

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil I  
„Dorfgebiet Am Weiher“

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation


### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich mit Schwerpunkt Landwirtschaft ausgewiesen. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, gehört zum bisher unbeplanten Bereich. Analog zum Riedmoos stellt das Gebiet einen Ausläufer des Niedermoorgebietes, das als Dachauer Moos bezeichnet wird, dar. Nach der Trockenlegung des Riedmooses im 18. Jahrhundert entstanden landwirtschaftliche Nutzflächen, welche heute noch zum Teil intensiven Charakter aufweisen. Die Hauptsiedlungsbereiche befinden sich entlang des Landwirtschaftsweges „Am Weiher“. Das Gebiet zeigt das typische, für Dorfgebiete charakteristische, Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen auf. Zwischen den z. T. großen Höfen liegt die Wohnnutzung vorwiegend entlang des Weges. Die Bebauung ist nicht kontinuierlich, sondern weist Lücken auf.

Das Planungsgebiet besteht aus den bebauten und unbebauten Flächen, welche entlang des Weges „Am Weiher“ angesiedelt sind. Es umfasst eine Fläche von ca. 10,22 ha, welche bisher vollständig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist.

Lageübersicht



 Lage des Planungsbereiches

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

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

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung bzw. Landschaftsbewertung nichts ausgeführt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohngebieten ist im Gesamtgebiet mit möglichen Immissionen wie Staub, Geruch und Betriebslärm aus landwirtschaftlicher Tätigkeit zu rechnen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt, für den Bereich „Am Weiher“ planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichern sollen. Vor dem Hintergrund der erfolgten Kanalisation hat die Stadt den Anlass dieser Planung darin gesehen, für die künftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich einen Bauleitplan aufzustellen und diesen für die Verwaltung und die dortigen Einwohner im Zuge eines Aufstellungs- und Änderungsverfahrens verbindlich zu machen. Im Vordergrund dieser Planung stehen Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (Umwidmung in Dorfgebiet) der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie auch der Nutzung eines Teiles der Freiflächen Rechnung getragen.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters sollen die linearen, durchlässigen Strukturen, die durch die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft vorgegeben sind, erhalten bleiben. Eine Verdichtung sollte sehr zurückhaltend und hauptsächlich westlich des Weges „Am Weiher“ erfolgen.

Diese Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Erhalt des bisherigen Ortsbildes als "Splittersiedlung", Vermeiden von Planungen, die der Siedlung einen geschlossenen, dorfähnlichen Charakter geben.
- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.
- Legalisierung der bisherigen, ungenehmigten Bauten dort, wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll sind.
- Nur geringfügige Ausweitung der Baudichte, hauptsächlich als Lückenfüllung zwischen jeweils bestehenden Bauten.

Im Rahmen der weiteren Planung ist auf die Einhaltung einer Schutzzone für den Bach (Moosach) zu achten. Das Ziel zur Renaturierung des Bachverlaufs bleibt unberührt.

Im Planungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel und eine Transformatorenstation der E.ON Bayern AG. Diese Anlagen sind im Plan eingetragen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und

Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Flächen sind über den Weg „Am Weiher“ und über den Furtweg an das städtische Gesamtnetz erschlossen. Im Zuge der weiteren Planung ist vorgesehen, diesen Weg als Ortsstraße auszubauen.

#### ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt am Rande des fußläufigen Einzugsgebietes der Buslinie 215, welche das Gewerbegebiet erschließt. Die Linie verkehrt montags bis freitags von ca. 5.30 bis 0.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt. Samstags ist sowohl der Bedienungszeitraum als auch die Taktdichte reduziert.

### Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohngebieten ist im Gesamtgebiet mit möglichen Immissionen wie Staub, Geruch und Betriebslärm aus landwirtschaftlicher Tätigkeit zu rechnen.

Für das geplante Dorfgebiet bestehen Lärmschutzanlagen entlang der BAB 92. Diese wurden im Zuge einer städtischen Maßnahme auf 6,5 m erhöht. Zum Schutz des Dorfgebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen an der westlichen Baugebietsgrenze dargestellt. Auf das Gutachten des Büros Müller-BBM (Stand: 16.04.2007 und 31.01.2008) wird verwiesen:

In Bezug auf die berechnete Verkehrsgeräuschbelastung durch die BAB A 92 innerhalb des geplanten MD-Gebietes bestehen prinzipiell folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Situierung von Schlaf- und Kinderzimmern in schallabgewandten Gebäudebereichen durch entsprechende Grundrissorientierungen bzw. Einbau von Belüftungseinrichtungen.

#### Baugebiet Nr. 40 a – MD

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden in der Tageszeit im Norden bis zu einer Tiefe von ca. 56 m (von der westlichen Baugebietsgrenze aus gesehen) und in der Nachtzeit im gesamten Baugebiet überschritten. In der Tageszeit treten Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 7 dB(A) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete von tagsüber 64 dB(A) wird im gesamten Planungsbereich eingehalten. In der Nachtzeit treten dagegen im Nordwesten Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 54 dB(A) bis zu einer Tiefe von ca. 135 m im Norden bzw. 65m im Süden auf (von der westlichen Baugebietsgrenze aus gesehen). Der Immissionsgrenzwert wird in der Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten.

#### Baugebiet Nr. 40 b – MD

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden im gesamten Baugebiet überschritten. In der Tageszeit treten Überschreitungen um bis zu 6 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 11 dB(A) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete werden ebenfalls überschritten. In der Tageszeit treten Überschreitungen im Nordwesten bis zu einer Tiefe von ca. 20 m und in der Nachtzeit bis zu einer Tiefe von 155 m im Süden auf (von der nordwestlichen Baugebietsgrenze aus gesehen). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-

Gebiete werden in der Tageszeit um bis zu 2 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 7 dB(A) überschritten.

#### Baugebiet Nr. 40c – MD

In der Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für MD-Gebiete im gesamten Baugebiet eingehalten. In der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert für MD-Gebiete im gesamten Baugebiet überschritten. Es treten in der Nachtzeit Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete werden in der Tagesszeit und auch in der Nachtzeit im gesamten Baugebiet eingehalten.

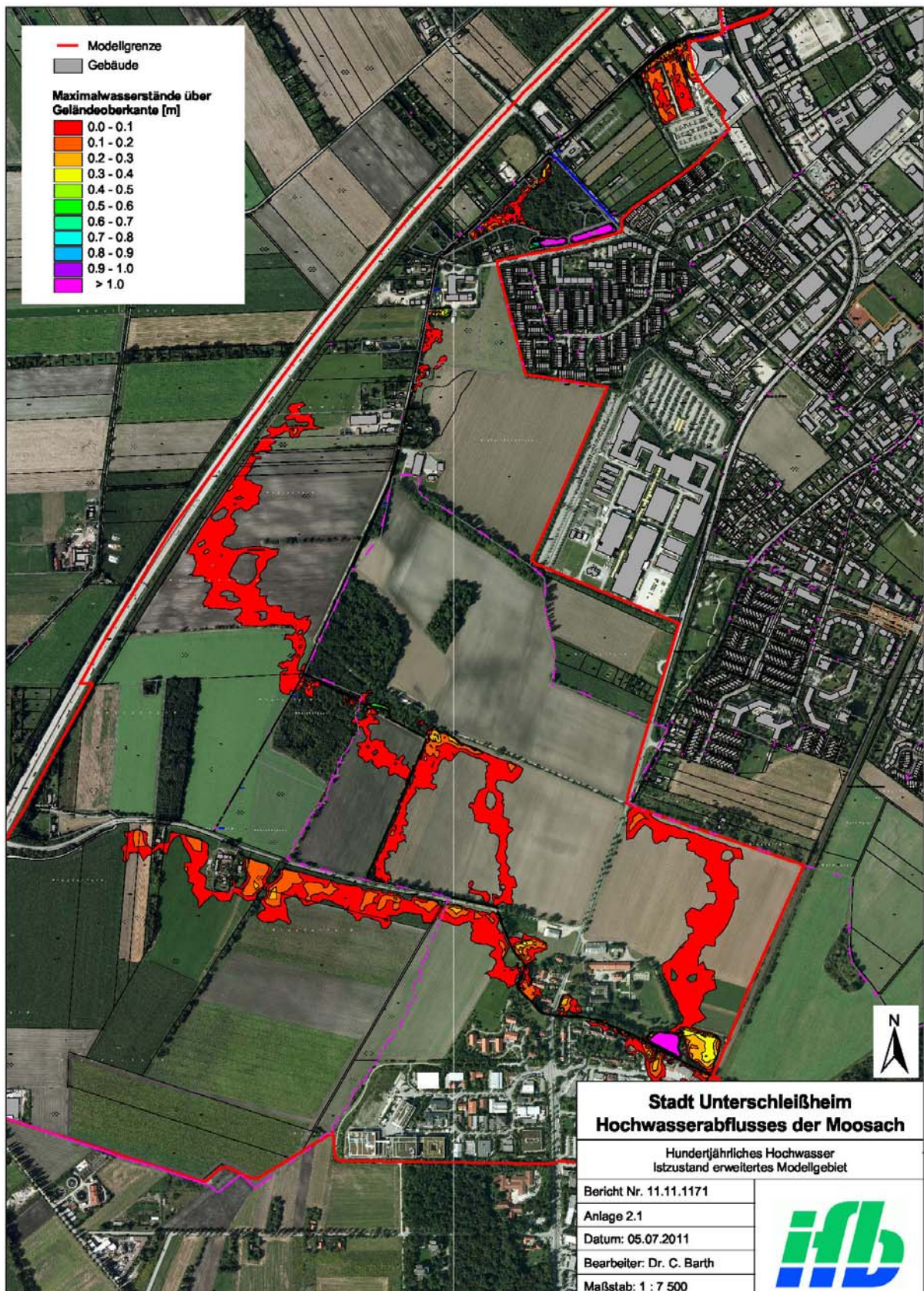
Im Folgenden sind vom IB Greiner (Stand 21.01.2008), basierend auf der Verkehrsprognose zum 6-spurigen Ausbau der BAB A92, die Schallimmissionen in den Planungsbereichen durch schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen ermittelt und beurteilt worden: Die Lage und Höhe der geplanten Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB A 92 im Zuge des 6-streifigen Ausbaus werden gemäß den Angaben der Autobahndirektion Südbayern angesetzt [Verkehrsprognose für das Jahr 2020 im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der BAB A 92 gemäß den Angaben der Autobahndirektion Südbayern (Powerpoint-Präsentation)].

#### Hochwasserschutz (Ergebnisse des „Geotechnischen Berichts: Hochwasserberechnung vom 05.07.2011“): Ist-Zustand

Im Rahmen des vorliegenden Berichts wurde ein hydraulisches Modell eines Teilabschnittes der Moosach im Stadtgebiet Unterschleißheim anhand von vor Ort erhobenen Daten erstellt und kalibriert. Es wurden Berechnungen der Auswirkungen des vom Wasserwirtschaftsamt München vorgegebenen 100-jährlichen Hochwassers HW 100 mit einem Scheitelabfluss von 1,4 m<sup>3</sup>/s durchgeführt und die Auswirkungen ermittelt. Durch die Erweiterung des Modellgebiets nach Süden bis zum Durchlass des Bergbachs unter der Eisenbahnlinie München-Freising werden Überflutungsbereiche und die Rückhaltewirkung von Straßendurchlässen im südlichen Einzugsgebiet der Moosach berücksichtigt. Die Auswirkungen des HW100 auf das Stadtgebiet Unterschleißheim bleiben deshalb auf ufernahe Bereiche, landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünanlagen sowie die Tennisanlage beschränkt.

Aus Sicht des Hochwasserschutzes sind somit vorerst keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Ergebnis der Hochwasserberechnung des hundertjährigen Hochwassers ist in Anlage 2.1 als maximale Wasserspiegelhöhe über Gelände dargestellt. Im Süden des Untersuchungsgebietes tritt die Moosach linksseitig über die Ufer. Aufgrund des von der Moosach abgewandten natürlichen Gefälles setzt sich die Überflutung in geringer Höhe von überwiegend < 10 cm nach Westen bis zum Lärmschutzwall der Autobahn fort. Hiervon sind landwirtschaftliche Flächen betroffen. Rechtsseitig treten südlich der Straße „Am Weiher“ Überflutungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Freiflächen der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen auf. Aufgrund der tiefen Lage der Grünflächen und Freilagerflächen im Bereich südlich der Straße „Am Weiher“ betragen die Überflutungen hier bereichsweise bis zu 0,5 m. Im Bereich zwischen den Fischteichen und der Moosach werden Waldgebiete überflutet. Laut Auskunft der Stadt Unterschleißheim ist das in diesem Bereich ein als Rückstauvolumen erwünschter Effekt.



Der maximal am Austritt aus dem Modellgebiet ermittelte Durchfluss beträgt 0,93 m<sup>3</sup>/s.

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Unterschleißheim sind Bachrenaturierungsmaßnahmen geplant. In einer zweiten Berechnung wurden die dafür verfügbaren Flächen zur ersten Abschätzung der Auswirkungen der Renaturierungsmaßnahmen abgesenkt, um als Retentionsraum für die Moosach zu wirken. In Anlage 2.3 ist die Bachrenaturierung als mögliche Retentionsfläche dargestellt. Es ist festzustellen, dass die Überflutungen dadurch nicht verhindert werden. Jedoch fällt die Höhe der Überflutungen südwestlich des Furtweges etwa 10 cm geringer aus. Nordöstlich des Furtweges sind keine signifikanten Veränderungen mehr erkennbar.

Bei der geplanten Bachrenaturierung südlich des Dorfgebietes kann das erforderliche Rückhaltevolumen von 1100 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Der Wasserspiegelanstieg der Moosach beträgt in diesem Bereich beim 100-jährlichen Hochwasser 0,50 m von ca. 471.80 m ü. NN auf 472.30 m ü. NN.

Für die Moosach, als oberirdisches Gewässer, wurden mögliche Überschwemmungsgebiete errechnet. Diese sind in der beigefügten Abbildung dargestellt (Anlage 2.1 des Geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 05.07.2011).

### Naturschutz

Im Zuge der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sind umfassende Maßnahmen zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung des Biotops Nr. 7735-0119-001 auf Fl.Nr. 890/1 zu berücksichtigen.

Auf die Aussagen der Untersuchung des Büros Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010 wird verwiesen. Zum Konzept werden folgende Aspekte aufgeführt:

#### 1. Erhaltung von Teilen des Feldgehölzes

Möglichst in der gesamten West-Ost-Ausdehnung sollen die Gehölzbestände auf 15 m Breite erhalten werden. Dies erfordert aus zwei Gründen, dass die Bebauung bzw. Erschließung erst 20 m südlich der bestehenden Nordgrenze beginnt:

- der Nordteil des Flurstücks 890/2 ist auf einer Breite von ca. 1-2 m nicht mit Gehölzen bestanden sondern Teil des hier befindlichen Weges.
- entlang des Südrandes des verbleibenden Bereichs ist ggf. mit Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zu rechnen.

Einschränkend ist anzuführen, dass im Rahmen der Umsetzung des Flächennutzungsplanes ein Ausbau des Weges „Am Weiher“ (östlich des Flurstücks 890/2) notwendig ist. Hiervon ist schätzungsweise ein Bereich von 5 m Breite am Ostrand des Feldgehölzes betroffen. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine Verkleinerung von etwa 2870 auf 1320 m<sup>2</sup> (46 % der bisherigen Größe).

#### 2. Erhaltung und Stärkung der Verbundfunktionen

Die Verbundfunktion des verbleibenden Gehölzbereiches wird aufgrund der Eingriffe reduziert. Um dies zu kompensieren, erfolgt über eine Gehölzpflanzung eine Anbindung an die Gehölzbereiche im Bereich des Lärmschutzwalls der A 92 sowie die im Westteil von Flurstück 890/2 vorgesehenen Neupflanzungen. Hierdurch kann die Verbundsituation im Gebiet verbessert werden.

#### 3. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Rodungen sind Ersatzpflanzungen im Nord- und Westteil des Flurstücks 890/2 vorgesehen. Dabei sollen folgende Dinge berücksichtigt werden:

- Randlich sind breite (5-7m), möglichst magere Säume vorzusehen, da entsprechende Lebensräume im Umfeld allgemein selten sind und wichtige Lebensräume für eine Reihe von Arten darstellen.

- Zur Bepflanzung sind autochthone Gehölzarten (vgl. Artenliste der Biotopkartierung) vorzusehen, wobei ein Teil Hochstämme in Baumschulqualität, dreimal verpflanzt mit Stammumfängen von 12/14, 14/16 oder 16/18 Zentimetern aufweisen muss, um eine möglichst schnelle Wirksamkeit zu erreichen. Die Pflanzung ist durch Zäune vor Wildverbiss zu schützen.
- Die Pflanzmaßnahmen sollen sobald wie möglich und vor Durchführung der Rodungen erfolgen.

Darüber hinaus sollen folgende ergänzende Aspekte in der Bebauungsplanung Berücksichtigung finden:

1. Vom vorhandenen Feldgehölz ist mindestens ein 20 m breiter Gehölzstreifen zu erhalten und zu entwickeln.
2. Um die verlorene Funktion des Feldgehölzes zu kompensieren, ist, wie im Konzept vorgesehen, eine mindestens 2,5 mal so große Neuanpflanzung im unmittelbaren Anschluss an den verbleibenden Gehölzrest sicherzustellen.
3. Der Gehölzstreifen darf nicht durch Lärmschutzwände zerschnitten werden.
4. Die Zurücknahme des Gehölzbestandes an der zu verbreiternden Erschließungsstraße (Am Weiher) muss sich auf das unabwendbar Erforderliche beschränken. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen.
5. Die Zurücknahme des Gehölzbestandes darf nur in dem im artenschutzrechtlichen Beitrag (saP) festgesetzten Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.
6. Für die Ausgestaltung der Pflanz- und Saumbereiche ist zum Bebauungsplan ein detailliertes Kompensationskonzept zu erstellen.

### Denkmalschutz

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes befinden. Es wird auf die Pflichten des § 8 Abs. 3 DSchG hingewiesen. Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

#### Versorgung

An der westlichen Grenze des Dorfgebietes MD 40 b, liegt eine Kabelleitung der EON Bayern AG mit einer Leistung von 20-kV. Im Zuge der weiteren Planung ist auf Schutzvorkehrungen zu achten.

### **3. Änderung**

3.1 Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in ein Dorfgebiet gemäß den Abgrenzungen dieser 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung:

Zur Umsetzung der geplanten Ordnungsmaßnahmen im Planungsbereich werden Landwirtschaftsflächen in ein Dorfgebiet umgewidmet. Diese Darstellung entspricht der durch die Bebauungsplanfestsetzungen erwünschten baulichen Nutzung der Flächen am besten.

3.2 Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der westlichen Grenze des Dorfgebietes.

Begründung:

Zur Umsetzung der geplanten Schutzmaßnahmen im Planungsbereich werden sowohl passive als auch aktive Maßnahmen im Baugebiet dargestellt.

3.3 Darstellung einer Fläche zum Schutz von fließendem Gewässer parallel zum Bach als Privatgrün bzw. Uferschutzstreifen.

Begründung:

Zum Schutz des Baches (Moosach) vor schädlichen Einflüssen wird innerhalb des Dorfgebietes eine Fläche als Uferschutzstreifen bzw. Privatgrün ausgewiesen. Diese Fläche soll möglichst frei von Bebauung gehalten werden. Das Ziel zur Renaturierung des Bachverlaufs bleibt unberührt.

3.4 Teil-Verlegung des Biotops Nr. 7735 – 119 an den westlichen Rand des Flurstücks 890/2 gemäß den Aussagen des Gutachtens des Büros Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010.

Zur Sicherung einer durchgehenden Bebauung entlang der Straße Am Weiher und zur zielgerechten Nutzung der Infrastruktur wird das Biotop Nr. 7735 – 119 zum Teil verlegt und am westlichen Rand des geplanten Dorfgebietes ausgeglichen. Damit soll auch eine Erweiterung der Wohnbebauung in der Nähe der Autobahn vermieden werden.

Auf die Aussagen des Gutachtens des Büros Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010 wird verwiesen.



## Begründung

Im Zuge der Planung wurde auf die Anregung des Eigentümers eingegangen, eine großzügige Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Baugebietes für die Verlegung des Biotops Nr. 7735 – 119 auszuweisen. Damit wird eine Bebauung entlang der Straße Am Weiher möglich. Die Verlegung ist im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Schweiger und Burbach, Freising, begutachtet.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lebensraumausstattung, v. a. der Altbaumbestände, europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten (Anhang IV FFH-RL-Europarichtlinie). Weiterhin ist eine Betroffenheit der Helm-Azurjungfer (Libelle) bisher grundsätzlich nicht auszuschließen.

Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Fledermaus- und Vogelarten, trotz teils direkter Eingriffe in den Lebensraum, die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

Auf die Aussagen der Untersuchung vom Büro Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010 wird verwiesen.

#### 4. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Landwirtschaftsfläche	9,67	0
Dorfgebiet	0	8,29
Öffentliche Grünflächen	0	0,93
Fließendes Gewässer	0,28	0,28
Landschaftsbestandteil gem. § 12 BayNatSchG	0,27	0,72
<b>Gesamt</b>	<b>10,22</b>	<b>10,22</b>
<b>Ausgleichsfläche zwischen 1,73 bis 4,74 ha</b>		

Unterschleißheim, 05.11.2007  
15.09.2008  
20.07.2009  
22.02.2010  
07.06.2010  
13.09.2010  
12.09.2011

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister