

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
41. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Photovoltaikanlage westlich der BAB 92 und östlich der Sportfläche Vereinsheim  
Riedmoos“

### Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 28.03.2012 genehmigten Flächennutzungsplan für den Bereich Sportfläche Riedmoos-Hirschdamm, der in der Fassung der 34. Änderung für diesen Bereich am 19.04.2012 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich hatte zum Ziel, für die geplanten sportlichen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.



 Planungsgebiet

Das neue Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 802 und 803 und ist ca. 0,76 ha groß. Es grenzt im Westen an die Sportfläche des Vereinsheims Riedmoos, welches im Zuge der 34. Änderung des Flächennutzungsplans baurechtlich gesichert wurde. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fluren, während im Osten die BAB 92 die Grenze des Planungsgebietes darstellt. Im südlichen Bereich, auf Gemarkung der Gemeinde Unterschleißheim, befinden sich weitere Rasenplätze für die sportliche Nutzung.

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf Sportfläche ausgewiesen. Das im Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Oberschleißheim und Unterschleißheim liegende Planungsgebiet ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Die Flächen sind bisher frei von jeglicher Bebauung.

### 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist ein Grundzentrum im Verdichtungsraum München. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) sollen Grundzentren so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.2.1.1).

Insbesondere orientiert sich die Planung an den Grundsätzen des Klimaschutzes 1.3.1 (G) Landesentwicklungsprogramm, auf die gewünschte Förderung erneuerbarer Energien, LEP 6.2.3, und an dem Grundsatz zur Situierung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf vorbelasteten Standorten, LEP 7.1.4 (Z). Auch die unter B II 4.2.2 (Z) erwähnte Funktion der Grünzüge und die Vorgaben unter B IV 2.10.3 (Z) zur schonenden Einbindung von Anlagen der Energieversorgung sind zu beachten.

Im Zuge der Energievision des Lkr. München hat sich die Stadt den Zielen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses angeschlossen. Neue Photovoltaikanlagen sollen an besondere Infrastruktureinrichtungen gebunden und bevorzugt in Gebieten mit geringer ökologischer Qualität angelegt werden (Regionalplan München, B III, G 3.2).

Im Regionalplan wird im Bereich Riedmoos ein regionaler Grünzug dargestellt. Regionale Grünzüge stellen ein eigenständiges Freiraumsicherungssystem dar. In regionalen Grünzügen sind Vorhaben für die Erschließung erneuerbarer Energien zulässig, wenn sie der Funktion des Grünzuges nicht widersprechen. Die geplante Anlage dient nicht der Verfestigung einer Splittersiedlung oder führt zu einem neuen Siedlungsansatz.

Die Lage der geplanten Photovoltaikanlage ist darin begründet, dass an diesem Standort bereits weitere Nutzungen vorhanden sind, die die Landschaft vorbelasten und die Nähe zum Vereinsheim Riedmoos eine Nutzung der dort errichteten Infrastruktur gewährleistet. Die Autobahnnähe lässt eine ökologische Aufwertung der Fläche langfristig nicht erwarten. Grundsätzlich ist für Autobahnanlagen analog zu Schienenwegen eine Eignung seitens der Fachplanung als erfüllt anzusehen. Somit entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Im Antrag der Stadtwerke Unterschleißheim wird dargelegt, dass die Flächen gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz 2014 (EEG 2014 - § 51) vergütungsfähig sind, da sich die Fläche innerhalb eines 110 m breiten Streifens entlang der Autobahn befindet.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim aus dem Jahr 1981. Für die Umsetzung der Planung wurde im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für die ganze „Sportfläche“ eine Befreiung von den Verboten der Verordnung beantragt.

Das Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht weist auf die direkte Angrenzung der Fl. Nrn. 802 und 803 an den Schwebelbach hin. Das Wasserwirtschaftsamt wird beim Bau künftiger Anlagen die Beurteilung des angestrebten Abstandes von 5 m zur Böschungsoberkante des Schwebelbaches aus fachlicher Sicht beurteilen.

Für den Schwebelbach besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG, welche vor Ausführung der Anlagen einzuholen ist.

Die geplante Photovoltaikanlage hat im Hinblick auf die Beachtung der sog. Bauverbotszone nach §9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) einen Mindestabstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 92 einzuhalten.

Soweit die Photovoltaikanlage innerhalb der sog. Baubeschränkungszone (100 m - Bereich) im Sinne des § 9 Abs. 2 FStrG liegt, stimmt die Autobahndirektion Südbayern der gegenständlichen Planung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu, sofern bei Anordnung und Betrieb dieser Anlage eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn zuverlässig ausgeschlossen werden kann. Mögliche Blendwirkungen auf die Bundesautobahn BAB 92 können ausgeschlossen werden, da die Trasse zum einen durch einen dichten Gehölzgürtel stark eingegrünt ist und zudem deutlich höher liegt als das Plangebiet. Auch schutzwürdige Wohnnutzungen werden nicht von Blendwirkungen beeinträchtigt, da sich im Süden oder Südwesten der Anlage keine Wohngebäude befinden.

Laut Raumordnungskataster der Regierung von Oberbayern verläuft im Planungsgebiet die Trasse der geplanten Autobahnanschlussstelle Oberschleißheim Nord. Der Stadtverwaltung ist bekannt, dass der Planungsbereich von der geplanten und raumgeordneten möglichen Anschlussstelle Oberschleißheim Nord tangiert werden könnte. Allerdings ist die genaue Lage dieser Einrichtung im Raumordnungsverfahren nicht explizit festgelegt. Vertiefende Planungen für die endgültige Lage der möglichen Anschlussstelle liegen nicht vor.

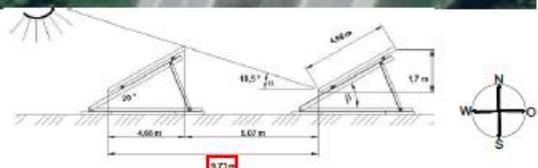
Hinsichtlich der westlich der geplanten Anlage bestehenden 110 KV – Stromleitung der DB Energie GmbH wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Photovoltaik-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü.NN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich. Die Standsicherheit der Mäste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bepflanzungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß *DIN VDE 0105* und *DIN EN 50341* in der jeweils aktuellen Fassung.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

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

Gemäß Antrag der Stadtwerke Unterschleißheim vom 13.03.2015 wird aufgeführt, dass mit dem Vorhaben pro Jahr ca.550.000 kWh Sonnenstrom produziert werden kann und somit wird mehr als 330.000 kg/CO<sub>2</sub> eingespart. Allein durch dieses Vorhaben kann der Jahresstromverbrauch von mehr als 150 Einfamilienhaushalten der Stadt Unterschleißheim mit erneuerbarer Energie vollständig gedeckt werden. Das Vorhaben dient als Baustein zur Umsetzung der Energievision des Landkreises München und zur Ergänzung des Energiemix der Stadt Unterschleißheim.



#### Ausbauplan-Entwurf

Quelle: Onesolar Int GmbH, Eching 06.02.2015

Der Standort der Photovoltaikanlage liegt in einem Bereich, der keine besondere Natur- und landschaftliche Ausstattung aufweist. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich der Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich keine besondere Funktion gesehen. Nach dem Bau des Rasenplatzes wird der Bedarf für die verbliebene Fläche als Sportfläche nicht mehr gesehen.

Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wurde im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt.

Das geplante Vorhaben bietet die Chance, das Angebot an erneuerbaren Energiequellen im Energiemix der Stadt Unterschleißheim zu erweitern. Im Umfeld des geplanten Vorhabens wird eine 20 kV-Leitungs-Trasse geführt. Damit ist das Erschließungsgebot solcher Anlagen erfüllt.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Gemeinbedarf Sportfläche) der geplanten Nutzung entgegenstehen, ist eine Planänderung erforderlich.

### 3. Heutige Nutzung und Darstellung der Fläche

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim als Gemeinbedarf Sportfläche dargestellt.

### 4. Änderung

4.1 Umwidmung einer Fläche Gemeinbedarf – Sportplatz in Sonderfläche Photovoltaik.

Begründung:

Mit dieser Planung kommt die Stadt Unterschleißheim ihrer Fürsorgepflicht nach, Einrichtungen für die Erschließung erneuerbarer Energien bereitzustellen.

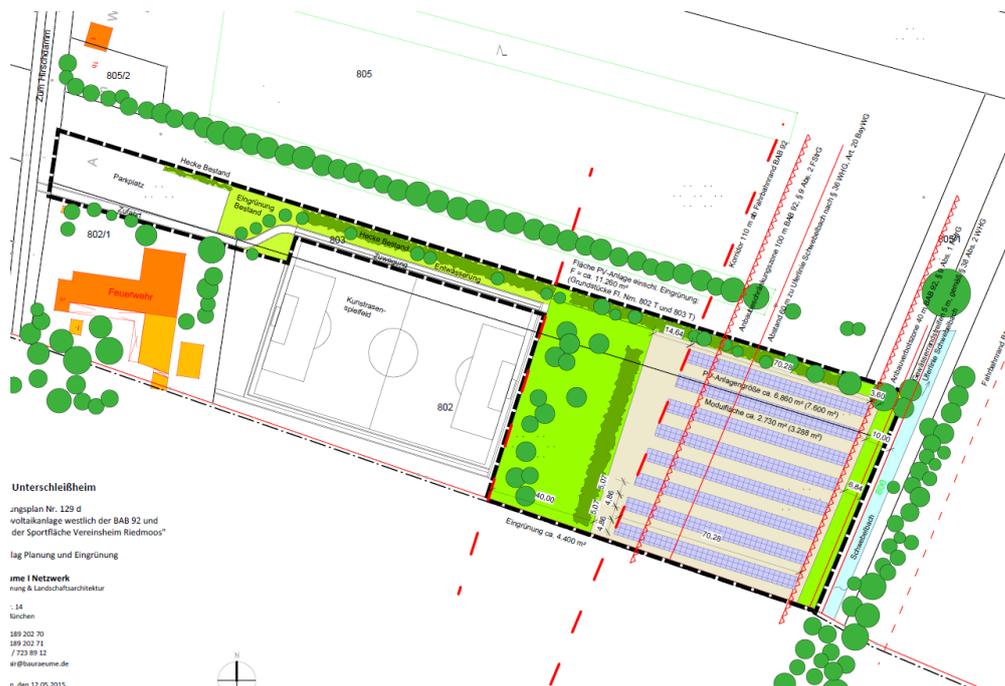
#### Erschließung

Die Anlage kann durch eine Zuwegung über die Straße Zum Hirschdamm erschlossen werden.

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wurde im Zuge dieser Planung ein Umweltbericht erstellt.

Erschließungs- und Bebauungskonzeption (Brandmeier, Landschaftsplanung)



## 5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Da die Fläche keinen besonderen Pflanzbewuchs und derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung aufweist, geht die Verwaltung von einer geringen Beeinträchtigung der ökologischen Bestandteile aus. Für die gesamte Sportplatzfläche wurden bereits Ausgleichsflächen ausgewiesen und z. T. umgesetzt. Die Versiegelung wird bei solchen Anlagen als nicht übermäßig gesehen.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung für den Boden als gering eingestuft. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als gering eingeschätzt werden. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächen-gewässer, Kultur- und Sachgüter sowie förmlich festgesetzte Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung) können als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Aufgrund der Erfahrungen des Amtes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das überplante Gebiet liegt direkt entlang des Schwebelbachs, einem Gewässer I. Ordnung. Unterhaltsverpflichtet ist in diesem Fall der Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt München.

Das für ein hundertjährliches Hochwasserereignis ermittelte Überschwemmungsgebiet reicht nicht in den Bereich des Bebauungsplanes hinein. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet bezieht sich auf ein statistisches, 100-jährliches Hochwasserereignis. Dies bedeutet, dass bei selteneren Ereignissen eine Überflutung weiterer Bereiche nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es unbedingt notwendig die Entwicklungsmöglichkeiten des Schwebelbachs nachhaltig zu sichern um den guten Zustand, wie er in der Wasserrahmenrichtlinie gefordert wird, zu erreichen.

Zum Schutz des Uferbereiches des Schwebelbaches soll beim Bau künftiger Anlagen ein Abstand von ca. 7 bis 10 m zur Böschungsoberkante eingehalten werden.

## 6. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht, da es sich bei dieser Planung um die Umnutzung einer bestehenden Sportfläche handelt.

## 7. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächen-größen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

| Art der Nutzung                   | Bestand<br>in ha | Änderung<br>in ha |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Fläche für Gemeinbedarf           | 1,3              | 0,54              |
| Sonderfläche Photovoltaik         | 0                | 0,76              |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>2,2</b>       | <b>2,2</b>        |
| Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB |                  | 0,5               |

## **8. Ausgleichsflächen**

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe wurden im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Ausgleichsflächen ausgewiesen. Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1059/0 Gemarkung Unterschleißheim. Hier wird auf Flächen für die Landwirtschaft (ohne besondere ökologische und gestalterische Funktion) als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von mageren Wiesenflächen mit Laubgehölzen hergestellt.

Unterschleißheim, 16.03.2015  
21.05.2015

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister