

Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 79c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 12.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ nochmals öffentlich aus zu legen.

Folgende Umweltrelevante Informationen liegen vor:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering eingestuft. Aufgrund der vorhandenen Offenlandbereiche war davon auszugehen, dass feldbrütende europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten von vornherein ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bis mittel eingestuft. In den geplanten Ausgleichflächen werden durch Extensivierung die Bodenverhältnisse langfristig verbessert.

Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft. Eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise ist deshalb zwingend notwendig. Aufgrund der hohen Mächtigkeit der Grundwasser führenden Schicht und des in der Münchener Schotterebene großen Grundwasseraufkommens ist jedoch mit einem Einfluss auf dem Grundwasserstrom über das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung hinaus nicht zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering eingestuft. Eine Veränderung des Lokalklimas über das Plangebiet hinaus ist nicht zu erwarten. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene werden als gering bewertet.

Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering eingestuft. Langfristig sind die Auswirkungen jedoch durch die Entwicklung des breiten Grünstreifens mit intensiver Bepflanzung als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten. Auf die Aspekte Erholungsnutzung, Luftreinhaltung und Schadstoffe / Altlasten wird das geplante Vorhaben keine Auswirkungen haben. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht nötig.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter werden als gering eingestuft. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Boden bis in tiefe Bereiche ausgebaut und das Vermutungsgebiet des Bodendenkmals dauerhaft verändert. Um zu verhindern, dass bei den Baumaßnahmen gegen das Denkmalschutzgesetz verstoßen wird, sind rechtzeitig vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Maßnahmen zu bestimmen, so dass eventuell vorhandene denkmalgeschützte Reste und Gegenstände geborgen werden können.

Wechselwirkung zwischen Schutzgütern

Es ist nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen nicht davon auszugehen, dass Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu einer zusätzlichen Erheblichkeit führen werden.

Artenschutz

Das Schutzgut Artenschutz ist betroffen. Aufgrund der vorhandenen Offenlandbereiche war davon auszugehen, dass feldbrütende europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten von vornherein ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden.

Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die ökologischen Wechselwirkungen mit der offenen Flur, den Feldgehölzen und -hecken und den angrenzenden Wäldern weiter erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen würden vermieden. Eine zusätzliche wenn auch geringe Lärmeinwirkung auf die angrenzenden Flächen durch zusätzlichen Verkehr und Betriebsabläufe im Gewerbegebiet fände nicht statt.

Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen in einer Gesamtgröße von ca. 17.320 m² nachzuweisen. Diese werden auf dem Flurstück Nr. 922/71 der Gemarkung Unterschleißheim durchgeführt. Auf dem südlich davon gelegenen Flurstück Nr. 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim werden die geplanten Artenschutzmaßnahmen durchgeführt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist schon seit langem für einen Gewerbebestandort vorgesehen. Im FNP der Stadt Unterschleißheim ist das Plangebiet deshalb als Fläche für Gewerbe dargestellt. Die Verkehrserschließung über die Landshuter Straße ist gesichert. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht aufgedrängt.

Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Die Umwelterheblichkeit wird verbal argumentativ dargestellt. Als Grundlage dienen die genannten Gutachten und Untersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanung erstellt wurden. Zudem wurden die Planungen und Untersuchungen zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 151 gesichtet, die von der Stadt Unterschleißheim veröffentlicht wurden. Die vorliegenden Kenntnisse über die Umweltfaktoren und –belange wurden sorgfältig untersucht und in Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme bewertet. Es werden die voraussichtlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen dargestellt und bewertet sowie die geplanten Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003) durchgeführt. Die Planung der Ausgleichsfläche ist im beiliegenden Bebauungsplan Nr. 79c – Teil 2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich dargestellt. Schwierigkeiten bei der Auswertung der vorliegenden Untersuchungen ergaben sich nicht. Kenntnislücken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings sollten folgende Aspekte untersucht werden. Da den Grünflächen am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets zur Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft eine wichtige Bedeutung zukommt, ist deren Entwicklung und Pflege zu kontrollieren. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Gewerbeparzellen ist zu kontrollieren. Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist zu dokumentieren. Etwaige Fehlentwicklungen sind durch geeignete Maßnahmen zu korrigieren. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in ihrer Umsetzung und Wirksamkeit zu kontrollieren. Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation geändert haben (Verkehrsmengenansätze, Bewegungshäufigkeiten, Nutzungsänderungen o. Ä.), wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Verkehrsmengen des Straßenverkehrs sowie die Ansätze zum Anlagenlärm in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen.

Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen

Umweltbericht vom 12.06.2017; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.04.2017; Schalltechnische Untersuchung vom 12.07.2017; Verkehrsuntersuchung vom 17.03.2016 mit Ergänzung vom 24.04.2017; Baugrundgutachten vom 03.04.2001

Stellungnahmen der Behörden

Landratsamt München zu naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen,
Wasserwirtschaftsamt München zu Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan Nr. 79c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ in der Fassung vom 12.09.2016 liegt einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Einsichtnahme in der Zeit

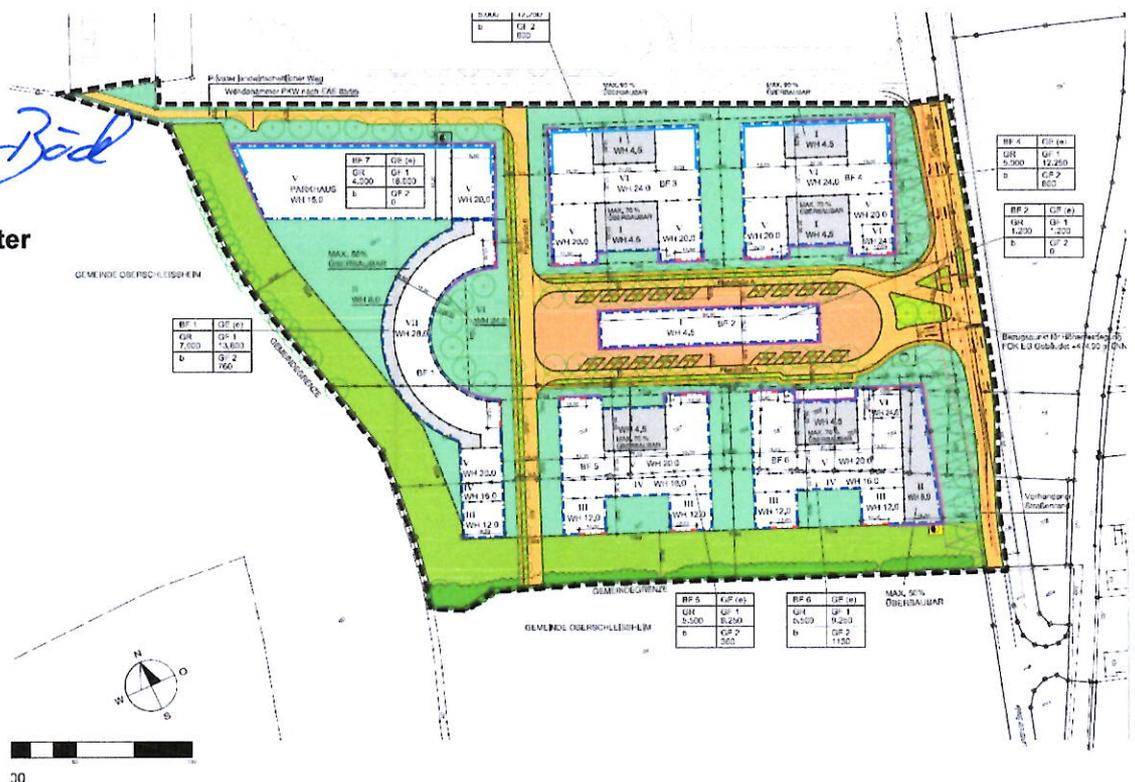
vom 18.08.2017 bis 19.09.2017

im Rathaus Unterschleißheim – Geschäftsbereich -Planen-Bauen-Umwelt- Außenstelle (1. OG) Valerystraße 1, 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. 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 07.08.2017**

Christoph Böck

**Christoph Böck
Erster Bürgermeister**



Ortsüblich bekanntgemacht: 10.08.2017
Aushang vom 10.08.2017 bis 19.09.2017

Aushang ab: 10.08.2017 Hz:
genommen am: Hz: