sind:

- Lärmkartierung Unterschleißheim  
Zur weiteren Bestandsermittlung wurde von der Stadt Unterschleißheim eine Lärmkartierung in Auftrag gegeben, die verdeutlicht, dass die überwiegenden Lärmüberschreitungen in der Stadt Unterschleißheim durch den Schienenverkehr verursacht werden.  
Aufgrund der straßenbedingten Lärmsituation wurden an der A92 partielle Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt.

- Verkehrsprognose Anschlussstellen A 92  
Eine Verkehrsprognose existiert mit dem Gutachten „Anschlussstellen A92“, das die Kapazität der Autobahnanschlussstelle prüft. Es basiert auf Verkehrserhebungen und Prognosen für alle wichtigen Straßen. Allerdings gibt es keine Auswertung oder vorgeschlagene Maßnahmen für diese Straßen. Für den Verkehrsknoten zur A92 ergibt sich eine starke Überlastung am Morgen, eine leichte Überlastung am Nachmittag.
- Energie-, Lärm- oder Verkehrsprognosen für die einzelnen Flächennutzungsplanänderungen, z.B. Aussagen zur Wärmeversorgung im neu ausgewiesenen Wohngebiet über das seit 2003 betriebene Geothermieprojekt

Beabsichtigte Gutachten:

- Die Stadt beabsichtigt bei entsprechender Förderung ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept in Auftrag zu geben in das die die folgenden Bausteine eingebettet sind:  
Erstellung und Fortschreibung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz  
Erstellung eines Stufenplans Energievision 2050  
Potentialanalyse Regenerativer Energien

### 3.3 Zu berücksichtigende gesetzliche Grundlagen und Ziele im Umweltbericht

Im §§ 1, 1a BauGB sind die Ziele des Umweltschutzes, die bei der Abwägung im Aufstellungsprozess zu berücksichtigen sind, formuliert:

- Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Im BauGB wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefordert, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Unterschleißheim hat nur noch wenige für den Siedlungsbau in Frage kommende Flächen. Diese dienen aber gleichzeitig der Erholungsvorsorge, dem Landschaftsbild, dem Ortsklima, dem Artenschutz u.a. Eine Widmung dieser Flächen zur baulichen Nutzung heißt eine bedeutende Festlegung. Es wird geprüft inwieweit eine Widmung mit den Forderungen der Naturschutzgesetzes, des Waldgesetzes, der Immissionsschutzgesetzgebung und des Bundesbodenschutzgesetzes zu vereinbaren ist.

Zu berücksichtigende Gesetzesgrundlagen und Verordnungen wie Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz, sind im **Anhang 1** aufgelistet.

### 3.4 Inhalt des Umweltberichts

Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange der Umwelt, des Naturhaushalts und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Außerdem hat der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen, ob im Sinne der Bodenschutzklausel sparsam mit Flächen umgegangen wird, ob ein Eingriff im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorliegt, dieser vermieden werden kann oder ausgeglichen werden muss. Als Instrument der Umweltvorsorge verweist der Umweltbericht auf im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung geprüfte Alternativen und nimmt zu ihnen Stellung.

Die Gliederung des Umweltberichts entspricht demnach einer Liste der zu prüfenden Belange der Umwelt.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Leitfaden „der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, der Aufgabe, Bedeutung und Inhalte des Umweltberichts sowie das Verhältnis zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan formuliert.

## **4 Angewandte Methode zur Vorauswahl der Ziele des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan mit erheblichen Auswirkungen**

### **4.1 Kategorisierung der Flächenplanungen zur baulichen Nutzung, Verkehr und Infrastruktur, Freizeit und Erholung und Behandlung im Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan dargelegt und bewertet. Nach Richtlinie 2001/42 sind negative und positive Auswirkungen auch des Landschaftsplans darzustellen. Entscheidend dabei ist, dass die erwarteten Umweltauswirkungen erheblich sind. Da der Umweltbericht als Entscheidungshilfe dient, liegt der Schwerpunkt des Umweltberichts darin, negative Auswirkungen zu bewerten, Alternativen zu prüfen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen anzugeben.

#### **4.1.1 Vorbewertung mit dem Ziel der Kategorisierung**

Zunächst werden alle planlichen Änderungen des neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, insbesondere Flächenplanungen des neuen Flächennutzungsplan, auf die Erheblichkeit ihrer Umweltauswirkungen hin geschätzt und für das weitere Vorgehen kategorisiert. Dabei wird in Änderungen mit geringen/ nicht erheblichen und Änderungen mit erheblichen Umweltauswirkungen unterschieden.

Diese Kategorisierung wird in **Anhang 2** vorgenommen.

#### **4.1.2 Umgang mit Planänderungen erheblicher und nicht erheblicher Umweltauswirkungen**

##### **Planänderungen erheblicher Umweltauswirkungen**

Für folgende Kategorien werden, da sie erhebliche Umweltauswirkungen verursachen, je Flächenplanung ein Objektblatt in **Anhang 3** zur Einzelfalluntersuchung erstellt, aus dem die Umweltauswirkungen, etwaige Alternativen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hervorgehen:

- Anhang 2 Punkt 4a: Bauliche Neuwidmungen mit potentiell erheblichen Umweltauswirkungen
- Anhang 2 Punkt 5b: Sonderfall Verkehrsprojekt Verbindung Dieselstraße und Friedhofstraße.
- Anhang 2 Punkt 5d: Sonderfälle Grünflächen, Erholung

Die Einzelfalluntersuchung richtet sich nach Richtlinie 2001/42 EG und entspricht dem Bewertungsprogramm, das sich aus § 1 Abs. VI, VII BauGB ergibt. Darzustellen sind:

- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (Wohnen und Lärm, Erholung und Gesundheit)
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge
- zwischen den Schutzgütern sowie das Landschaftsbild
- die Auswirkungen aus Kultur- und Sachgüter
- Nachhaltige Energienutzung (Erneuerbare Energien, Energieeinsparung)
- Darstellung von Alternativen
- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bewertung der Auswirkungen und die Vermeidungsmaßnahmen werden relevante vorhandene Gutachten und Konzepte herangezogen wie Verkehrsuntersuchungen und – prognosen, Lärmuntersuchungen, Energiekonzepte usw., soweit sie zur Verfügung stehen. Ziele oder Flächenplanungen insbesondere aus dem Landschaftsplan mit besonders positiven Umweltauswirkungen werden unter 5 ff bei den Bewertungen der Ziele für die Schutzgüter zusammenfassend behandelt.

##### **Planänderungen nicht erheblicher Umweltauswirkungen**

Die übrigen Kategorien werden im Umweltbericht nicht tiefer untersucht, sondern nur in **Anhang 2** aufgeführt, da sie keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen.

## 4.2 Beeinträchtigungsintensität und Ausgleichsmaßnahmen

### 4.2.1 Beeinträchtigungsintensität

Grundlage für die Einschätzung der Umweltauswirkungen in den Objektblättern sind Bestandsaufnahme und -bewertung im Landschaftsplan und gegebenenfalls schutzgutbezogene Einzelanalysen, die z.B bei FFH-Analysen mittels Bestandsindikatoren funktionieren.

Die Erheblichkeit oder Beeinträchtigungsintensität der Umweltauswirkung hängt einerseits von der Größe des Eingriffs ab, andererseits von der Empfindlichkeit des Schutzguts.

Demnach ergeben sich Hinweise auf die Intensität daraus wie groß die Fläche oder das Bauvolumen ist. Parzellengroße Vorhaben sind insofern nur erheblich bei besonderer Empfindlichkeit eines Schutzgutes, wenn z.B ein Biotop vorliegt. Da auf der Planungsebene Flächennutzungsplan die konkrete Maßnahme noch unbekannt ist, werden die für eine Baukategorie üblichen Werte (Versiegelung, GFZ usw.) angenommen.

Im Leitfaden „der Umweltbericht in der Praxis“ werden folgende Stufen der Erheblichkeit / Beeinträchtigungsintensität der Umweltauswirkungen eingeführt. Für eine bessere Übersichtlichkeit werden die Stufen im vorliegenden Umweltbericht in gering, mittel, hoch unterteilt und so in den Objektblättern erläutert:

Stufe der Beeinträchtigung/ Erheblichkeit im Leitfaden	Erläuterung im Leitfaden	Beeinträchtigungsintensität/ Erheblichkeit im Objektblatt	Erläuterung im Objektblatt
Stufe 1	Keine Beeinträchtigung / Erheblichkeit	(Keine)	-
Stufe 2	Geringe Beeinträchtigung / Erheblichkeit	gering	Geringe Umweltfolgen, örtlich anschließende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung / Erheblichkeit	mittel	Erhebliche Umweltfolgen, neben örtlich anschließenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, weitere Maßnahmen z.B im Rahmen des kommunalen Ökokontos
Stufe 4	Hohe Beeinträchtigung / Erheblichkeit	hoch	Sehr erhebliche Umweltfolgen Zwei Möglichkeiten: 1. Prüfung, ob eine Vorhabensvariante mit geringerer Eingriffsstärke möglich ist 2. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, so daß keine dauerhaft erheblichen Belastungen der Schutzgüter folgen. Soweit kein Ausgleich möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
Stufe 5	Sehr hohe Beeinträchtigung / Erheblichkeit		

#### 4.2.2 Ermittlung Ausgleichsbedarf und Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMinUG. Der Eingriffstyp gemäß Leitfaden kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur geschätzt werden anhand der wahrscheinlich zu erwartenden GFZ, die sich aus der Flächennutzung (z.B. Wohngebiet) und der Präzisierung im Flächennutzungsplan (z.B. Geschößwohnungsbau) sowie aus der für die Gemeinde Unterschleißheim wahrscheinlichen Dichte der Bebauung ergibt. Für Verkehrsprojekte lässt sich auf Flächennutzungsplanebene der Ausgleich nur bedingt berechnen, da der Ausgleich nach den im Straßenbau üblichen Regelwerken berechnet wird, die das konkrete Projekt voraussetzen.

Die genaue Festsetzung der Versiegelung und der Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann ein überschlägiger Gesamtausgleichsbedarf ermittelt werden, dessen Umfang bei der Ausweitung des kommunalen Ökokontos berücksichtigt werden kann.

Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll und notwendig den Ausgleich ortsnahe zum Eingriff durchzuführen. Daneben gibt es die Möglichkeit extern auszugleichen und das schon bestehende kommunale Ausgleichskonzept der Stadt Unterschleißheim fortzuführen indem in zunehmendem Maß Flächen in Landschaftsschutzgebiet Riedmoos aufgewertet werden, um diesen bedeutenden früheren Feuchtkomplex des ehemaligen Dachauer Moos ökologisch zu verbessern und das typische Landschaftsbild dieser Kulturlandschaft für die Erholungsnutzung zu sichern.

### 5 Screening

Im Gemeindegebiet der Stadt Unterschleißheim liegen keine ausgewiesenen Natura 2000 Flächen. Angrenzende Natura 2000 Gebiete, die ebenfalls zu berücksichtigen sind, aber für die keine erheblichen negativen Auswirkungen durch den Flächennutzungsplan zu erwarten sind. Dies sind insbesondere der Heide- und Lohwaldstandort „Mallertshofener Holz“ und FFH-Flächen des Dachauer Moores.

Für die Zukunft ist denkbar, dass sich auf umgesetzten Flächen des kommunalen Ausgleichskonzepts mit Heidecharakter oder Feuchtgebietscharakter des Dachauer Moores Verdachtsflächen entwickeln können. Generell können sich brachgefallene Flächen mit obigem natürlichen Potential oder Biotopflächen im Landschaftsschutzgebiet Riedmoos zur Verdachtsfläche entwickeln.

### 6 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter und ihre Empfindlichkeit gegenüber den verschiedenen Zielen des FNP mit LP

#### 6.1 Schutzgut Mensch – Wohnen / Arbeiten / Erholung / Nachhaltige Entwicklung/ Energie

##### 6.1.1 Wohnen

Unterschleißheim ist dicht besiedelt, vielfach dicht bebaut. Es fehlt an Grünflächen und Grünbeziehungen sowie an der gezielten Entwicklung von Zentren. Ein rasches zum Teil unkontrolliertes Wachstum der Siedlungsentwicklung nach dem 2. Weltkrieg hat einige kritische Entwicklungen ergeben, wie zum Beispiel die Siedlungen Riedmoos und Lohhof Süd. Sie wurden in landschaftlich sensible Bereiche gebaut und haben keinen direkten Anschluss an die Stadt. Im Flächennutzungsplan ist ein maßvolles Wachstum von 0,5% jährlich prognostiziert, das vorrangig durch Innenentwicklung und durch behutsame Abrundung an den Orträndern mit der entsprechenden Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur gedeckt werden soll. Durch die demographische Entwicklung wird je Einwohner zusätzlich mehr Wohnraum benötigt. Die Stadt Unterschleißheim möchte insbesondere das Wohnangebot für Senioren, Familien und Angehörige von ortsansässigen Betrieben verbessern.

Empfindlich gegen angrenzende neue Wohnbebauung sind vor allem die vorhandenen Wohngebiete am Stadtrand, aber auch die innerstädtischen Wohngebiete, wenn sie durch zusätzlichen Verkehr, Verlust von Freiräumen, mehr Luftbelastung, mehr Belastung des Kleinklimas durch Baumassen u.a. betroffen sind.

### 6.1.2 Arbeiten

Der Landkreis München ist eine strukturstarke Region mit vergleichsweise niedriger Arbeitslosenquote. Die Stadt Unterschleißheim ist im Vergleich zu anderen Landkreisgemeinden einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte. Das große Gewerbegebiet bietet unterschiedliche Arbeitsmöglichkeiten, bisher überwiegend im Bereich Logistik und Baugewerbe. Durch die Nähe des Flughafens siedeln sich zunehmend auch große, hochwertige Technikfirmen an. Das Gewerbegebiet besetzt flächenmäßig einen hohen Anteil des Stadtgebiets. Städtebaulich, ökologisch und infrastrukturell weist es große Defizite auf.

Ziel des FNP ist die Umstrukturierung und Aufwertung des Gewerbegebiets zu einem wichtigen High-Tech-Standort in der Region München und damit Arbeiten und Wohnen am Ort zu fördern. Im FNP soll insbesondere durch die Entwicklung eines Achsenkonzepts die Integration in das Stadtgebiet, das Arbeitsumfeld, die Orientierung, die Erschließung, die arbeitsnahe Erholung, die Anbindung an den ÖPNV, die Grün- und Wegeverbindungen im Gewerbe- und dem gesamten Stadtgebiet verbessert werden.

Weiter sollen die Nahversorgungszentren Bezirksstraße und Rathausplatz gestärkt werden und keine weiteren starken Zentren entstehen. Kleinere Nahversorgungsstandorte sollen in allen Bereichen entstehen. Die Vielfalt und Qualität eines starken Zentrums führt zu seinem Erhalt, daher sollen Verlagerungen vermieden werden.

Die Ziele stärken die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Unterschleißheim und dienen der Verbesserung des Arbeitsmarkts sowie der Verbesserung der Arbeitssituation.

### 6.1.3 Landwirtschaft

Flächen in Riedmoos, südlich von Unterschleißheim und bei Lohhof Süd werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die jeweils ungünstigen Standortbedingungen wurden mit Nährstoffzufuhr auf dem Gebiet der Münchner Schotterebene und mit Entwässerungsmaßnahmen in Riedmoos verbessert. Die Landwirtschaft erzeugt ein typisches offenes Landschaftsbild. Sie wurde an vielen Punkten durch Siedlungen verdrängt. Die meisten Betriebe funktionieren im Nebenerwerb.

Die Umstrukturierung durch Extensivierung und Förderung einer Selbstvermarktung regionaler Erzeugnisse können in Unterschleißheim die ökonomischen Grundlagen der Landwirtschaft erweitern und können identitätsstiftend die Beziehung der Bevölkerung zur Landschaft und zur Landwirtschaft fördern.

Ziel des FNP ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitiger Verbesserung der Erholungsnutzung und Stärkung der ökologischen Funktionen durch Extensivierung und behutsame Umstrukturierung.

### 6.1.4 Schutz vor Verlärmung

#### Schalltechnische Bestandsaufnahme

Laut schalltechnischer Untersuchung sind große Bereiche von Unterschleißheim einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Unterschleißheim liegt an der Autobahn A 92, der B13 und wird ohne begleitenden Lärmschutz von der Bahn geteilt. Die Din 18005 gibt Orientierungswerte an, ab denen die zulässige Lärmbelastung überschritten wird. Das Gewerbegebiet beeinträchtigt tagsüber die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung maximal. Im Konfliktplan werden erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der Din 18005 sichtbar. Auffällig sind die Überschreitungen an der Bahn, der Mittenheimer Straße, der Landshuter Straße, der Bezirksstraße, dem Münchner Ring, der Eschenstraße, der Alleestraße, der Kreuzstraße u.a.

Die Autobahn ist an vielen Stellen mit Wänden und Wällen abgeschirmt. Dennoch werden z.B. die Werte des Wohngebiets zwischen Landshuter Straße und Autobahn durch die Autobahn nachts überschritten.

Für die Gesamtlärmbeurteilung ist neben der Gesamtverkehrs- und Schienen Verkehrsentwicklung auch die Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbegebiete von Bedeutung.

#### **6.1.4.1 Verkehrsentwicklung**

Ein stadtverträglicher Verkehr durch Verkehrsvermeidung und Verkehrsberuhigung ist das Ziel der Neuaufstellung des FNP.

Der FNP sieht eine Optimierung der überlasteten Anschlussstelle an die Autobahn, die Verlängerung der Ohmstraße im Gewerbegebiet und die neue Stichstraße im Gewerbegebiet vor. Die Nördliche Ingolstädter Straße soll für den gewerblichen Verkehr gesperrt werden. Der Knotenpunkt am Bahnübergang an der Bezirks- und Hauptstraße soll verbessert werden durch Unterquerung der Bahn statt des schienengleichen Übergangs der Bezirksstraße. Der FNP nennt das Ziel Fuß- und Radwege auszubauen, die Nutzbarkeit des ÖPNV zu erhöhen und das Gewerbegebiet besser zu integrieren, um weniger Autofahrten zu erzeugen.

Die im FNP angestrebte Verkehrsvermeidung und Verkehrsminderung für die neu ausgewiesenen Flächennutzungen begrenzen die Lärmzunahme und tragen zur Lärminderung bei.

Die für eine zukünftige stadtverträgliche Entwicklung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind noch nicht untersucht.

#### **6.1.4.2 Schienenverkehr, ÖPNV**

Die Lärmbelastung entlang der Bahn muss durch aktive Lärmschutzmaßnahmen begrenzt oder gemindert werden.

#### **6.1.4.3 Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbegebieten**

Durch neue Wohngebiete entsteht Anliegerverkehr und eine Zunahme der Belastung der Sammelstraßen. Die Lärmbelastung für bestehende Wohngebiete nimmt zu.

Im FNP wird im Wohnbauflächenkonzept festgesetzt, dass neue Wohngebiete in der Nähe der Zentren liegen und mit einer minimierten Erschließung auskommen.

Im neuen Wohngebiet südlich des Münchner Rings sind zur Straße hin Geschoßwohnungen vorgesehen; aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Bahn und den Münchner Ring sind vorzusehen.

Zur Minderung des Gewerbelärms werden im FNP die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete, Schallschutzmaßnahmen, Abstandsflächen als geeignete Maßnahmen vorgesehen.

#### **6.1.5 Erholung**

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte innerhalb der Siedlungsbereiche kommt neben der innerstädtischen Naherholung der siedlungsnahen Erholung in der umgebenden Landschaft Unterschleißheims eine große Bedeutung zu.

Es ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit des Schutzguts Erholung im Hinblick auf eine weitere Verdichtung im Innenbereich sowie auf Siedlungserweiterungen in die flächenmäßig beschränkten Erholungsräume der umgebenden Landschaft.

##### **6.1.5.1 Innerstädtische Parks und Sportanlagen**

Die innerstädtischen Siedlungsbereiche von Unterschleißheim sind mit Grünflächen sparsam ausgestattet. Der Valentinspark, der Park Lohhof, kleine straßenbegleitende Grünflächen und die beiden Friedhöfe stellen deshalb innerstädtisch wichtige Erholungsmöglichkeiten dar. Zusammen mit dem Sportpark, anderen Sportanlagen und dem Freizeitbad ergeben sich dann insgesamt gute Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Ziel des FNP ist die Verbesserung und Sicherung der Qualität der innerstädtischen Grünanlagen durch Einbindung in eine durchgängige Begrünung und in ein durchgängiges Rad- und Fußwegenetz mit Anschluss an die freie Landschaft mithilfe eines Achsenkonzepts.

#### **6.1.5.2 Grünverbindungen und Grünflächen im Gewerbegebiet**

Das Gewerbegebiet ist nicht ausreichend mit Grünflächen für die arbeitsplatznahe Erholung in der Mittagspause ausgestattet. Der Grünzug im Gewerbegebiet, der im Westen auf die Moosach trifft, ist verbesserungsbedürftig.

Der FNP sieht eine Verbesserung mit Hilfe des Achsenkonzepts und der strategischen Grünverbindungen entlang der Achsen vor, die insbesondere eine Verbindung des Gewerbegebiets mit der auf der anderen Bahnseite gelegenen Stadt ermöglicht. Außerdem ist es strategisches Ziel generell die Grünausstattung im Gewerbegebiet zu verbessern. Die Freizeitachse verbindet darüber hinaus die Stadt mit dem Erholungsgebiet Unterschleißheimer See. Die Grüne Achse soll in Zukunft eine solche Verbindung in die Landschaft ermöglichen.

#### **6.1.5.3 Naherholungsraum südlicher Grüngürtel und Riedmoos**

Für die Naherholung sind die beiden an die Siedlungsflächen anschließenden Naturräume der nördlichen Münchner Schotterebene und des Dachauer Mooses, mit den entsprechenden Gebieten in Unterschleißheim, dem südlichen Grüngürtel und dem Landschaftsschutzgebiet Riedmoos, sehr wichtig.

Der FNP sieht vor, dass der Grüngürtel in Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim als Teil eines regionalen Grünzugs entwickelt wird. Der LP entwickelt die Vision des Landschaftsbilds der nördlichen Münchner Schotterebene mit breitem artenreichem Laubmischwaldsaum zum Bergwald und offenen Heideflächen beziehungsweise offenen extensiv bewirtschafteten Ackerflächen, auch um den Belangen des Wasserschutzes in diesem Bereich Rechnung zu tragen. In Riedmoos ist das Landschaftsbild stark beeinträchtigt: Die Entwässerung zerstört die alten Moosstrukturen. Kleingärten, nicht maßstäbliche landwirtschaftliche Bauten stören das Bild. Die Anbindung des bestehenden Wegesystems, Beschilderung und Infrastruktur für Erholungssuchende sind verbesserungswürdig.

Das Ziel im FNP ist es, Riedmoos als Erholungsgebiet für eine extensive Erholung unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft zu verbessern. Der LP entwickelt das Ziel des Landschaftsparks Riedmoos.

#### **6.1.5.4 Seen und Fließgewässer**

Neben dem Unterschleißheimer See gibt es im Stadtgebiet vor allem die Fließgewässer des Schwebelbachs und der Moosach. Im Moosgebiet zahlreiche Entwässerungsgräben.

Der FNP weist die Vergrößerung der Liegefläche am Unterschleißheimer See aus. Da der See als Badesee genutzt ist, besteht keine besondere Empfindlichkeit, es ist zu erwarten, dass das Gebiet entlastet wird. Ein zu starker Zustrom wäre jedoch kontraproduktiv und müsste dann gelenkt werden.

Im FNP werden der Schwebelbach und die Moosach als Landschaftsbestandteil vorgeschlagen.

Der LP sieht die zumindest teilweise Renaturierung durch Auslichtungs- und Aufweitungsmassnahmen vor. Entlang der Moosach ist ein neuer Fuß- und Radweg eingetragen. Für die Moosach wird derzeit zusätzlich ein Gewässer-Entwicklungs- und Pflegeplan erarbeitet.

Ziel ist die Wiederherstellung eines naturnahen Gerinnes und zugleich die Erlebbarmachung für die Erholungssuchenden.

Im FNP ist in Riedmoos ein Graben als beispielhaftes Merkmal der Kulturlandschaft als Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Die Gräben sind in diesem Sinne grundsätzlich zu erhalten, wobei im LP dem Ziel einer Wiedervernässung von Niedermoorstandorten Vorrang zukommt.

#### **6.1.5.5 Wald**

Unterschleißheim besitzt wenig Waldflächen. Wichtig für die Erholung ist der Bergwald auf Oberschleißheimer Gebiet. Es gibt die Waldflächen mit Heidecharakter beim Sportpark und in Lohhof Süd (Bannwald, Wasserschutzgebiet) und Feuchtwaldreste beim Unterschleißheimer See. Der FNP weist Teile des Bergwaldes bei Lohhof Süd als ökologische Vorrangfläche aus. Diese Bereiche werden im Rahmen der Grünzugplanung eine Aufwertung im Sinne des Landschaftsbilds

der nördlichen Münchner Schotterebene mit breitem artenreichem Laubmischwaldsaum und offenen Heideflächen erfahren und für Erholungssuchende erlebbar.

### 6.1.6 Nachhaltige Entwicklung

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung garantiert Lebensqualität für zukünftige Generationen und hilft Fehlentwicklungen vorzubeugen.

#### 6.1.6.1 Städtebau

Ein innovativer, flexibler, anpassungsfähiger Städtebau kann die nachhaltige Entwicklung der Stadt stärken, dennoch reduziert die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete den Entwicklungsspielraum für künftige Generationen, da Unterschleißheim nur noch wenige für eine Siedlungserweiterung geeignete Flächen besitzt und diese dann für die Naherholung entfallen.

Ziel des FNP ist, nach Bedarf und möglichst flächensparend zu bauen. Dabei gilt es die Interessen der Wohnraumsuchenden durch innovative Konzepte mit der Forderung des Flächensparens in Einklang zu bringen. Eine Eignungsbewertung der in Frage kommenden Flächen hat stattgefunden.

#### 6.1.6.2 Das Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz in Unterschleißheim ist gut ausgebaut, im Bereich der Bahn gibt es Querungsdefizite. Erklärtes Ziel des FNP ist die Erhöhung des Fußgänger- und Radfahreranteils am Verkehrsaufkommen insbesondere durch Anbindung und Ausbau des vorhandenen Wegenetzes entlang der Achsen und strategischen Grünverbindungen.

#### 6.1.6.3 Grünverbindungen

Die strategische Ausweisung von örtlichen Grünverbindungen soll das Stadtbild nachhaltig verbessern: Entlang von Straßen, die in West-Ost-Richtung führen, unterstützen sie die Verbindung der beiden Stadthälften auf beiden Seiten der Bahn im Sinne des Achsenmodells des FNP. Damit wird auch die Verknüpfung von Unterschleißheim in den westlichen Erholungsraum Riedmoos verbessert, da zwei der Achsen als Grünverbindungen über die Autobahn führen: Dabei ist die Überquerung in Verlängerung der Ohmstraße ein zukünftiges Bauobjekt, während die Überquerung südlich des Unterschleißheimer Sees existiert. Weitere Grünverbindungen führen in den südlichen Erholungsraum. Die strategischen Grünverbindungen innerhalb des bebauten Gebiets und in die Erholungsräume haben viele positive Auswirkungen, die vom Maß und der Art der Umsetzung abhängen: Verringerung des motorisierten Verkehrs, bessere Erschließung für Radfahrer und Fußgänger, Luftverbesserung, Klimaverbesserung, Ortsbild, innerörtliche Naherholungsflächen.

### 6.1.7 Energiebilanz und regenerative Energien

Die Stadt Unterschleißheim hat sich der Energievision des Landkreises München aus dem Jahr 2006 angeschlossen. Erklärtes Ziel ist bis zum Jahr 2050 den Energieverbrauch der gesamten Stadt auf 40 % zu reduzieren und diese 40 % mit regenerativen Energien abzudecken. Dabei ist der öffentliche wie der private Bedarf erfasst. Angesichts dieses Ziels müssen zukünftige Planungen energiesparend konzipiert und vorwiegend regenerative Energien eingesetzt werden. Eine sukzessive Verbesserung im Bestand muss ebenfalls Ziel sein.

Die Stadt Unterschleißheim nimmt am Qualitätszertifizierungsprogramm für umsetzungsorientierte Klimaschutzpolitik European Energy Award teil. Für ihre Maßnahmen hat Unterschleißheim in einem Audit von 2008 46 % der effektiv möglichen Punkte erreicht. Eine Auszeichnung mit dem European Energy Award kann vom externen Auditor ab 50 % der Punkte beantragt werden. Die Beantragung der Auszeichnung innerhalb des European Energy Award ist für 2010 vorgesehen

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt ein Klimaschutzkonzept zu erstellen. Die Erstellung und Fortschreibung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz ist vorgesehen.

### 6.1.7.1 Energieberatung

Die Stadt Unterschleißheim fördert mit einem Zuschuss die Beratungskosten eines qualifizierten Energieberaters. Eigentümer können sich beraten lassen, mit welchen Maßnahmen am Gebäude „sich Energie einsparen lässt und ob sich eine regenerative Energieerzeugung lohnt“.

Quelle: Pressearchiv Unterschleißheim 03.12.2007

### 6.1.7.2 Photovoltaik

Die Photovoltaik bietet sich besonders für Dachanlagen im Gewerbegebiet an. Mögliche Standorte müssen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit überprüft werden s. FNP.

Aktuell existiert ein Fraktionsantrag für das Erstellen einer Machbarkeitsstudie, ob ein Standort für eine flächenhafte Photovoltaikanlage in Unterschleißheim vorstellbar ist. Ein Solarstromkataster existiert nicht. Die erste größere Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 60 kW/h befindet sich auf dem Dach der Grundschule an der Johann-Schmid-Straße.

### 6.1.7.3 Geothermie

Die stadteigene GTU Geothermie AG betreibt eine Förderanlage für Thermalwasser im Valentinspark. Diese Anlage versorgt bereits Geschoss Wohnbauten und öffentliche Gebäude am Münchner Ring sowie zwei weitere Wohngebiete.

Es besteht die Kapazität für weitere Anschlüsse. Der FNP sieht daher den Anschluss des neuen Wohngebietes des Wohnbauflächenkonzepts südlich des Münchner Rings vor sowie den Anschluss der Wohngebiete westlich der Bahnlinie.

### 6.1.7.4 Abwärme

Es besteht die Möglichkeit im Gewerbegebiet Prozesswärme in Heizenergie zu überführen. Dafür kommen vor allem industrielle Anlagen in Frage.

## 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Naturräume / Lebensräume / Entwicklungspotential

*Text folgt.*

## 6.3 Schutzgut Boden und Flächenverbrauch

In der Bodenschutzklausel, § 1a BauGB ist formuliert: „Mit dem Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Entsprechend der beiden Naturräume in Unterschleißheim, der Münchner Schotterebene und des Dachauer Mooses, unterscheiden sich die Böden:

Die Pararendzinaböden der Münchner Schotterebene sind flachgründig, haben eine geringe Wasserspeicherkapazität, haben aber ph-wert-bedingt bei Düngung eine gute Nährstoffversorgung. Sie sind für die heutige intensive Landwirtschaft nur bedingt geeignet. Für das Grundwasser besteht durch Einträge eine hohe Gefahr. Die Böden haben jedoch in ökologischer Sicht ein hohes Potential als extensiver Heidestandort.

Die ehemaligen Niedermoorböden und Anmoorgleye des Dachauer Mooses in Unterschleißheim haben eine gute Wasserversorgung und auf gedüngten Standorten eine gute Nährstoffversorgung. Dies erforderte jedoch eine jahrzehntelange Entwässerung. Bei sehr intensiven Einträgen bedeutet die Grundwassernähe eine Gefahr, obwohl die Böden selbst Einträge gut speichern. Auch diese Böden haben bei Extensivierung ein hohes ökologisches Potential.

Das Schutzgut Boden ist empfindlich gegen Versiegelung und Einträge.

### 6.3.1 Schutz gegen Einträge

Einträge erfolgen durch die Landwirtschaft. Der FNP strebt in großen Bereichen eine Extensivierung an.

Der FNP weist die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Lohhof Süd und Unterschleißheim als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion aus und

führt am westlichen Rand die Widmung der ökologischen Vorrangfläche ein. Ein Nebeneinander von Waldsaum, Heideflächen und extensiver Landwirtschaft wird angestrebt.

Der Landschaftsplan sieht auf den Paradenzinaböden der Münchner Schotterebene eine Extensivierung der Landwirtschaft und in den intensiven Bereichen, wegen der Wasserknappheit und der möglichen Grundwasserbeeinträchtigung einen gezielten Umgang mit Einträgen wie Dünger und Pflanzenschutzmittel vor.

Der FNP weist einen großen Teil der landwirtschaftlichen Flächen in Riedmoos als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion aus. Da das ehemalige Moosgebiet für das Landschaftsbild sehr wichtig ist, einen hohen Wert als Erholungsraum und hohes Potential für den Artenschutz hat, entwickelt der Landschaftsplan die Vision eines Landschaftsparks Riedmoos mit dem Nebeneinander von intensiver Landwirtschaft und zunehmend extensiver Landwirtschaft. Vorschläge für neue geschützte Landschaftsbestandteile und ökologischen Vorrangflächen fördern den Schutz vor Einträgen.

### 6.3.2 Schutz gegen Versiegelung

Der FNP weist Wohngebiete aus: Aus Bodenschutzgründen wäre ein Siedlungsbau ein mittlerer Eingriff, da kein besonders schützenswerter Boden vorliegt (unverzichtbar für die Landwirtschaft, geologisch einzigartig), aber Flächenversiegelung entsteht.

## 6.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser / Oberflächengewässer

### 6.4.1 Trinkwasser

Das Trinkwasser wird in einem eigenen Wasserwerk im Wasserschutzgebiet im Bergwald gewonnen.

### 6.4.2 Grundwasser

Das Grundwasser weist bei den schlecht filternden Böden der Münchner Schotterebene eine hohe Empfindlichkeit gegen Einträge auf, sowie bei Böden des Naturraumes Dachauer Moos, wenn der Abstand zum Grundwasser gering ist. Die bekannten gemessenen Abstände im Gemeindegebiet liegen zwischen 1,6 m, gemessen auf der Seite des Dachauer Moores im nördlichen Stadtgebiet, und 6,1 m gemessen im Süden an Valentinspark. Die Abstände nehmen entsprechend den Naturräumen von Ost nach West ab.

Das Grundwasser ist empfindlich gegen Einträge, gegen Versiegelung, gegen Barrieren im Grundwasser und gegen Grundwasserabsenkungen durch Pumpmaßnahmen oder das Ausheben von Seen.

FNP und LP sehen die Extensivierung der Landwirtschaft als strategisches Ziel vor.

Die Wohngebiete im FNP führen zu Versiegelung.

Die Unterführung zwischen Diesel- und Friedhofstraße liegt im Grundwasser.

### 6.4.3 Oberflächenwasser

*Text folgt.*

## 6.5 Schutzgut Klima / Luft

*Text folgt.*

## 6.6 Schutzgut Landschaftsbild

*Text folgt.*

## 6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Text folgt.*

## 6.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

*Text folgt.*

## 7 Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und Prognose bei Durchführung

### 7.1 städtebauliche Planungen

Unterschleißheim gehört im Regionalplan München zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München. Laut Landesentwicklungsprogramm die Stadt als Siedlungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse München Landshut. Der Regionalplan zeigt mögliche Bereiche für Siedlungserweiterung auf.

Unterschleißheim weist nur mehr wenige für den Siedlungsbau geeignete Flächen auf, die alle im Naturraum der Münchner Schotterebene liegen: Flächen am südlichen Rand von Unterschleißheim, Flächen am westlichen Rand bis zur Autobahn, Flächen bei Lohhof Süd. Der westlich der Autobahn gelegene Teil von Riedmoos ist als Teil des Regionalen Grünzugs und als Landschaftsschutzgebiet vor Bebauung geschützt.

Aus Gründen der Bodenknappheit sollen etwaige Versiegelungen möglichst flächensparend sein. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch für Erschließung soll laut FNP Arbeiten und Wohnen am Ort gezielt gefördert werden.

#### 7.1.1 Das Wohnbauflächenkonzept

Das Wohnbauflächenkonzept bedeutet eine größere Auswahl an Wohnraum für die Einwohner Unterschleißheims und sollte ein Mehr an modernen, zeitgemäßen Wohnsituationen bewirken. Gleichzeitig wird verhindert, dass andere Wohngebiete z.B. in noch unerschlossenen Gegenden weiter entfernt vom Verdichtungsraum München erschlossen werden. Es verringert auch eine Zunahme der Einpendler.

Der FNP sieht im Rahmen des Wohnbauflächenkonzepts ein Wohngebiet südlich des Münchner Rings vor: Die geplante Siedlung des Wohnbauflächenkonzepts wie auch die Schulerweiterung erstrecken sich in die zur Naherholung genutzten landwirtschaftlichen Flächen und führen zu einem geringen Verlust an Naherholungsflächen. Die geplante Siedlung erhöht das Verkehrsaufkommen auf dem stark belasteten Münchner Ring.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung liegt ein mittlerer Eingriff vor, da sich der Spielraum für zukünftige Entwicklungen schon etwas reduziert.

Die Grundwasserabstände für das Wohngebiet südlich des Münchner Rings nehmen mit 3,5 m Abstand im Westen bis 5 m Abstand im Osten zu, was zu keiner Beeinträchtigung führe sollte.

### s. Anlage 3

### 7.2 Flächenwidmung für Freizeit und Erholung

Umsetzungen wie der Vision des Landschaftsbilds der nördlichen Münchner Schotterebene, der Entwicklung des Unterschleißheimer Sees, aber auch der Vision Landschaftspark Riedmoos ziehen weitere Erholungssuchende an, was aber in einem Verdichtungsraum unumgänglich ist, wenn die Erholungsmöglichkeiten ausgebaut werden.

Die verstärkte Nutzung für die Erholung muss die Landwirtschaft nicht beeinträchtigen, wenn sie gelenkt stattfindet. Gleichzeitig eröffnen sich neue Absatzmöglichkeiten oder eine Stärkung der lokalen Infrastruktur z.B. von Gasthäusern.

Die zusätzliche Liegefläche am Unterschleißheimer See, bedeutet einerseits mehr Erholungsraum und Entlastung des vorhandenen, andererseits müsste auf einer nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung geprüft werden, ob der entstehende Andrang gelenkt werden muss oder Einrichtungen wie Parkplätze ausgebaut werden müssen.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz wird im FNP neu eingetragen und durch Anbindungen und Querungen qualitativ verbessert:

Entlang der Bahn von Süden kommend bis zum Knotenpunkt Bezirksstraße, entlang der Moosach, entlang des Dreierteilgrabens, südlich des geplanten Wohngebiets inklusive einer Überquerung der Bahn, innerhalb der beiden großen Erholungsräume, entlang der Achsen, insbesondere der Freizeitachse, der Blauen Achse und der Freizeitachse u.a. Angestrebt ist eine flächendeckende

Verbindung der verschiedenen Stadtteile, Zentren, Einrichtungen und Erholungsräume für Fußgänger und Radfahrer.

Diese Maßnahme wird als sehr positiv gewertet.

### 7.3 Planungen zu Verkehr und Infrastruktur

Die Unterführung unter der Bahn zwischen Diesel- und Friedhofstraße wird in einem Objektdatenblatt s. Anlage 3 bewertet. Allerdings kann erst eine Schallprognose Aufschluss über Belastungen geben, bzw. eine Stellungnahme, ob durch die Lage im Grundwasser Veränderungen entstehen.

Der FNP sieht die Optimierung der bestehenden Anschlussstelle an die Autobahn vor. Dieser Eingriff muss auf einer anschließenden Ebene der Bauleitung bewertet werden.

Die Straßenplanungen im Gewerbegebiet lassen keine starken Umweltauswirkungen erwarten. Eine landschaftsplanerische Einschätzung der durchquerten Gewerbeflächen, insbesondere eine Einschätzung der vorhandenen Arten liegt noch nicht vor.

### 7.4 Extensivierung der Landwirtschaft, Biotopverbundsysteme und vorgeschlagene Landschaftsbestandteile

Die vorhandenen Biotopstrukturen in Unterschleißheim sind bis auf die Fließgewässer und die mageren Bahnflächenstandorte verinselte Strukturen. Diese verinselten Strukturen haben dennoch wichtige Trittsteinfunktion. Deswegen werden das Ziel der Extensivierung der Landwirtschaft, der Vorschlag der Ausweisung von Landschaftsbestandteilen zum Schutz und zur Weiterentwicklung wichtiger Biotope, die Ausweisung von ökologischen Vorrangflächen und die strategische Festsetzung der Vernetzung der Bahnflächen als wichtige Schritte für den Artenschutz gesehen. Neben der Vernetzung trägt die Extensivierung der Landwirtschaft auf den Standorten der beiden Naturräume zu einem besseren Schutz des Grundwassers bei.

Ökologische Vorrangflächen sind vorgesehen in Lohhof Süd, entlang der Moosach, in Riedmoos entlang des Schwebelbachs u.a., wobei ausgeführte Flächen des kommunalen Vorrangflächenkonzepts Unterschleißheim in Riedmoos nördlich des Unterschleißheimer Sees und in Lohhof Süd aufgenommen wurden. Die Umwandlung der nicht genehmigten Kleingartenanlage in Riedmoos in eine ökologische Vorrangfläche ist eine positive Entwicklung. Ziel ist zu verhindern, dass neue Kleingärten entstehen. Der LP schlägt eine Auslöse für alle Kleingärten vor, wenn nötig, mittels Angebotsflächen im Siedlungsbereich. Dieses Ziel muss als positiv gewertet werden, da die Kleingärten sehr negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, aber auch auf die Schutzgüter Artenschutz, Erholung für die Allgemeinheit, Grundwasser haben.

An vorgeschlagenen Landschaftsbestandteilen sind vor allem die Ausweisung des Schwebelbachs, des Landschaftsbestandteils am Klostermoos, der Feuchtwaldreste und Tümpel in Riedmoos, des Berglbachs, der Moosach, der mageren Flächen südlich von Lohhof Süd, sowie des Parks Lohhof und des Walds an der Südlichen Ingolstädter Straße bedeutsam. Alle Landschaftsbestandteile sind als solche schützenswert und haben für Artenschutz, Landschaftsbild und Erholung wichtige Funktionen. Für die Moosach wird derzeit zusätzlich ein Gewässer-Entwicklungs- und Pflegeplan erarbeitet.

Die landwirtschaftlichen Flächen in Lohhof Süd sind mit der strategischen Wertigkeit belegt, dass sie eine besondere ökologische und gestalterische Funktion haben. Dasselbe gilt für große Bereiche von Riedmoos.

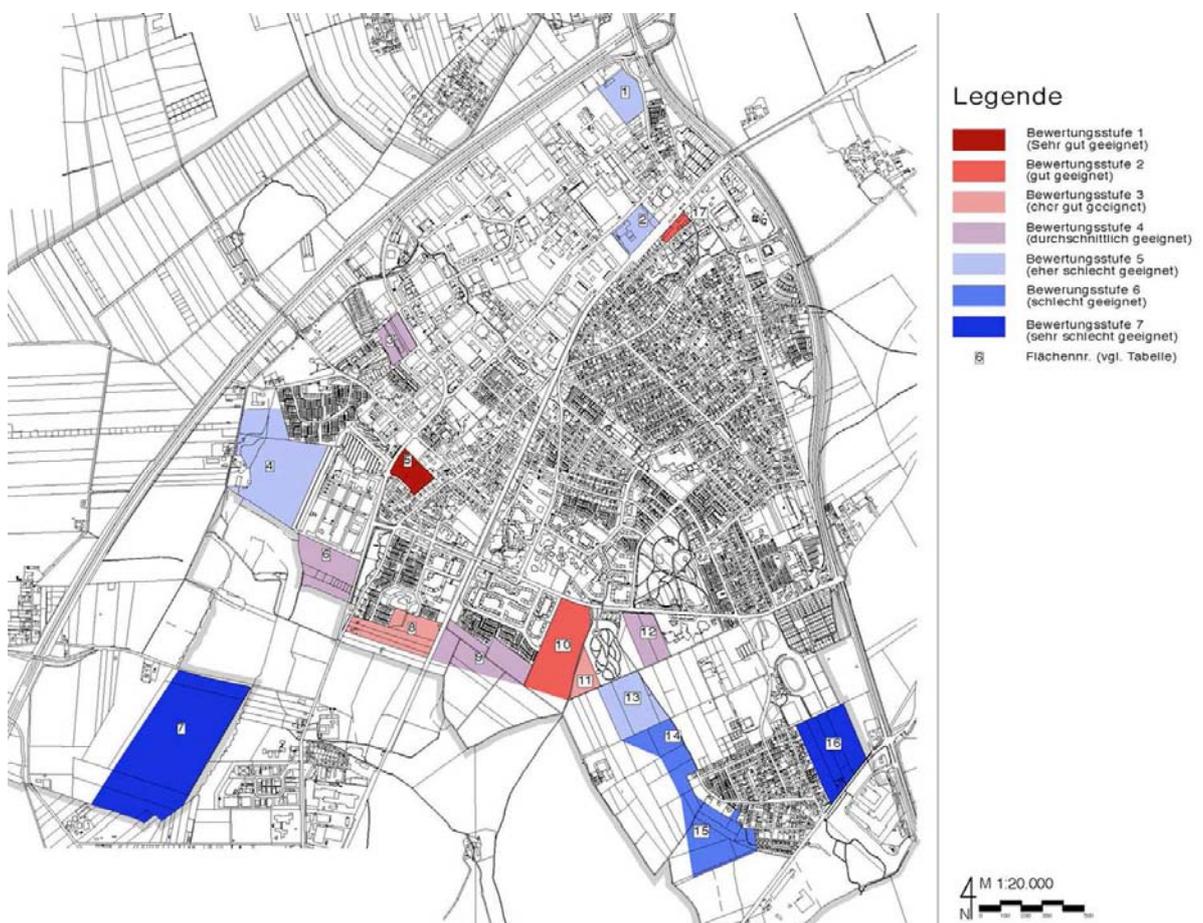
Außerdem gibt es die strategische Schraffur entlang der Bahn zur ökologischen Vernetzung.

## 8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Unterschleißheim ist bereits dicht besiedelt und hat ein großes Gewerbegebiet. Die Flächen westlich der Autobahn sind als Landschaftsschutzgebiet Riedmoos von Bebauung freizuhalten. Es ergeben sich nach dem Regionalplan München Flächen im Anschluss an die Stadt nach Süden und um die Siedlungsinsel Lohhof Süd nach Westen und zur Stadt hin, die für weiteren Siedlungsbau in Frage kommen, sowie einige wenige Flächen in der Stadt.

Die alternativen Flächen für zukünftiges Wohnen im Stadtgebiet wurden in einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Bewertung im Steuerkreis 3 gegenübergestellt. Das letztlich geeignete Gebiet ist nach vorheriger Bedarfsschätzung als Wohngebiet 10 dargestellt worden und in den Vorentwurf FNP eingegangen.

Flächenbewertung Wohnen im 8. Steuerkreis:



Quelle: Dragomir Stadtplanung zusammen mit Gebhard. Konzepte

Kriterien zu Flächenbewertung im Steuerkreis 3:

Flächennr.	Verkehrerschließung	Lage zur S-Bahn	Lage zu Einzelhandel	Lage zu soz. Infrastruktur	Nutzungskonflikte	Verdacht auf Bodenbelastung	Verträglichkeit mit laufenden Planungen	Orts- und Landschaftsbild	Boden, Wasser, Luft	Biotopschutz	Erholung	Summe
1 (3,3ha)	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1	5
2 (2,8ha)	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	1	5
3 (2,7ha)	1	1	1	1	0	0	0	1	0	1	0	6
4 (15,6ha)	0	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	5
5 (2,4ha)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	8
6 (5,8ha)	1	1	0	1	0	1	0	0	1	0	1	6
7 (27,3ha)	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	2
8 (5,7ha)	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0	1	7
9 (7,4ha)	1	1	0	1	0	1	1	0	0	1	0	6
10 (8,6ha)	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	0	8
11 (1,9ha)	1	1	0	1	1	1	0	0	1	1	0	7
12 (3,6ha)	1	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0	6
13 (6,3ha)	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0	5
14 (4,7ha)	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	4
15 (9,1ha)	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	0	4
16 (8,7ha)	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2
17 (0,7ha)	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	1	8

ERLÄUTERUNG

<b>Verkehrerschließung:</b>	Verkehrsinfrastrukturell leicht zu erschließende Fläche: 1 Verkehrsinfrastrukturell schwer zu erschließende Fläche: 0
<b>Lage zur S-Bahn</b>	Entfernung zu S-Bahnhof unter 1000m: 1 Entfernung zu S-Bahnhof über 1000m: 0
<b>Lage zu Einzelhandel</b>	Entfernung zu nahversorgungsrelevanten Einzelhandel unter 500m: 1 Entfernung zu nahversorgungsrelevanten Einzelhandel über 500m: 0
<b>Lage zu sozialer Infrastruktur</b>	Entfernung zu sozialer Infrastruktur unter 1000m: 1 Entfernung zu sozialer Infrastruktur über 1000m: 0
<b>Nutzungskonflikte</b>	Keine Belastung durch Lärm/ Lage an einer Bundesstraße oder neben Gewerbe: 1 Belastung durch Lärm/ Lage an einer Bundesstraße oder neben Gewerbe: 0
<b>Verdacht auf Bodenbelastung</b>	Verdacht auf Altlasten bzw. Bodenbelastung aus bestehender Nutzung Nein: 1 Verdacht auf Altlasten bzw. Bodenbelastung aus bestehender Nutzung Ja: 0
<b>Verträglichkeit mit laufenden Planungen</b>	Verträglich mit laufenden Planungen (z.B. ROV) und Nutzungen: 1 Nicht verträglich mit laufenden Planungen (z.B. ROV) und Nutzungen: 0
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Verträglich: 1 Unverträglich: 0
<b>Boden, Wasser, Luft</b>	abiotische Schutzgüter wenig empfindlich, nicht in wertvoller Ausprägung vorhanden, keine Belastungssituation: 1 abiotische Schutzgüter empfindlich, in wertvoller Ausprägung vorhanden, vorhandene Belastungssituation: 0
<b>Biotopschutz</b>	Fläche ohne Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen oder für Biotopvernetzung: 1 Fläche mit Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen oder für Biotopvernetzung: 0
<b>Erholung</b>	Landschaftsraum ohne Bedeutung für die Erholungsnutzung: 1 Landschaftsraum mit Bedeutung für die Erholungsnutzung: 0

Quelle: Dragomir Stadtplanung zusammen mit Gebhard. Konzepte

Aus der Flächenbewertung lassen sich die Kriterien im Sinne der Belange der Umwelt lösen und die Flächen ausschließlich danach auf ihre Eignung überprüfen:

Flächennummer geordnet nach Eignung	ha	Orts- und Landschaftsbild	Boden, Wasser, Luft	Biotop schutz	Erholung	Punkt summe	Vorgesehen als Baufläche im 1. Vorentwurf FNP
4	15,6	0	0	0	0	0	Landwirtschaft
7	27,3	0	0	0	0	0	Landwirtschaft
16	8,7	0	0	0	0	0	Grünfläche, Biotop
9	7,4	0	0	1	0	1	Wohnen
12	3,6	0	1	0	0	1	Gemeinbedarf
13	6,3	0	1	0	0	1	Landwirtschaft
14	4,7	0	1	0	0	1	Landwirtschaft, Grünfläche
15	8,7	0	1	0	0	1	Landwirtschaft, Grünfläche
2	2,8	1	0	0	1	2	Gewerbe
3	2,7	1	0	1	0	2	Gewerbe
5	2,4	1	0	0	1	2	Wohnen
6	5,8	0	1	0	1	2	Gewerbe
8	5,7	1	0	0	1	2	Wohnen
10	8,6	0	1	1	0	2	Wohnen
11	1,9	0	1	1	0	2	Friedhof
1	3,3	1	0	1	1	3	Gewerbe
17	0,7	1	1	1	1	4	Mischgebiet

Punktzahl	Eignung im Sinne der Belange der Umwelt
4	Sehr gut
3	gut
2	durchschnittlich
1	schlecht
0	Sehr schlecht

Die Flächen Nr. 3 und 6 wären aus Umweltgesichtspunkten und aus städtebaulichen Gesichtspunkten durchschnittlich für Wohnen geeignet. Sie sind im bestehenden Flächennutzungsplan als Gewerbe festgesetzt, was im 1. Vorentwurf zum neuen FNP beibehalten wird.

Aus Umweltgesichtspunkten schlecht geeignet sind die Flächen 8,9, wenn auch die Flächen in der städtebaulichen Gesamtbewertung durchschnittlich geeignet sind. Die Flächen haben einen hohen Wert für die Erholung, das Landschaftsbild sowie den Temperatur- und Luftaustausch.

Fläche Nr. 4 ist durch die Lage an der Moosach im Hinblick auf Artenschutz und Wasserschutz höherwertiger als z.B. Fläche 10.

Die Flächen Nr. 13-15 liegen nicht im direkten Anschluß an die Stadt Unterschleißheim, sondern zwischen Lohhof Süd und dem Stadtgebiet, mit problematischer Einschätzung der Flächen im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild, Biotopschutz und Erholung, aber auch Verkehrserschließung, Lage zur S-Bahn, Lage zu Einzelhandel.

Fläche Nr. 12 wird als Gemeinbedarfsfläche benötigt, für die Erweiterung der anschließenden Schulen. Die Fläche darf in der im Vorentwurf eingetragenen Breite nicht überschritten werden. Eine nach Westen breitere Fläche würde erhebliche Umweltauswirkungen bedeuten.

Die Fläche Nr. 7 wird als Fläche mit hoher Bedeutung für die Umwelt eingeordnet, insbesondere als Landschaftsteil, der zum Dachauer Moos überleitet. Diese Fläche widerspricht dem Grundsatz des Vorrangs einer Innenentwicklung völlig.

Varianten

In Bezug auf Erschließung oder Tiefe des Wohngebiets sind keine Varianten dokumentiert, diese können sich noch im laufenden Prozess ergeben.

## 9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

*Text folgt*

#### 9.1.1 städtebauliche Planungen

Im Rahmen der Entwicklung der Wohngebiete des Wohnbauflächenkonzepts in der Innenentwicklung muss die Grundausstattung mit Grünflächen verbessert werden. Dabei ist laut LP auch eine qualitative Gestaltung mit ökologischer Funktionalität zu gewährleisten.

Die Erschließung von neuen Erweiterungsflächen soll sparsam und verkehrsberuhigt erfolgen. Vermeidungsmaßnahmen werden außerdem bei den neuen Wohngebieten des Wohnbauflächenkonzepts und der Erweiterungsfläche für die Schulen relevant, da hier Grundstücke in Stadtrandlage erstmals bebaut werden.

Der FNP sieht folgende Maßnahmen vor: Die gezielte Eingrünung des Ortsrands, die Abstufung der Gebäudehöhen zum Stadtrand, Grünflächen, die einen harmonischen Übergang zwischen alter und neuer Bebauung ermöglichen und die von neuen und alten Anwohnern genutzt werden. Der südlich des Wohngebiets geführte Weg über die Bahn schafft eine wichtige Ost-West Verbindung.

Das neue Wohngebiet südlich des Münchner Rings soll im Rahmen der Energievision an die Geothermienutzung angeschlossen werden.

#### s. Anlage 4

### 9.1.2 Flächenwidmung für Freizeit und Erholung

Die Entwicklung der Naherholungsräume wirkt der Belastung der Menschen durch eine steigende Bevölkerungszahl und steigendem Verkehrsaufkommen entgegen.

Für das Gewerbegebiet wird die Verbesserung der Grünausstattung gefordert. Sie dient der besseren Integration in das Stadtgefüge und erhöht die Attraktivität für Radfahrer und Fußgänger.

Die konsequente Entwicklung des südlichen Grüngürtels im Sinne der Heideflächen und im Sinne der offenen Kulturlandschaft der Münchner Schottereiben verbessert die Naherholungssituation. In diesem Zusammenhang steht die Verbesserung der Einbindung der südliche Siedlungskante der Stadt in die Landschaft durch einen zusammenhängenden Grünstreifen.

Eine Entwicklung von Riedmoos zum Landschaftspark Riedmoos, mit Rücksicht auf den Artenschutz und die Landwirtschaft, bedeutet für die Einwohner Unterschleißheims eine bessere Nutzbarkeit und qualitative Verbesserung des Erholungsraums mit allen positiven gesundheitsfördernden Aspekten. Dies gilt ebenso für die vorgeschlagene Arrondierung der Freizeitflächen am Unterschleißheimer See.

Als Maßnahmen für die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Entwicklungskonzepte der beiden Erholungsräume werden die folgenden Maßnahmen genannt:

In der offenen Kulturlandschaft der Münchner Schottereiben sollen die Erholungssuchenden über einen Weg südlich des Ortsrands mit Querung der Bahn gelenkt werden.

Im Landschaftspark Riedmoos sollen die Erholungssuchenden mittels des vorhandenen Wegenetzes gelenkt werden. In den sensiblen Bereichen sollen keine neuen Wege angelegt werden. Es werden allenfalls notwendige Verknüpfungen und Querungen zur Umsetzung des Achsenkonzepts ergänzt.

Die Liegeflächen am Unterschleißheimer See sollen mittels der durchgängigen Grünverbindungen und Achsen besonders für Radfahrer und Fußgänger attraktiver erreichbar sein.

Laut LP sollte für alle Naherholungsbereiche ein Konzept zur Vermeidung von Hundekot entwickelt werden.

### 9.1.3 Planungen zu Verkehr und Infrastruktur

#### 9.1.3.1 Fuß- und Radwegenetz, Ausbau des ÖPNV

Der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes dient der Vermeidung von Autoverkehr durch eine bessere Integration der Stadtteile, insbesondere von Siedlungs- und Gewerbegebiet ganz im Sinne des FNP-Ziels Arbeiten und Wohnen am Ort und der attraktiven Anbindung der Naherholungsbereiche.

### 9.1.3.2 Bahnunterführung

Beim möglichen Bau der Unterführung unter der Bahn zwischen Diesel- und Friedhofstraße sollte die Pumpfähigkeit zum Schutz des Grundwassers während der Bauzeit kurzzeitig gehalten werden.

## 9.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Weiterführung des Ökokontos Unterschleißheim

Der voraussichtliche Ausgleich für die Siedlungsentwicklung ist eine überschlägige Berechnung, die für jede Planung in den einzelnen Objektblättern aufgestellt wird (Methodik s. 4.2.2). Die Summe dieser Ausgleichsflächen von 5,8 ha ist der Gesamtausgleichsbedarf des Vorentwurfs des neuen Flächennutzungsplans. Die Berechnung ergibt eine Spanne zwischen minimalem (3,6 ha) und maximalem (6,8 ha) Ausgleichsbedarf, da sich der tatsächliche Ausgleich auf Bbauungsplanebene in Abhängigkeit von Baumasse, Versiegelung und Minimierung ergibt.

Als Flächen für den Ausgleich kommen neben den intern oder im unmittelbaren Anschluss ausgeglichenen Flächen in Unterschleißheim im Rahmen des kommunalen Ausgleichsflächenkonzepts zu entwickelnde Flächen in Riedmoos und in Lohhof Süd in Frage. Diese Ausgleichsflächen könnten eine strategische Initialfunktion haben. Eine solche Ausweitung des kommunalen Ausgleichsflächenkonzepts ist v.a. auf den Schwerpunkflächen, die im Landschaftsplan, bzw. den ökologischen Vorrangflächen oder den möglichen Landschaftsbestandteilen, die im FNP dargestellt sind, zu verorten.

Ökologisch sehr positiv zu sehen, ist insbesondere die Möglichkeit, Flächen des ehemaligen Dachauer Moores aufzuwerten und damit die ökologische Bedeutung dieses bedeutenden früheren Feuchtkomplexes für den Arten- und Biotopschutz aber auch für den Menschen im Hinblick auf die Erholung zu steigern. Ökologisch besonders wertvoll zu sehen sind Flächen im Nordwesten und Westen von Riedmoos sowie entlang der Gewässer und Gräben. Im Nordwesten ist eine ökologische Vorrangfläche im FNP festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um aufgelassene Schrebergärten. Des weiteren sind ökologische Vorrangflächen als strategische Flächen entlang des Schwebelbachs und der Moosach eingetragen. Ein Gewässer-Entwicklungs- und Pflegeplan wird angestrebt.

Im Rahmen des bisherigen kommunalen Ausgleichsflächenkonzepts wurden Flächen im Nordosten von Riedmoos aufgewertet sowie in Lohhof Süd. Der FNP sieht an beiden Standorten ökologische Vorrangflächen vor. Dies sichert die Flächen des bisherigen kommunalen Ausgleichsflächenkonzepts und mögliche Erweiterungen.

Angesichts des geschätzten Bedarfs an Ausgleichsflächen und den im LP formulierten Zielen soll versucht werden, vornehmlich dort Ausgleichsflächen zu entwickeln, wo sie einen wichtigen arrondierenden und verbindenden Charakter oder eine Initialfunktion haben, d.h. an besonders sensiblen Standorten wie z.B. entlang der Gewässer in Riedmoos.

9.2.1 A Wohngebiete Neuausweisungen

Nr. FNP	Wohngebiet Nr. in Voruntersuchung LP	bisherige Widmung	Fläche ha	Bedeutung für Natur und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf von - bis und anzunehmen der Wert
17.2	10	landwirtschaftliche Fläche	5,7	I oben	A GRZ > 0,35	0,3-0,6 ca. 0,5	von bis 1,7-3,4  2,9
20.3		landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche (0,3 ha)	2,4	I oben Acker Grünland	A GRZ > 0,35	0,3-0,6 ca. 0,5	von bis 0,73-1,45  1,2
			8,1				von bis 2,43-4,85 4,1

9.2.2 B Wohngebiete Umwidmungen

Nr. FNP	bisherige Widmung	Fläche ha	Bedeutung für Natur und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf ha
20.2	Dorfgebiet	0,4	I oben	A GRZ > 0,35	(0,3-0,5)- (0,2-0,5)= ~0,2	0,08
		0,4				0,08

9.2.3 C Verkehrsprojekte

Nr. FNP	bisherige Widmung	Fläche ha	Bedeutung für Natur und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf ha
20.4	Straße, Grünfläche	1	I unten- II unten	analog B	0,3	0,3
		1				0,3

### 9.2.4 D Neuausweisung Gemeinbedarfsflächen

Nr. FNP	bisherige Widmung	Fläche ha	Bedeutung für Natur und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf ha
18.2	Grünfläche	2,6	I oben	A GRZ > 0,35	0,3-0,6 ca. 0,5	von bis 0,78-1,56
						1,3
		2,6				1,3

## 10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

*Text folgt*

## 11 Überwachungsmaßnahmen zur Entwicklung des Umweltzustands (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen auf die Dauer der voraussichtlichen Laufzeit des Flächennutzungsplans, ca. 15 Jahre.

## 12 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

*Text folgt*

## 13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

*Text folgt*

## Anlage 2

Liste der Änderungen im Flächennutzungsplan zum alten Flächennutzungsplan und Kategorisierung:

Kat	Typisierung der Änderung	Erläuterung	Behandlung im Umweltbericht	Änderungsnr. Maßnahme	Erläuterung
0	Beibehaltung der rechtskräftigen Widmung	Keine Änderung	Kein Gegenstand des Umweltberichts	19.7 „Die Mischgebietsfläche bleibt erhalten“	Mischgebiet bleibt Mischgebiet, es soll aber, wie bei einem Mischgebiet vorgesehen, ein Verhältnis 50 % Wohnen und 50 % verträgliches Gewerbe angestrebt werden
1	Rückwidmungen	Widmung wird entsprechend der realen Nutzung geändert, keine Bauflächen	Erwähnung Es ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen z.B. Baufläche für Gemeinbedarf in Grünfläche, Widmung von Grünfläche zu Landwirtschaftlicher Fläche	15.1 „Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen im Valentinspark“	Die Gemeinbedarfsflächen im Valentinspark werden dem geschätzten Bedarf nach leicht verkleinert, die Grünfläche wird innerhalb der Grenzen des Parks erhöht. Die Auswirkungen für Umwelt und Mensch sind nicht erheblich.
				15.3 „Ortsrandeingrünung westlich des Sportparks“	Umwidmung von Fläche für den Sportpark in Grünfläche, steht einer Bebauung nicht mehr zur Verfügung, in Realität ist die Fläche bereits eine Grünfläche, Positive Umweltauswirkungen Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern.
				15.4 „Aufforstung der Waldflächen im Sportpark zu einem zusammenhängenden Waldgebiet“ Kleinflächige Umwidmung von Sportpark in Wald und von Wald in Sportpark	Die Flächen stehen für einen weiteren Ausbau der Sportfläche nicht mehr zur Verfügung. Das hat für die Umwelt positive, für den Menschen keine erheblichen Auswirkungen; Gleichzeitig werden bisherig mit der Widmung Wald hinterlegte Kiefernwaldbiotop, zur Begradigung der Sportparkflächen der Widmung Sportpark zugeschlagen. Abgeglichen mit dem Luftbild werden jedoch keine bestehenden Waldbiotopflächen umgewidmet.
				16.3 „Die im FNP 1994 dargestellte Aufforstungsfläche wird herausgenommen und in eine Grünfläche umgewidmet“ 1. Teilfläche, Fläche für den Sportpark wird zur Grünfläche umgewidmet 2. Gehölzstruktur wird in Grünfläche ohne Gehölzstruktur umgewandelt	1. Grund ist ein hier liegendes Biotop. Der Bestand wird bestätigt, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. 2. Es ist eine Grünfläche mit Gehölzstruktur (Waldrandaufbau mit Laubgehölzen bzw. Gebüschmantel), die in eine Grünfläche ohne Gehölzstruktur umgewandelt. Keine erheblichen Auswirkungen.

## Anlage 2

				<p>16.1 „Reduzierung der Ortsrandbegrünung und Erweiterung der landwirtschaftlichen Flächen“</p>	<p>Die im bisherigen FNP als Grünfläche ausgewiesene Fläche hätte Potential gehabt als extensive Grünfläche im Sinne des der Erweiterung der Heideflächen mit Erholungsfunktion. Dies geht mit der Rückwidmung zur landwirtschaftlichen Fläche verloren. Da aber dort tatsächlich landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, ist keine tatsächliche negative Auswirkung vorhanden.</p> <p>Da außerdem weiterhin eine ca. 30 m breite Grünfläche für die Ortrandausbildung vorgesehen ist, und die "landwirtschaftliche Nutzung mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion" in das Landschaftsbild paßt, ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, sondern bei angestrebter Extensivierung eine positive. Nach Norden wird die Grünfläche weitergeführt (Umwidmung landwirtschaftliche Fläche). Dies hat positive Auswirkungen.</p>
				<p>16.4 "Ergänzung der Grünflächen durch Flächen Gehölz und Wald "</p>	<p>Positive Umweltauswirkungen, da die Biotope eingetragen sind, die tatsächliche Situation bestätigt wird, und die Grünflächen im Wechsel mit Wald/ Gehölz festgesetzt sind, bzw. weiterentwickelt werden können.</p>
2	Umwidmungen	Änderungen des Bauflächencharakters oder der festgesetzten Nutzung	Vorbewertung erforderlich, ob Eingriff erheblich		
2a	Umwidmung mit potentiell erheblichen Umweltauswirkungen	Umwidmung mit potentiell erheblichen Umweltauswirkungen verbunden	Einzelfalluntersuchung mit Objektdatenblatt		
			Bauliche Umwidmung bei der von einer Verstärkung der GRZ auszugehen ist, z.B. Wohngebiet zu Mischgebiet		
2b	Umwidmung mit potentiell nicht erheblichen Umweltauswirkungen	Umwidmung mit potentiell nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden	<p>Bauliche Umwidmung bei der von keiner Erhöhung der GRZ auszugehen ist, z.B. Mischgebiet zu Wohngebiet</p> <p>Kein Gegenstand des Umweltberichts, sondern gegebenenfalls der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann</p>	<p>14.1 „bedingt durch Privatisierung – Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche Post in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Post“</p>	
				<p>17.1 „Gemäß Baulückenkataster wird die Gemeinbedarfsfläche reduziert und die Wohnbaufläche dementsprechend erweitert“</p>	<p>Die beschriebene Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnfläche ist nicht ganz richtig , im Vorentwurf FNP ist eine neue Grünfläche eingetragen sowie eine minimale Erweiterung des Wohngebiets. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>

## Anlage 2

				17.2 Dorfgebiet in Wohngebiet	kein Objektdatenblatt, da nur Bestand bestätigt wird
				21.2 „Gemeinbedarfsfläche des innerhalb der Gemeinde umzieh- enden Pflegeheims wird in Wohngebiet umgewidmet“	Kein Objektdatenblatt Keine erheblichen Auswirkungen, da das alte Pflegeheim eine ähnliche GFZ hat.
				18.3 „Umwidmung eines rückwärtigen Mischgebiets zu Wohngebiet“	Keine erheblichen Auswirkungen, da der Bestand bestätigt wird.
				19.8 „Umwidmung Wohnbaufläche in Mischgebiet“	Kein Objektdatenblatt Da es ein nur kleinparzelliger Eingriff ist, und keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, kann die Untersuchung der Auswirkungen durch die nachfolgende Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann, erfolgen. Ausgleichsbedarf sehr klein. Minimierungsmaßnahmen: Kleine Grünfläche wird neugewidmet in Wohngebiet.
			Nicht bauliche Umwidmungen  z.B. Widmung von Waldfläche / landwirtschaftlicher Fläche in ökologische Vorrangfläche Grünfläche  keine Einzelfalluntersuchung, da positive Auswirkungen	16.2 „Verzicht auf die im FNP von 1994 dargestellten Aufforstungsflächen und Umwidmung in ökologische Vorrangfläche“	positive Umweltauswirkung
				29.9 „Umwidmung des Mischgebiets in Grün und Gehölzfläche“	Positive Auswirkungen. Kleine Parzelle.
3	Bestands darstellungen	Darstellung von relevantem Bestand wie z.B. Bestandsbäume	Kein Gegenstand des Umweltberichts		
4	Neuwidmungen	Neudarstellung von baulich nutzbaren Gebieten			
4a	Neuwidmung mit potentiell erheblichen Umweltauswirk- ungen	Neuwidmungen von Bauflächen	Bauliche Nutzung Einzelfalluntersuchung mit Objektdatenblatt	14.2 „Wohnbauflächenent- wicklung für Geschoßbebauung“	<b>Objektdatenblatt</b>
				15.2 „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildung und Kultur“	<b>Objektdatenblatt</b>
				17.3 „Neuwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohngebiet“	<b>Objektdatenblatt</b>

## Anlage 2

4b	Neuwidmung mit potentiell nicht erheblichen Umweltauswirkungen	Kleinst-Änderungen/ Neuwidmungen	Kein Gegenstand des Umweltberichts, sondern der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung Vorbewertung erforderlich, ob Eingriff erheblich		
5	Sonderfälle		Vorbewertung erforderlich, ob Eingriff erheblich, ob Einzelfalluntersuchung mit Objektdatenblatt  Nicht bauliche Nutzung z.B. Widmung von landwirtschaftlicher Fläche als Grünfläche mit Erholungshintergrund, hier können erhebliche Auswirkungen anfallen, eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung bzw. die entstehenden Vor- und Nachteile aufzuzeigen, macht Sinn.  Einzelfalluntersuchung mit Objektdatenblatt gegebenenfalls als Darstellung positiver Auswirkungen		
5a	Sonderfälle Lärmschutz			Lärmschutzmaßnahmen	Im neuen FNP sind keine Änderungen bei den Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Konkrete Planungen würden mit einem Objektdatenblatt erfaßt, soweit die Auswirkungen erheblich sind.
5b	Sonderfälle Verkehr			20.4 „Verbindung Dieselstraße und Friedhofstraße“	<b>Objektdatenblatt</b> Allerdings wird die Planung vor allem Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann. Verkehrsuntersuchung sollte erfolgen.
				19.1 „Dorfachse, Herausnahme des gewerblichen Verkehrs“	Kein Objektdatenblatt, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der gewerbliche Verkehr wird ins Gewerbegebiet geleitet. Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern. Gegebenenfalls Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann. Verkehrsuntersuchung sollte erfolgen.
				19.4 „Optimierung der Autobahnanschlußstelle zwecks Leistungsfähigkeit und Orientierung“	Kein Objektdatenblatt: Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann.

## Anlage 2

				19.5 „Neue Erschließung im Gewerbegebiet“	<b>Evtl. Objektdatenblatt</b> Vor allem Untersuchungs- gegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann. Verkehrsuntersuchung sollte erfolgen.
				19.6 „Zweiter S- Bahnzugang zum Gewerbegebiet und Ort“	Kein Objektdatenblatt: Gegebenenfalls Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann.
				20.5 „Neue Erschließung östlich von Linde. Weiterführung als Fuß- und Radweg als Verbindung des Gewerbegebiets mit dem Ort.“	<b>Evtl. Objektdatenblatt</b> Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern. Örtliche Grünverbindung und Verbesserung der Grünausstattung Vor allem Untersuchungs- gegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann. Verkehrsuntersuchung sollte erfolgen.
				21.1 „Öffentliche Grünverbindung über oder unter der Autobahn an der grünen Achse“	<b>Evtl. Objektdatenblatt</b> Keine Unterführung oder Brücke existent, nur Düker unter der Autobahn für die Moosach, keine weiterführenden Wege westlich der Autobahn Örtliche Grünverbindung und Verbesserung der Grünausstattung Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern. Gegebenenfalls Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann.
5c	Sonderfälle Fuß- und Radwege			14.3 (Ortsrandbegrünung und) neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Grünflächen über die S-Bahn	<b>Evtl. Objektdatenblatt</b> sehr wichtige Verbindung über die Bahn
				21.2 „Öffentliche Grünverbindung über oder unter der Autobahn an der Freizeitachse“	<b>Evtl. Objektdatenblatt</b> Verbesserung der Bestandsinfrastruktur, örtliche Grünverbindung und Verbesserung der Grünausstattung Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern. Gegebenenfalls Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann.

## Anlage 2

5d	Flächen für die Erholung, Grünflächen, Örtliche Grünverbindung			14.3 Ortsrandbegrünung und neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Grünflächen (über die S-Bahn)	<b>Evtl. Objektdatenblatt</b> im bisherigen FNP größtenteils als Grünfläche festgesetzt, in Realität, zum großen Teil landwirtschaftliche Fläche zum kleinen Teil Grünfläche, ein Heckenbiotop an der Bahn, Ortrandeingrünung mit Erholungsnutzung, Art der Erholung
				21.3 „Erweiterung der Liegeflächen östlich des Unterschleißheimer Sees“	<b>Objektdatenblatt</b> Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion und Aufforstungsfläche in Grünfläche zur Erholungsnutzung, in Realität landwirtschaftliche Fläche  Auswirkungen: Lärm, Parkplätze
5e	Achsen des FNP		Können als örtliche Grünverbindung ausgeprägt sein, mit Grünflächen, Flächen für die Erholung mit Infrastruktur, können aber auch bauliche Maßnahmen oder Maßnahmen der Verkehrsinfrastruktur enthalten	19.2 „Erlebnisachse – Konzentration von Freizeitnutzungen“	Kein Objektdatenblatt Gegebenenfalls Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann.
				19.3 „Blaue Achse – Aufwertung des Freiflächendefizits durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit dem Thema Wasser“	Kein Objektdatenblatt Vor allem Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann. Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern.
				20.1 „Freizeitachse – Verbindung des Sportparks mit dem Unterschleißheimer See . Entwicklung von Freizeitangeboten entlang der Achse“	Örtliche Grünverbindung und Verbesserung der Grünausstattung Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern. Gegebenenfalls Untersuchungsgegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, die die konkrete Maßnahme zugrundelegen kann.
				20.2 „Ballhausachse – Verbindung der Ballhausachse mit dem Dorfkern und weiter mit dem Ort“	Örtliche Grünverbindung und Verbesserung der Grünausstattung Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern.
				20.3 „Grüne Achse – Weiterentwicklung der bestehenden Grünstruktur“	Örtliche Grünverbindung und Verbesserung der Grünausstattung Evtl. Erwähnung des Ziels im Umweltbericht bei den positiv betroffenen Schutzgütern.

## Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Entwicklungsgebiet südlich des Münchner Rings

Wohngebiet s. FNP Abb. 14 Nr. 2 untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 10

Größe:  
5,68 ha

bisherige Widmung FNP:  
Fläche für die Landwirtschaft

aktuelle Nutzung:  
konventionell bewirtschaftete  
landwirtschaftliche Fläche, Wanderweg



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung/ Empfindlichkeit	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren für Empfindlichkeit: Bestand, Bewertung beschreibbare Vermeidungsmaßnahmen
Mensch - Wohnen	gering	landwirtschaftliche Nutzung  Lärm durch entstehenden Anliegerverkehr und durch Münchner Ring (nachts bis 55 db in unim. Nähe, 45-50 db in 60 m), Verlust des Blicks in die freie Landschaft, Verschattung  Festlegung im Bebauungsplan: Orientierung, Haustyp, Temporegelung, Straßenführung, Lärmschutzmaßnahmen zur Straße
Mensch - Erholung	gering-mittel	Naherholungsraum, Eingang zum Freiraumsystem, Potential zur Entwicklung als typische landwirtschaftlich genutzte Flur der Münchner Schotterebene  Verlust von siedlungsnaher offener Fläche  Vermeidung durch Planung östlich (ca. 20 m breit) und südlich (ca. 48 m breit) anschließender Grünstreifen im Sinne des Landschaftsbildes Heidepark Anschluß an das örtlich/ überörtliches Wander- und Fahrradwegesystem
Mensch - Energiebilanz und regenerative Energien	keine	nicht vorhanden  Siedlungsbau bedeutet Mehrverbrauch an Energie  Einsatz regenerativer Energien wie Geothermie und Solarkraft, Vermeidung von Energieverbrauch durch Gebäudedämmung/ Bauweise, laut FNP sollen die Wohngebiete südlich des Münchner Rings an die Geothermie angeschlossen werden, Gebäudeorientierung

## Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Entwicklungsgebiet südlich des Münchner Rings

Wohngebiet	s. FNP Abb. 14 Nr. 2	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 10
Mensch - nachhaltige Entwicklung	gering-mittel	Naherholungsraum, Teil des Freiraumsystems  Verlust von Naherholungsraum und natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen  kompakte Bebauung, Einbindung in ein Grünflächen- und Wegekonzept mit Bezug zum südlichen Erholungsraum aus landwirtschaftlicher Flur der Münchner Schotterebene, Heideflächen, Bergwald; Abmilderung der Siedlungskante, Nachhaltigkeit wird durch die Qualität und Flexibilität der Bebauung und Freiflächen erreicht
Tiere und Pflanzen	gering	Acker  Verlust von offener Fläche mit aktuell keiner hohen Lebensraumfunktion  als Heide oder extensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flur hohe potentielle Lebensraumfunktion
Boden	mittel	eiszeitliche Niederterrassenschotter, keine natürlich ertragreichen Böden, sehr geringes Rückhaltevermögen von Einträgen  Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzfläche  keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar, flächensparendes Bauen
Wasser	keine	anzunehmend hohe Beeinträchtigung des Grundwassers durch konventionelle Landwirtschaft  geringere Regenwasserversickerung  Versickerung und vorherige Reinigung anfallender Oberflächenwässer, beim Bau dürfen keine belasteten Materialien wie Recyclingmaterialien eingebracht werden
Klima/ Luft	mittel	hohe Wärmeausgleichsfunktion, Anschluß an Kaltluftbahn im Westen, Kaltluftsammlgebiet  Verschlechterung, Erwärmung des Gebietes durch Baukörper, Versiegelung, Heizung, Baukörper als Sperre für Kaltluft und Luftaustausch  bestehende Baumreihe am Münchner Ring, Anordnung der Baukörper kann Effekt verringern, Durchlässigkeit planen, Dachbegrünung, Vermeidung durch klimabewußtes Bauen, offene Wegebauweisen, Durchgrünung, Farbwahl Gebäude

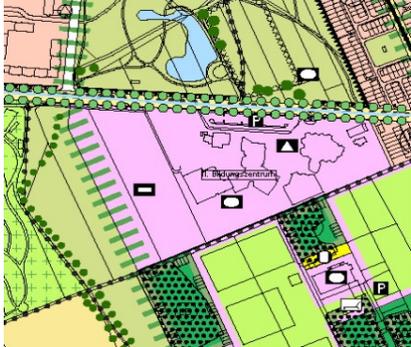
*Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung*

Entwicklungsgebiet südlich des Münchner Rings

Wohngebiet	s. FNP Abb. 14 Nr. 2	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 10
Landschaftsbild/ Stadtgestalt	mittel-hoch	<p>offener Blick/ Eingang ins Freiraumsystem, Fläche noch im Siedlungszusammenhang, Potential als typische extensive landwirtschaftliche Flur, wichtige Wegeverbindung</p> <p>Verringerung der Qualität des Freiraumsystems, Verlust Blick in die offene Landschaft</p> <p>Erhalt der wichtigen Wegeverbindung vom Münchner Ring nach Süden, im Osten wegbegleitender Grünstreifen als relevantes Verbindungselement zum südlichen Freiraumsystem und Abstandsgrün zum Friedhof, Grünfläche im Süden zur Vermittlung zwischen Siedlungsrand und Landschaft, als Teil eines landschaftsbildtypischen Grünflächenkonzepts</p>
Kultur/ und Sachgüter	hoch	<p>direkt angrenzend flächiges Bodendenkmal, eventuell auch in der Fläche weiterverlaufend</p> <p>evtl. Untersuchung, möglicherweise Zerstörung</p> <p>Einschaltung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung  
"Bildung und Kultur" für die Schulen

Wohngebiet	s. FNP Abb. 15 Nr. 2	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 12
<p>Größe: 2,56 ha bisherige Widmung FNP: Grünfläche aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Acker, Grünland</p>		
Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung/ Empfindlichkeit	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren für Empfindlichkeit: Bestand, Bewertung beschreibbare Vermeidungsmaßnahmen
Mensch - Wohnen	gering	<p>landwirtschaftliche Grünfläche, Vorbelastung durch Lärm der parkplatzsuchenden Schulbesucher und -angestellten und durch den Münchner Ring, in unmittelbarer Nähe der Valentinspark</p> <p>sehr geringe Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen Lärmschutzmaßnahmen für die Schule, Ausbau öffentlicher Nahverkehr, Lärmschutz angrenzende Wohngebiete</p>
Mensch - Erholung	gering-mittel	<p>offene landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung, für die Stadtrandgestaltung und den örtlichen Bezug nach Lohhof Süd (Sichtachse), Fußwegeverbindung vom Valentinspark über den Friedhof nach Lohhof Süd/Sportpark, westlich angrenzender Wanderweg, südlich angrenzender Feldweg als Fuß-Radweg</p> <p>geringe Beeinträchtigung</p> <p>genügend Abstand des geplanten Schulausbaus zum Friedhof, auch ruhigere Bereiche der Grünverbindung für Naherholung vorstellbar, Erhaltung der Sichtachse, Eingrünung des Siedlungsrandes, Entwicklung der restlichen Grünfläche im Sinne des angrenzenden Naturraums Heide, Erhalt und Förderung der angrenzenden erlebbaren Wander- und Feldwege im Westen und Süden</p>

*Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung*

Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung  
"Bildung und Kultur" für die Schulen

Wohngebiet	s. FNP Abb. 15 Nr. 2	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 12
Mensch - Energiebilanz und regenerative Energien	gering	nicht vorhanden  Mehrverbrauch an Energie  Nähe zum Münchner Ring würde Anschluß an die Geothermie möglich machen, laut FNP sollen alle kommunalen Gebäude im Versorgungsgebiet angeschlossen werden
Mensch - nachhaltige Entwicklung	gering	Grünfläche  Verbesserung soziale Infrastruktur  die Nachhaltigkeit, wird durch die Qualität und Flexibilität der Bebauung und Freiflächen bestimmt, flächensparendes Bauen
Tiere und Pflanzen	gering-mittel	landwirtschaftliche Fläche, zusammenhängender Raum für Tiere und Pflanzen (Valentinspark, Friedhof, angrenzende Landschaft),  Verlust von Lebensraum/Kulturlandschaft  Abstandsgrün von minimal 60 m Breite zwischen Friedhof und Schulkomplex, zur Biotopvernetzung zwischen Landschaft und Valentinspark, Aufwertung der Grünfläche im Sinne des angrenzenden Naturraums Heide, starke Eingrünung des Siedlungsrandes zur Schule hin mit Sträuchern und Bäumen, auch für die Biotopvernetzung
Boden	mittel	eiszeitliche Niederterrassenschotter, keine natürlich ertragreichen Böden, sehr geringes Rückhaltevermögen von Einträgen  mittlere Versiegelung durch die Erweiterung von Schule und Infrastruktur der Schule (Parken)  Durchgrünung, flächensparendes Bauen
Wasser	gering	anzunehmend hohe Beeinträchtigung des Grundwassers durch Landwirtschaft  weniger Versickerung  entsiegelte Wegeflächen, Versickerung und vorherige Reinigung anfallender Oberflächenwässer

*Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung*

Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung  
"Bildung und Kultur" für die Schulen

Wohngebiet	s. FNP Abb. 15 Nr. 2	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 12
Klima/ Luft	gering-mittel	<p>hohe Wärmeausgleichsfunktionen vorhanden, potentielles Kaltluftsammlgebiet,</p> <p>Verschlechterung wegen erhöhter Versiegelung, Baumasse</p> <p>das vorgesehene Abstandsgrün läßt die Grünachse zum Valentinspark bestehen, Baumreihe am Müncher Ring</p> <p>Vermeidung durch klimabewußtes Bauen, Wärmedämmung/ Gebäudeenergiesparkonzept, Dachbegrünung, offene Wegebauweisen, Durchgrünung, Gebäudeorientierung und Farbwahl, wenig Barrieren in Hauptwindrichtung, abgasarme Energienutzung</p>
Landschaftsbild/ Stadtgestalt	gering-mittel	<p>landwirtschaftliche Fläche als Vermittler zur und Bestandteil der anschließenden Landschaft und wichtiger Teil der Grünabfolge Valentinspark, Friedhof, Sportpark, Erholungsflächen beim Bergwald</p> <p>Einengung der Sichtachse vom Münchner Ring aus, Abstandsgrün von minimal 60 m Breite zwischen Friedhof und Schulkomplex, Erhalt der Grünachse, logische Erweiterungsfläche im Rahmen der Innenentwicklung</p> <p>Aufwertung der angrenzenden Grünfläche zur strategischen örtlichen Grünverbindung und Entwicklung als Heidefläche, Erhalt der Erlebbarkeit der angrenzenden Wander- und Feldwege im Westen und Süden als Verbindungsweg zur Schule, zum Sportpark, zum südlich gelegenen Erholungsraum, starke Eingrünung des Siedlungsrandes zur Schule hin</p>
Kultur/ und Sachgüter	keine	keine bekannte Verdachtsfläche für Bodendenkmäler

Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche,  
Dorfgebiet in Wohngebiet, Grünfläche in Wohngebiet

Wohngebiet s. FNP Abb. 17 Nr. 3 untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 5

Größe:  
3 ha  
davon 0,3 ha Grünfläche und  
0,3 ha Straßenbegleitgrün

bisherige Widmung FNP:  
landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche,  
Dorfgebiet  
aktuelle Nutzung:  
landwirtschaftliche Fläche, Acker,  
Blumenacker



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung/ Empfindlichkeit	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren für Empfindlichkeit: Bestand, Bewertung beschreibbare Vermeidungsmaßnahmen
Mensch - Wohnen	gering-mittel	landwirtschaftliche Fläche  Lärm durch entstehenden Anliegerverkehr und durch Landshuter Straße (nachts 65-70 db in unim. Nähe, 50-55 db in 40 m )  Geschoßwohnungsbau zur Straße, Rücksicht auf dörfliche Siedlungsstruktur
Mensch - Erholung	gering-mittel	Naherholungsfläche  Verlust von offenen Flächen  Durchgrünung des Wohngebiets, Orientierung an dörflicher Struktur, Ausbildung der strategischen Grünverbindung am Furtweg
Mensch - Energiebilanz und regenerative Energien	gering	nicht vorhanden  Siedlungsbau bedeutet Mehrverbrauch an Energie  Einsatz regenerativer Energien wie Geothermie und Solarkraft, Vermeidung von Energieverbrauch durch Gebäudedämmung/ Bauweise, laut FNP sollen die Wohngebiete westlich der Bahn an die Geothermie angeschlossen werden, Gebäudeorientierung

*Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung*

Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche,  
Dorfgebiet in Wohngebiet, Grünfläche in Wohngebiet

Wohngebiet	s. FNP Abb. 17 Nr. 3	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 5
Mensch - nachhaltige Entwicklung	gering	Innenentwicklung als erklärtes Ziel von Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan , FNP  geringe Beeinträchtigung durch höhere Versiegelung  die Nachhaltigkeit, wird durch die Qualität und Flexibilität der Bebauung und Freiflächen mitbestimmt
Tiere und Pflanzen	gering	landwirtschaftliche Binnenfläche, potentiell Rückzugsgebiet für Tiere  Verlust von Rückzugsgebiet, kein Ausgleich am Ort möglich  Planung von Grünstruktur zum Dorfgebiet hin
Boden	mittel	eiszeitliche Niederterrassenschotter, keine natürlich ertragreichen Böden, sehr geringes Rückhaltevermögen von Einträgen  Versiegelung  keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar, flächensparendes Bauen
Wasser	gering	anzunehmend hohe Beeinträchtigung des Grundwassers durch Landwirtschaft  geringere Regenwasserversickerung, Versiegelung  Versickerung und vorherige Reinigung anfallender Oberflächenwässer, beim Bau dürfen keine belasteten Materialien wie Recyclingmaterialien eingebracht werden
Klima/ Luft	gering-mittel	geringe Wärmeausgleichsfunktionen vorhanden, als offene unversiegelte Fläche im Stadtgebiet trägt sie zur Abkühlung bei und bewirkt keine Luftbelastung  Verschlechterung, Erwärmung des Gebietes durch Baukörper, Versiegelung, Heizung, Baukörper als Sperrschicht für Kaltluft und Luftaustausch  Baumreihe an der Landshuter Straße, Vermeidung durch klimabewußtes Bauen, evtl. Dachbegrünung, offene Wegebauweisen, Durchgrünung, Gebäudeorientierung und Farbwahl, wenig Barrieren in Hauptwindrichtung

*Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung*

Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche,  
Dorfgebiet in Wohngebiet, Grünfläche in Wohngebiet

Wohngebiet	s. FNP Abb. 17 Nr. 3	untersuchte Fläche Landschaftsplan Nr. 5
Landschaftsbild/ Stadtgestalt	gering-mittel	<p>landwirtschaftliche Fläche am ehemaligen Dorfkern, als offene Fläche für die Orientierung im Stadtgefüge, Relikt des nicht mehr starken dörflichen Bilds, geprägt durch angrenzende Wohn- und Gewerbeflächen und wenige Höfe</p> <p>Verlust einer der letzten freien innerörtlichen Flächen mit landwirtschaftlichem Charakter des alten Dorfkerns von Unterschleißheim</p> <p>Orientierung an dörflicher Bebauung, nordöstlich angrenzend an strategische Grünachse evtl. mit Aufweitung zur Grünfläche, Baumreihe und Grünstreifen zur Landshuter Straße moderne Siedlung zwischen Dorf und Neuinterpretation</p>
Kultur/ und Sachgüter	hoch	<p>"Keltenschanze-Straße", regionaler Fundschwerpunkt für Bodendenkmäler angrenzend Nr. D-1-7735-0102 Siedlung des frühen Mittelalters und vermutlich der Hallstattzeit und angrenzend Nr. D-1-7735-0102 Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters</p> <p>schwere Beeinträchtigung durch Verlust von Flächen für Bodendenkmäler, da vermutlich auf der Fläche selbst auch Vorkommen, Vernichtung von Zeugnissen, die im Bereich der Baugruben liegen.</p> <p>Einschaltung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Sicherungsgrabung</p>

## Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

## Verbindung Dieselstr. und Friedhofstr. als Bahnunterführung

Verkehrsprojekt s. FNP Abb. 17 Nr. 4

Größe:  
1 habisherige Widmung FNP:  
Grünfläche, vorhandene Straßeaktuelle Nutzung:  
Grünfläche (Bahnböschung),  
schiengleicher Überweg für Autos

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung/ Empfindlichkeit	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren für Empfindlichkeit: Bestand, Bewertung beschreibbare Vermeidungsmaßnahmen
Mensch - Wohnen	gering-mittel	<p>schiengleicher Übergang, Grünfläche, im Osten angrenzendes Wohngebiet</p> <p>Lärm durch möglicherweise erhöhten Verkehr, Halleffekt Unterführung, allerdings vorhandene Lärmbelastung durch Bahn</p> <p>im Bebauungsplan festzulegen wie Lärmschutzmaßnahmen am Bauwerk, Asphaltwahl</p>
Mensch - Erholung	gering	<p>wichtige innerstädtische Wegebeziehung, Wartezeit an Schranke</p> <p>Eingriff in die vorhandene städtische Topographie, für Fußgänger und Radfahrer mehr Anstrengung durch Steigung zur Unterführung</p> <p>Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als wichtige Grün- und Wegeverbindung im Rahmen der "Grünen Achse" des FNP</p>
Mensch - nachhaltige Entwicklung	gering	<p>bessere Verkehrsanbindung, weniger Wartezeit</p> <p>Fußgänger und Fahrradfahrer sind einer hohen Lärmbelastung im Bauwerk ausgesetzt, die Bündelung der Funktionen macht aus Gründen der empfundenen Sicherheit, der Kosten, des Flächenverbrauchs Sinn</p> <p>die Nachhaltigkeit, wird durch die Qualität und Flexibilität des Bauwerks, der Straßen/ Wegeverbindungen und Freiflächen mitbestimmt</p>

## Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

## Verbindung Dieselstr. und Friedhofstr. als Bahnunterführung

Verkehrsprojekt s. FNP Abb. 17 Nr. 4

Mensch - Energiebilanz und regenerative Energien	keine	vorbelasteter Bereich durch lange Wartezeiten  keine Beeinträchtigung  keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tiere und Pflanzen	gering	Bahndamm mit artenarmer Vegetation  geringe Beeinträchtigung  Wiederherstellen Bahndamm, Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Rückzugsgebiet
Boden	keine	eiszeitliche Niederterrassenschotter, keine natürlich ertragreichen Böden, Bahndamm als künstliche Aufschüttung  keine Beeinträchtigung  keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	gering-mittel	versiegelte innerstädtische Straße, Schienenbauwerk und Bahndamm  zu erwartende Versiegelung durch das Bauwerk und zusätzliche Fuß- und Radwege, möglicherweise Barriere für das Grundwasser (Boden des Bauwerks liegt tiefer als der Grundwasserspiegel)  sichere Abwasserführung der Straße in die Kanalisation über Pumpanlage, insbesondere bei Unfällen, Grundwasserwanne, Pumpzeit während der Bauzeit kurz halten
Klima/ Luft	gering	geringe Wäremausgleichsfunktionen vorhanden, allerdings wirken Bahnanlagen als nachts abkühlende Bereiche  möglicherweise leichte Verschlechterung wegen leicht erhöhter Versiegelung  Baumreihen für Schatten
Landschaftsbild/ Stadtgestalt	gering	teilweise strauchbestandene Bahnböschung, Potential als bahnbegleitendes Biotop, allerdings generell Problem der bahnbedingten Einträge  geringe Beeinträchtigung des innerstädtischen Bereichs durch Veränderung der Topographie  Einbindung des Bauwerk und der Straße durch Baumreihen, Gestaltung, Entwicklung zum bahnbegleitenden Biotop
Kultur/ und Sachgüter	keine	keine bekannte Verdachtsfläche für Bodendenkmäler

## Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Erweiterung der Liegeflächen östlich des Unterschleißheimer Sees

Erholungsprojekt

Neuwidmung s. FNP Abb. 21 Nr. 3

Größe:  
3,65 ha

bisherige Widmung FNP:  
Aufforstung, Fläche für die  
Landwirtschaft mit besonderer  
ökologischer und gestalterischer  
Funktion

aktuelle Nutzung: Acker



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung/ Empfindlichkeit	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren für Empfindlichkeit: Bestand, Bewertung beschreibbare Vermeidungsmaßnahmen
Mensch - Wohnen	keine	kein angrenzendes Wohngebiet - -
Mensch - Erholung	gering	wichtiges Erholungsgebiet, an Spitzentages stark genutzt, angrenzend Kleingartensiedlung nach Osten

Erweiterung der Liegeflächen ohne Erweiterung des Parkplatzangebots führt zu einer Verteilung der Nutzer und damit einer Entlastung der vorhandenen Flächen. Gleichzeitig kann ein größeres Flächenangebot etwas mehr Nutzer anziehen. Entscheidend dabei ist, ob zusätzliche Parkplätze angeboten werden müssen. Das Erholungsgebiet ist mit dem Rad gut erreichbar. Eine Ausweitung des Parkplatzangebots könnte wiederum mehr Nutzer anziehen und wäre nicht unbedingt förderlich für den Erholungsdruck. Der Ausbau des "Hollerner Sees" fängt überdies Erholungssuchende auf. Letzlich kann nur aufgrund eines genaueren Konzepts geklärt werden, ob durch die Erweiterung der Erholungsdruck steigt oder sinkt. Für die Kleingartensiedlung wird sich eine Beeinträchtigung durch Lärm, Grilltätigkeit, Sichtkontakt ergeben. Im Landschaftsschutzgebiet sind wegen des Landschaftsbildes und der ökologischen Vernetzung keine ungenehmigten Kleingärten erwünscht.

eine geeignete Begrünung, ein Pflegekonzept, die Ausstattung mit Sanitäranlagen, ein Erschließungskonzept insbesondere für Radfahrer entlang einer auszubauenden "örtlichen Grünverbindung" an der "grünen Achse" und der "Freizeitachse", für Autofahrer mit einer Überprüfung der Parkraumsituation sowie für Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel; Überprüfung der Flächen als ganzjährig genutzter Erholungsraum; Abschirmung oder Verlagerung der Kleingärten ins engere Stadtgebiet.

## Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Erweiterung der Liegeflächen östlich des Unterschleißheimer Sees  
Erholungsprojekt

Neuwidmung s. FNP Abb. 21 Nr. 3

Mensch - nachhaltige Entwicklung	gering	Acker, Grünland, konventionell genutzt  zumindest temporär intensiv genutzte Erholungsfläche, Anlage von Wegen oder Parkflächen, sind im FNP nicht ablesbar, weitere Planungsstufe  Vermeidung von Versiegelung, Vermeidung von Einträgen, Vermeidung von Verkehr
Mensch - Energiebilanz und regenerative Energien	keine	keine  nur sehr eingeschränkt Beleuchtung  Energiesparbeleuchtung
Tiere und Pflanzen	gering	Acker mit angrenzendem Gehölzstreifen  geringe Beeinträchtigung  Begrünung, extensive Bereiche, Rückzugsmöglichkeit, Sanitäranlagen
Boden	keine	Boden des Naturraums Dachauer Moos, Grundwasserstand ~1-2 m, stark erosionsgefährdeter Boden, sehr geringes Rückhaltevermögen von Einträgen  Verringerung Erosion  keine Düngung, Vermeidung von Einträgen
Wasser	gering-mittel	Grundwasserstand ~1-2 m, laut LP geringes Beeinträchtigungspotential des Grundwassers, angesichts des Grundwasserstandes und des sehr geringen Rückhaltevermögens des Bodens besteht Gefährdung durch eingetragenen Stoffe  Verringerung der Einträge auf den Liegewiesen, u.U. mehr Einträge in den See bei mehr Besuchern  gut erreichbare öffentliche Sanitäranlagen, Abfalleimer
Klima/ Luft	gering	sehr hohe Wäremausgleichsfunktionen vorhanden,  möglicherweise leichte Verschlechterung wegen leicht erhöhter Versiegelung, nur bei Parkplatzbau  Begrünung

*Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung*

Erweiterung der Liegeflächen östlich des Unterschleißheimer Sees

Erholungsprojekt

Neuwidmung s. FNP Abb. 21 Nr. 3

Landschaftsbild/ Stadtgestalt	gering	<p>typischer Acker für das Dachauer Moos, offene Fläche, angrenzend Kleingärten, angrenzend das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See mit einfassenden Gehölzen, Trasse Hochspannungleitung</p> <p>Vergrößerung des Erholungsgebiets, weniger landwirtschaftliche Fläche</p> <p>landschaftliche Einbindung, Aufnahme von landschaftsbildtypischen Elementen, Bezug zum Landschaftsbild des Dachauer Mooses</p>
Kultur/ und Sachgüter	keine	keine bekannte Verdachtsfläche für Bodendenkmäler

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Entwicklungsgebiet südlich des Münchner Rings

Wohngebiet s. FNP Abb. 14 Nr. 2

untersuchte Fläche für den LP Nr. 10

geprüfte Alternativen Planungsvariante	Nach vorheriger Bedarfsschätzung wurden alternative Baugebiete im gesamten Stadtbereich in einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Bewertung gegenübergestellt, siehe Flächenbewertung Wohnen zum 8. Steuerkreis. Diese Bewertung hat ergeben, dass mit einer Innenentwicklung der Bedarf nicht gedeckt werden kann, allenfalls mit einer Abrundung. Es gibt im Stadtgebiet kaum alternative Standorte. Geeignete Gebiete an den Siedlungsrändern sind als Wohngebiete in die Neuaufstellung eingegangen  Planungsvarianten sind denkbar. Eine Abstufung der Bebauung von Geschößwohnungsbau zu Reihenhausbebauung ist vorgesehen.
aktuelle Nutzung	konventioneller Ackerbau, Blumenacker
aktuelle Widmung FNP	bisherige Widmung FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Widmung FNP neu	Wohnen
Eingriffsfläche ha	5,7
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I oben
erwartete Eingriffsschwere	Typ A GRZ > 0,35, Geschößwohnungsbau 4,2 ha Reihenhausbebauung 1,5 ha im südlichen Teil
erwarteter Kompensationsfaktor	Spanne 0,3-0,6 gewählter Wert: 0,5
erwarteter Ausgleichsbedarf gem. Leitfaden ha	1,7-3,4 2,9

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Entwicklungsgebiet südlich des Münchner Rings

Wohngebiet s. FNP Abb. 14 Nr. 2

untersuchte Fläche für den LP Nr. 10

Zusammenfassung Vermeidungs maßnahmen	<p>Grünflächenstreifen im Osten, ca. 20 m breit, als örtliche Grünverbindung (strategische Planfestsetzung), Abstandsfläche zum Friedhof und landschaftsbildtypisch gestaltetes Verbindungselement zum südlichen Freiraumsystem;</p> <p>im Süden Grünfläche ( ca. 48 m breit) als Teil der geplanten Grünfläche mit dem Landschaftsbild Heidelandschaft, zur landschaftlich besseren Einbindung und Abmilderung der harten südlichen Siedlungskante von der Landshuter Straße über die Bahn bis zum Friedhof, in schmalerer Breite bis Lohhof Süd, als Verbindungselement zum südlichen Landschaftsraum der Münchner Schotterebene aus landschaftlich geprägter Flur und weiterzuentwickelnder Heidefläche, mit Erhalt und Förderung der Wegeverbindungen in die Erholungsräume, verbesserter Erholungsnutzung, verbessertem Artenlebensraum und verbesserten ökologischen Funktionen;</p> <p>im Bebauungsplan grünordnerische Festlegungen geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung innerhalb des Wohngebiets können den Kompensationsfaktor senken; Abstufung der Baumasse; Lärmschutz zum Münchner Ring; Anschluß an die Geothermie, Vermeidung von Energieverbrauch durch Gebäudedämmung/ Bauweise; Dachbegrünung, Vermeidung von Versiegelung, offene Bauweisen, Regenwasserversickerung;</p> <p>Förderung von Arbeiten und Wohnen am Ort, Förderung des öffentlichen Nahverkehrs.</p>
Kompensations modell	<p>Extern im Rahmen des Ökokontos durch Aufwerten einer Fläche in Riedmoos (hier wäre eine Ausgleichsfläche mit engem Bezug zum Moos aus landschaftsplanerischer Sicht besonders wichtig) oder in Lohhof Süd am Berglwald (hier sind bereits Flächen vorhanden).</p>

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Bildung und Kultur" für die Schulen

Gemeinbedarfsfläche s. FNP Abb. 15 Nr. 2

untersuchte Fläche für den LP Nr. 12

geprüfte Alternativen Planungsvariante	keine bessere Erweiterungsfläche möglich, wenn auf dem Schulgelände selbst keine Umschichtung oder ein Ersatzbau mit erweiterter Funktion stattfinden kann; im Vorfeld wurde ein stärkeres Heranrücken der Fläche in die Grünachse geprüft und für unverträglich angesehen. Die Verbindung zwischen Valentinspark und Sportpark/ südlicher Landschaftsraum bleibt erhalten.
aktuelle Nutzung	konventioneller Ackerbau, Grünland
aktuelle Widmung FNP	bisherige Widmung FNP: Grünfläche
Widmung FNP neu	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Bildung und Kultur" als Erweiterungsfläche für die angrenzenden Schulen
Eingriffsfläche ha	2,56
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I oben
erwartete Eingriffsschwere	Typ A GRZ > 0,35,
erwarteter Kompensationsfaktor	Spanne 0,3-0,6 gewählter Wert: 0,5
erwarteter Ausgleichsbedarf gem. Leitfaden ha	0,77-1,54 1,28
Zusammenfassung Vermeidungs maßnahmen	Erhalt der Grün- und Sichtachse Valentinspark - Landschaft, Ausgestaltung der westlichen Grünfläche als Verbindungselement zum anschließenden Landschaftsraum der Münchner Schotterebene, Entwicklung als Grünfläche im Sinne des angestrebten Landschaftsbildes der Heidelandschaft, im Sinne des Biotopverbundes und als Erholungsraum, Abstandsgrün zum Friedhof, starke Eingrünung des Siedlungsrandes; im Westen der Schule angrenzende strategische Grünverbindung des FNP, Erhalt und Förderung der Erlebbarkeit des nord-süd-gerichteten Wanderwegs zu den Sportflächen/ den Erholungsgebieten sowie des südlichen Feldwegs im Rahmen der örtlichen Rad-, Fußwegeverbindungen Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet können den Kompensationsfaktor senken; Durchgrünung, naturnahe Bereiche; Anschluß an die Geothermie, Vermeidung von Energieverbrauch durch Gebäudedämmung/ Bauweise; Dachbegrünung, Vermeidung von Versiegelung, offene Bauweisen, Regenwasserversickerung; Förderung des öffentlichen Nahverkehrs
Kompensations modell	im direkten Anschluß nach Westen oder extern im Rahmen des Ökokontos durch Aufwerten einer Fläche in Riedmoos (hier wäre eine Ausgleichsfläche mit engem Bezug zum Moos aus landschaftsplanerischer Sicht besonders wichtig) oder in Lohhof Süd am Berglwald (hier sind bereits Flächen vorhanden, die arrondiert werden können).

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche,  
Dorfgebiet in Wohngebiet, Grünfläche in Wohngebiet

Wohngebiet s. FNP Abb. 17 Nr. 3

untersuchte Fläche für den LP Nr. 5

geprüfte Alternativen Planungsvariante	Innenentwicklung als erklärtes Ziel von Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, FNP keine direkte Alternative, die alternativen Baugebiete wurden in einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Bewertung gegenübergestellt und die letztlich geeigneten Gebiete sind nach vorheriger Bedarfsschätzung als Wohngebiete in die Neuaufstellung eingegangen das Wohngebiet bedeutet keinen so schweren Eingriff, der einen alternativen Standort erforderlich machen würde. Es gibt im Stadtgebiet kaum alternative Standorte.  Weiter ausgestaltete Planungsvariante mit kleiner Grünfläche an der angrenzenden strategischen örtlichen Grünverbindung des FNP und Grünstreifen zwischen Geschoßwohnungsbau und weiterer Einzelhausbebauung ist vorhanden.
aktuelle Nutzung	konventioneller Ackerbau, Blumenacker
aktuelle Widmung FNP	bisherige Widmung FNP: Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, Dorfgebiet
Widmung FNP neu	Wohnen
Eingriffsfläche ha	3,02 davon 0,3 ha Grünfläche und 0,3 ha Straßenbegleitgrün-> 2,42
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I oben
erwartete Eingriffsschwere	Typ A GRZ > 0,35, Geschoßwohnungsbau, Einfamilienhausbau im Münchner Ballungsraum
erwarteter Kompensationsfaktor	Spanne 0,3-0,6 gewählter Wert: 0,5
erwarteter Ausgleichsbedarf gem. Leitfaden ha	0,73-1,45 1,21

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche,  
Dorfgebiet in Wohngebiet, Grünfläche in Wohngebiet

Wohngebiet s. FNP Abb. 17 Nr. 3

untersuchte Fläche für den LP Nr. 5

Zusammenfassung Vermeidungs maßnahmen	<p>angrenzende strategische Grünverbindung des FNP am Furtweg, evtl. mit Aufweitung zur kleinen Grünfläche am Furtweg; ca. 13 m breiter Grünflächenstreifen im Osten als Abstandsgrünstruktur zum Dorfgebiet, als Grünfläche mit dörflichem Charakter oder mit landschaftsbildtypisch gestaltetem Charakter der landschaftlich geprägten Flur der Münchner Schotterebene / Heideflächen im Übergangsbereich zum Naturraum Dachauer Moos; Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum alten Dorfkern, innerhalb des Wohngebiets wären ebenfalls eigene Flächen für Fugänger und Radfahrer identitätsbildend; innerhalb des Wohngebiets müssen Maßnahmen nach guter fachlicher Praxis im Bebauungsplan festgelegt werden, Vermeidungsmaßnahmen im Wohngebiet können den Kompensationsfaktor senken; Abstufung der Baumasse; Lärmschutz zur Landshuter Straße; Anschluß an die Geothermie, Vermeidung von Energieverbrauch durch Gebäudedämmung/ Bauweise; Dachbegrünung, Vermeidung von Versiegelung, offene Bauweisen, Regenwasserversickerung; "Förderung von Arbeiten und Wohnen am Ort", Förderung des öffentlichen Nahverkehrs</p>
Kompensations modell	<p>Extern im Rahmen des Ökokontos durch Aufwerten einer Fläche in Riedmoos (hier wäre eine Ausgleichsfläche mit engem Bezug zum Moos aus landschaftsplanerischer Sicht besonders wichtig) oder in Lohhof Süd am Berglwald (hier sind bereits Flächen vorhanden).</p>

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Verbindung Dieselstr. und Friedhofstr. als Bahnunterführung

Verkehrsprojekt s. FNP Abb. 17 Nr. 4

geprüfte Alternativen Planungsvariante	keine Alternativen bekannt; die große Alternative ist ein Tieferlegen der Bahn, die aber mit hohen Kosten verbunden ist.
aktuelle Nutzung	Grünfläche Bahnböschung, Straße als schienengleicher Übergang
aktuelle Widmung FNP	bisherige Widmung FNP: Straße etwas weiter nördlich als wichtige örtliche Straße, Grünfläche
Widmung FNP neu	örtliche Hauptverkehrsstraße
Eingriffsfläche ha	1
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II unten (extensiv genutztes Straßenbegleitgrün) und Kategorie I unten intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün)
erwartete Eingriffsschwere	Berechnung entspr. Regeln Straßenbauleitplanung hier auf FNP-Ebene nach Leitfaden analog Typ B
erwarteter Kompensationsfaktor	Spanne 0,3-0,6 gewählter Wert: 0,3
erwarteter Ausgleichsbedarf ha	0,3
Zusammenfassung Vermeidungs maßnahmen	Ausbildung als örtliche Grünverbindung (strategische Planfestsetzung) landschaftsbildtypische Gestaltung der Grünflächen mit Elementen des Landschaftsraums der Münchner Schotterebene wie Heidefläche und standorttypische Bäume, sowie Elementen der ökologischen Bahnflächenentwicklung aus dem Landschaftsplan
Kompensations modell	durch Aufwertung von angrenzenden Flächen im Sinne der Bahnflächenentwicklung aus dem Landschaftsplan, alternativ im Ökokonto

*Alternativendarstellung/ Ausgleichsbedarf und-modell/ Vermeidungsmaßnahmen*

Erweiterung der Liegeflächen östlich des Unterschleißheimer Sees

Erholungsprojekt Neuwidmung s. FNP Abb. 21 Nr. 3

geprüfte Alternativen Planungsvariante	keine Alternativen bekannt Alternativen sind denkbar im Grad des Ausbaus, in Bezug auf mögliche Einrichtungen und die landschaftsplanerische Einbindung der Liegewiesen. In der offenen Frage, ob Parkplätze angelegt werden sollten ist abzuwägen, wieviel zusätzlicher Parkplatzbedarf entsteht und wieviel zusätzliche Parkplätze der Erholungsraum verträgt, ohne daß eine Überlastung entsteht durch weiteres "Anlocken von Gästen" oder eine Belastung der Anschlußstraßen.
aktuelle Nutzung	Acker, konventionell genutzt
aktuelle Widmung FNP	bisherige Widmung FNP: eine Parzelle Aufforstung und zwei Parzellen Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion
Widmung FNP neu	allgemeine Grünfläche
Eingriffsfläche ha	3,65
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I oben
erwartete Eingriffsschwere	Verbesserung, im Hinblick auf möglichen Parkplatz erst auf späterer Planungsebene Ausgleich berechenbar
erwarteter Kompensationsfaktor	
erwarteter Ausgleichsbedarf ha	
Zusammenfassung Vermeidungs maßnahmen	landschaftsbildtypische Gestaltung der Grünflächen, landschaftsplanerische Einbindung, Aufnahme von landschaftsbildtypischen Elementen des Dachauer Moores Überprüfung der Erschließung für Radfahrer, Autofahrer, Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel und Entwickeln von bedarfsgerechten Maßnahmen, Ausbildung der geplanten örtliche Grünverbindungen (strategische Planfestsetzung) der "grünen Achse" und der "Freizeitachse"
Kompensations modell	bei Bedarf z.B. im unmittelbaren Anschluß oder im weiteren Naturraum Riedmoos