

Bekanntmachung

der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße / Edisonstraße“ gemäß § 4a Abs. 3 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 am 06.11.2017 die Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt behandelt. Die Aufnahme der Ausgleichsfläche sowie die Einarbeitung redaktioneller Änderungen führt zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße / Edisonstraße“, die gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch verkürzt wird.

Folgende Umweltrelevante Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**
Aus der Planung ergibt sich keine Mehrbelastung für das Schutzgut Mensch. Ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung würden zu keiner wesentlich geringeren Belastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen führen.
- **Schutzgut Pflanzen- und Tierarten**
Die Realisierung des Gewerbegebietes führt für Pflanzen- und Tierarten und ihre Lebensräume zu keinen erheblichen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.
- **Schutzgut Boden**
Im Bereich der Bebauung und Erschließung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren bzw. werden im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt. Bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungen würden sich die biotische Lebensraumfunktion und die Speicher- und Regulationsfunktion nicht wesentlich verbessern.
- **Schutzgut Wasser**
Im Bereich und Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine Wasserschutzgebiete, Flächen zur Wassergewinnung oder sonstige nach Wasserrecht ausgewiesene Bereiche mit Wasserschutzfunktion. Die Auswirkungen durch das Eindringen des Untergeschosses und der Fundamente in den Grundwasserleiter mit u. U. negativen, stauenden oder absenkenden Effekten in der unmittelbaren Umgebung sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu untersuchen.
- **Schutzgut Klima und Luft**
Die Durchführung der Planung führt zwar zu einer weit reichenden Überbauung der Fläche, jedoch auch zu einer dauerhaften Begrünung der verbleibenden Freiflächen und von großen Anteilen der Dachflächen, die somit zukünftig zur Wasserspeicherung und Frischluftbildung beitragen, was zu keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft führt.
- **Schutzgut Landschaftsbild**
Die geplante Bebauung mit attraktiv und hochwertig gestalteten Außenanlagen trägt zur besseren Orientierung und zur Adressbildung in der bestehenden Bebauungsstruktur bei. Das Unterlassen der Planung und die Fortsetzung der bisherigen Nutzung würde im Vergleich zur geplanten Bebauung deshalb keine höhere Einstufung des Schutzgutes Landschaftsbild bedeuten.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

In der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bereich des Planungsgebiets kein Boden- oder Baudenkmal verzeichnet. Für Kultur- und sonstige Sachgüter würde das Unterlassen der geplanten Maßnahmen ebenfalls zu keiner wesentlichen Aufwertung gegenüber der Ausgangssituation führen.

- **Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über den Boden-Luft-, Boden-Wasser- und Boden-Pflanze-Mensch-Pfad ausbreiten können. Dies trifft für keine der Vorhabenswirkungen zu, erhebliche Wechselwirkungen können daher ausgeschlossen werden.

- **Artenschutzrechtliche Belange**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen konfliktvermeidenden Maßnahmen umgesetzt werden, ist eine Prüfung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich. Diese Maßnahmen sind in der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Punkt 3.1 und 3.2 aufgeführt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**

Bei der Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung als intensive Wiesenfläche sowie als Parkplatzfläche bliebe der ungünstige Stoffeintrag in Boden und Grundwasser bestehen. Der auf dem Planungsgebiet vorhandene Baumbestand, ist teils in schlechtem Zustand und aufgrund seines geringen Bestandsalters naturschutzfachlich nicht relevant. Der Weidenbestand an der südlichen Planungsgrenze ist überaltert und bruchgefährdet und wurde in den letzten 3 Jahren durch Windbruch bereits stark dezimiert. Er ist deshalb nicht erhaltenswert.

Der Umweltzustand der durch die Planung betroffenen Flächen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung und bei Beibehaltung der vorhandenen Strukturen nicht verbessern.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffsermittlung ergab einen Bedarf an Ausgleichsflächen in einer Größe von 1.200 Quadratmetern. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück Nr. 1057, Gemarkung Unterschleißheim, Stadt Unterschleißheim. Die Ausgleichsflächen beinhalten Solitärgehölze und flächige Gehölzgruppen. Die Ausgleichsfläche ist durch die Eintragung im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dauerhaft gesichert.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erscheinen keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) im Hinblick auf die Umweltwirkungen sinnvoll. Aufgrund der zentralen Lage im Gewerbegebiet und der damit verbundenen geringen Naturausstattung des Plangebiets sowie der räumlich günstigen Lage ist nicht davon auszugehen, dass günstigere Alternativstandorte oder auch anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen.

- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Als Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurden in erster Linie die genannten Studien, die unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze und Regelwerke erstellt wurden, herangezogen.

Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 1. März 2010 (zuletzt geändert am 7. August 2013), und die entsprechende landesbezogene Rechtsgrundlage, das Bayerische Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG)

vom 23. Februar 2011. Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 14, München (Stand 01.11.2014) und des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Unterschleißheim in der Fassung vom 07.10.2010 (Vorentwurf) herangezogen.

Für die Unterlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP zu den Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsgebiet des Vorhabens wurden eigene Bestandserhebungen im März 2011, März 2014 und Juli 2015, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München, 1997 (Hrsg. BA-YSTM-LU 1997) herangezogen.

Zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs nach §18 ff. BNatSchG wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Arbeitsgruppe Bauleitplanung beim BayStMLU ergänzte Fassung 2003) herangezogen.

- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen und mit einer Prognoseunsicherheit behafteten Umweltauswirkungen bekannt. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück Nr. 1057, Gemarkung Unterschleißheim, Stadt Unterschleißheim. Somit ist ein Monitoring von schwer vorhersagbaren Umweltwirkungen mit dem Ziel der Nachbesserung nicht erforderlich.

- **Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen**

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs, Darstellung der Ausgleichsflächen (06.11.2017)

Umweltbericht (06.11.2017)

Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP (06.11.2017)

- **Stellungnahmen der Behörden**

Landratsamt München zu Ausgleichsflächen

Wasserwirtschaftsamt München zu Grundwasser und Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße / Edisonstraße“ in der Fassung vom 06.11.2017 liegt einschließlich Begründung, Umweltbericht, Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 16.02.2018 bis 02.03.2018

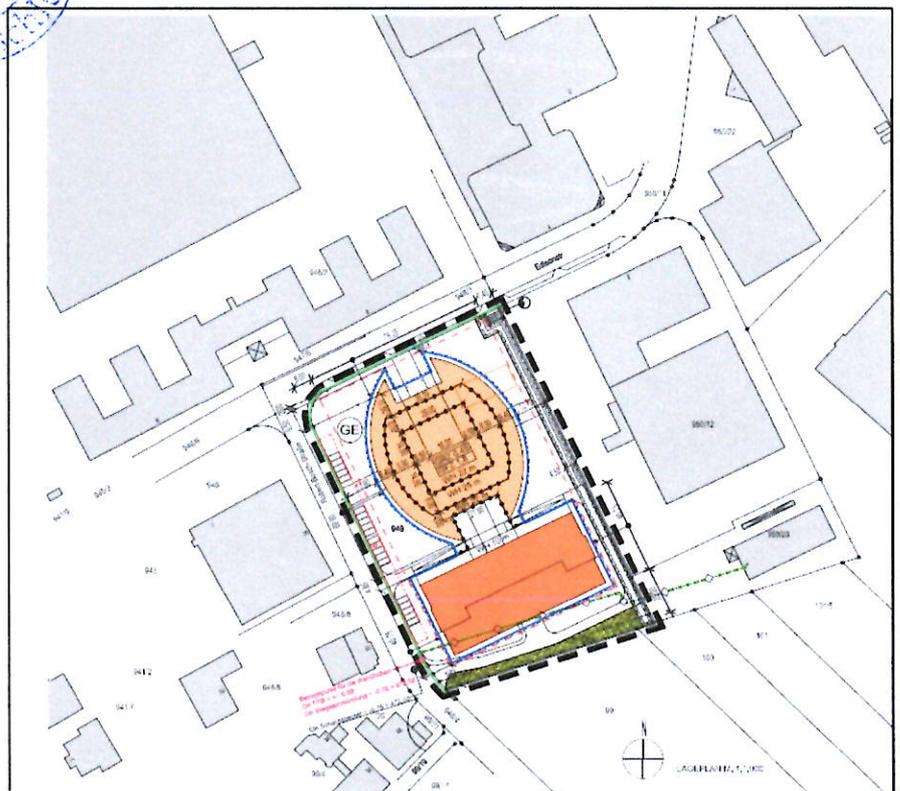
im Rathaus Unterschleißheim - Geschäftsbereich Bauleitplanung Bauverwaltung Umwelt, Außenstelle Valerystraße 1 (1. OG), 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.

Während der Auslegungsfrist 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 06.02.2018


Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:
08.02.2018

Aushang vom 16.02.2018 Hz.:
Aushang bis 02.03.2018 Hz.: