

## Bekanntmachung

*der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 121 a "Sondergebiet Hotel südlich des Andreas-Danzer-Weges" gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch*

**Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt behandelt und die Planung gebilligt.**

**Folgende umweltrelevante Informationen liegen vor:**

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**  
Bestände geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gehen verloren. Bei den Gehölzverlusten der Gewässerbegleitgehölze entlang der Moosach handelt es sich vor allem um Verluste der Kraut- und Strauchschicht.
- **Schutzgut Boden**  
Durch Neuversiegelung gehen Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren.
- **Schutzgut Wasser**  
Der Retentionsraum im Bereich der beiden Tennisanlagen im Norden, welcher durch die Erweiterung des Hotels aufgeschüttet und überbaut wird, soll im Westen des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.
- **Schutzgut Klima und Luft**  
Geringe Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. In die höherwertigen Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Positiver Einfluss auf die lokalklimatische Situation aufgrund Ersatzpflanzung. Beeinträchtigung der Luftaustauschbahn durch Heranrücken der Bebauung an die Moosach.
- **Schutzgut Landschaftsbild**  
Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die neue Planung nicht wesentlich verändert, da keine neuen Nutzungen hinzukommen bzw. bestehende Nutzungen wegfallen. Die Gehölzstrukturen entlang der Moosach werden in die neue Freianlagengestaltung miteinbezogen.
- **Schutzgut Mensch**  
Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Planung leicht verändert.
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**  
Im Geltungsbereich und unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Bodendenkmäler bekannt. Durch die Überplanung des Andreas-Danzer-Weges gehen im nördlichen Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen mit günstiger Ertragsfähigkeit verloren. Das Schutzgut ist gering betroffen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten**

Die mit den Zielen der Überplanung einhergehenden Versiegelungen/Überbauungen haben vor allem Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf Tiere und Pflanzen. Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.



- **Artenschutz**  
Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Durch das Vorhaben sind sowohl europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Gruppe der Säugetiere als auch europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL betroffen. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten oder weiteren europarechtlich geschützten Tierarten aus anderen Tierklassen bereits vorab ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden für die vom Vorhaben betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und die betroffenen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.
- **Ausgleichsmaßnahmen**  
Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,35 ha.  
Innerhalb des Geltungsbereiches können 0,21 ha des Ausgleichserfordernisses kompensiert werden. Die verbleibenden 0,14 ha werden auf der Flur Nr. 1168/4, Gemarkung Unterschleißheim kompensiert.
- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**  
Aufgrund der bestehenden Hotelnutzung bietet sich vorrangig die Erweiterung im unmittelbaren Umfeld an, um Synergieeffekte bei Infrastruktur, Technik und Betriebsabläufen zu nutzen. Für das bestehende Hotel ist bereits ein Sondergebiet Hotel ausgewiesen.
- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**  
Die Kenntnisse zum Artenspektrum des Untersuchungsgebietes (UG) beruhen auf der Auswertung naturschutzfachlicher Unterlagen, v. a. der amtlichen Artenschutzkartierung des Bayer. LfU (Stand 2016).  
Eigene Erhebungen zur Vegetation und Nutzung sowie zur strukturellen Ausstattung des UG fanden im Sommer 2015 statt. Im August 2016 wurde eine Baumbestandsaufnahme der Gehölzbestände im Westen des Geltungsbereiches durchgeführt.  
Die Bearbeitung der naturschutzfachlichen Unterlage zum speziellen Artenschutz stützt sich unter Berücksichtigung vorliegender Datengrundlagen auf eine Abschätzung des Artenpotenzials.
- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**  
Die Stadt hat die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

#### **Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen**

- Begründung
- Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung
- Baumbestandsbewertung
- Geotechnischer Bericht

#### **Stellungnahmen der Behörden**

- Landratsamt München, Sachgebiet Bauen zu Grünflächen, Kompensationsflächen, Retentionsflächen, Überschwemmungsflächen, wasserdurchlässigen Belägen
- Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz zur Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Ufergehölzes
- Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht zu faktischem Überschwemmungsgebiet und Versickerung des Wassers in den Untergrund der Mulde
- Autobahndirektion Südbayern zu Lärmimmissionen

- Gemeinde Oberschleißheim zur Mehrbelastung für die St. 2342
- Wasserwirtschaftsamt München zur Ausgleichsfläche des Retentionsraumverlustes

**Der Bebauungsplan Nr. 121 a in der Fassung vom 17.10.2016 liegt einschließlich Begründung, Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, Baumbestandsbewertung, Geotechnischem Bericht und aller umweltrelevanten Stellungnahmen zur Einsichtnahme in der Zeit**

**vom 15.12.2017 bis 16.01.2018**

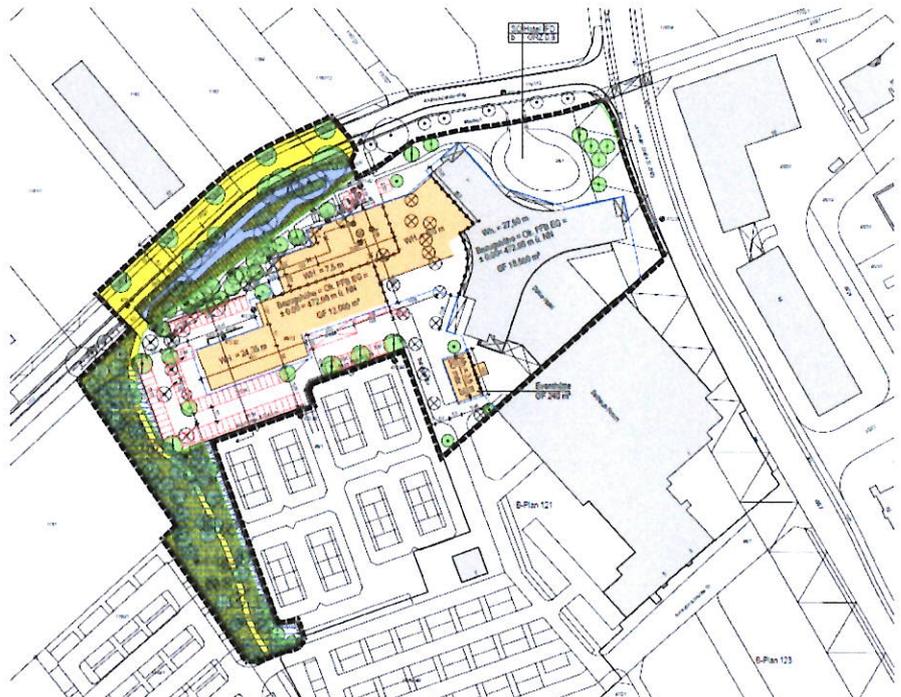
**im Rathaus Unterschleißheim – Geschäftsbereich Bauleitplanung Bauverwaltung Umwelt, Außenstelle Valerystraße 1 (1. OG), 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.**

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.

Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Unterschleißheim, den 06.12.2017

  
  
**Christoph Böck**  
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:  
07.12.2017

Aushang vom 07.12.2017 Hz:  
Aushang bis 16.01.2018 Hz: