



Bekanntmachung

Bekanntmachung
der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 137 a „Wohngebiet nördlich der Straße am Weiher“
gem. § 4 a Abs 3 i.V.mlt § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 13a und § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 die Stellungnahmen und Anregungen aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung behandelt. In der Sitzung am 11.07.2016 wurden weitere Bebauungsplananpassungen in Bezug auf die Errichtung zweier Doppelhäuser beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 137 a soll die Nachverdichtung eines bestehenden Einzelhausareals Am Weiher auf der Grundlage der 25. Flächennutzungsplanänderung ermöglicht werden.

Die Aufstellung des BP Nr. 137 a findet gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren statt. Eine formelle Umweltprüfung ist im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht vorgesehen. Auf Grund der besonderen Situation wurde aber für das aktuelle Auslegungsverfahren ein Waldumbaukonzept, ein Biberschutzkonzept, eine artenschutzrechtlichen Prüfung sowie ein ergänzender Umweltbericht erstellt.

Folgende Umweltrelevante Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**
Durch die zulässigen Anbauten gehen geringfügige Freiflächen verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als marginal anzusehen.
- **Schutzgut Boden**
Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Wasser**
Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Klima und Luft**
Keine Auswirkungen.
- **Schutzgut Landschaft**
Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**
Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**
Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**
Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.
- **Artenschutz**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als marginal anzusehen.
- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**
Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünde Handlungsbedarf bezüglich der angrenzenden, bruchgefährdeten Waldflächen und der vorhandenen Bebauung, sowie der durch das Bibervorkommen bestehenden Konflikte. Ein Unterlassen der Planung würde die Situation für die Anwohner in Zukunft weiter verschlechtern.
- **Ausgleichsmaßnahmen**
In der 25. Änderung, Teil V des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Abrundung eines Allgemeinen Wohngebiets Am Weiher“ wurde eine Ausgleichsfläche § 1a BauGB auf Fl.Nr. 1058 ausgewiesen.
- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erscheinen keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten bzw. Standortalternativen im Hinblick auf



die Umweltwirkungen sinnvoll. Auch anderweitige Planungsmöglichkeiten, d.h. alternative Planungskonzepte auf demselben Standort führen nicht zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung.

- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen.

- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im „ 2 Abs. 4 und Anlage 1, Nr. 3b zu § 2a BauGB wird ein Konzept (Monitoring) zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkung gefordert.

Dem Bebauungsplan werden ein Waldumbaukonzept und ein Biberschutzkonzept vorgelegt, deren Umsetzung fachlich betreut wird.

- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Wirkfaktoren (baubedingte Auswirkungen, Anlagenbedingte Auswirkungen, Betriebsbedingte Auswirkungen) ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können, sowie die Maßnahmen der Vermeidung um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern.

- **Biberschutzkonzept**

- **Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Lebensraum des Biber**

Die geplante Baumaßnahme führt hier zu keiner unmittelbaren Beschädigung bzw. Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Auch erfolgen bau-, anlagen- oder betriebsbedingt erkennbar keine mittelbaren Wirkungen, die zur Aufgabe eines derzeit besiedelten Gewässerabschnittes führen könnten.

- **Maßnahmen zum Schutz der Baugrundstücke**

Von Norden zum vorbeiführenden Graben wird ein 3,5 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen. In diesem Bereich ist zum Schutz der Grundstücke die Anlage eines Zaunes vorgesehen.

- **Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen und geplanten Waldpflanzung**

Die geplanten Baumpflanzungen zum Aufbau eines Niederwaldes müssen zum Schutz vor Fraß durch den Biber mit einer Drahtose über den Zeitraum von ca. 10 Jahren geschützt werden.

- **Waldumbaukonzept**

- **Entwicklungsziele**

Es soll ein standortgemäßer und möglichst naturnaher Zustand des Waldes hergestellt und seine biologische Vielfalt erhalten bzw. erhöht werden. Der vorhandene Nadelwald wird im Bereich der 25 m Gefährdungszone in einen standortgerechten Laubwald überführt und künftig als Niederwald bewirtschaftet. Hierzu werden die vorhandenen, nicht standortgerechten Bäume entfernt und durch geeignete Baumarten ersetzt.

Aus der letzten öff. Auslegung liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vor:

Umweltrelevante Stellungnahmen:

Als wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Abteilung Wasserrecht und Wasserwirtschaft vom 04.02.2016 vor. Der Hinweis C.1.6 Satz 1 ist dahingehend zu formulieren, dass die Moosach kein Gewässer I. bis III. Ordnung ist, für das eine Genehmigungspflicht gem. der Verordnung der Regierung von Oberbayern vom 13.02.2014 gilt.

Von Seiten eines Bürgers vom 25.02.2016 wurde eine Stellungnahme eingereicht, die auf die Wasserwirtschaftlichen Hinweise eingeht. Das bisherige Gefälle zum Bach soll erhalten bleiben, da eine Anhebung des Ufers bei Starkregen zu Problemen am Bestand führen kann.



Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. 137 a in der Fassung vom 12.09.2016 liegt einschließlich Begründung, Umweltbericht und schalltechnische Untersuchung zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 07.04.2017 bis 11.05. 2017

**im Rathaus Unterschleißheim –Geschäftsbereich Planen-Bauen-Umwelt- (III. OG)
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.
Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Hingewiesen wird darauf, dass ein Antrag gem. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrolle) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.**

Unterschleißheim, den 27.03.2017

**Christoph Böck
Erster Bürgermeister**



**ortsüblich bekanntgemacht: 30.03.2017
Aushang vom 30.03.2017 bis 11.05.2017
Handzeichen Aushang:
Handzeichen Ende Aushang:**

