



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Nr.165 - Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs “

in der Fassung vom
17.04.2023

Planverfasser:

München, den _____

Auftraggeber:

Unterschleissheim, den _____

FINAL

Floros & Lindner Part mbB
Kristiane Floros
Architektin Stadtplanerin ByAK
Neureutherstrasse 26 Rückgebäude
80799 München

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Christoph Böck, 1. Bürgermeister
Rathausplatz 1
85716 Unterschleissheim

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Planungsgegenstand	4
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1	Räumliche Lage/ Beschaffenheit.....	5
2.2	Derzeit bestehende Nutzung.....	5
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Gebiets-/Bestandssituation	5
2.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.6	Erschließung.....	6
3.	Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2	Regionalplan Region München.....	8
3.3	Flächennutzungsplan	8
4.	Bedarfsentwicklung und Einwohnerzuwachs.....	9
II.	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	10
5.	Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
5.1	Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept und Erschließung.....	10
5.2	Städtebauliche Planungsziele.....	12
5.3	Flächenbilanz.....	12
5.4	Abstandsflächen	13
5.5	Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Wärme/ Telekommunikation.....	14
5.6	Grundzüge der Planfestsetzungen.....	14
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	15
6.1	Denkmalschutz.....	15
6.2	Klimaschutz.....	15
6.3	Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz.....	16

6.4	Altlasten	19
6.5	Grünordnung	19
6.6	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
6.7	Europäischer Gebietsschutz	21
6.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
6.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen	21
6.10	Zusammenfassendes Ergebnis	22
III.	Literatur	23

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Unterschleißheim hat das Ziel mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebiets den benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken.

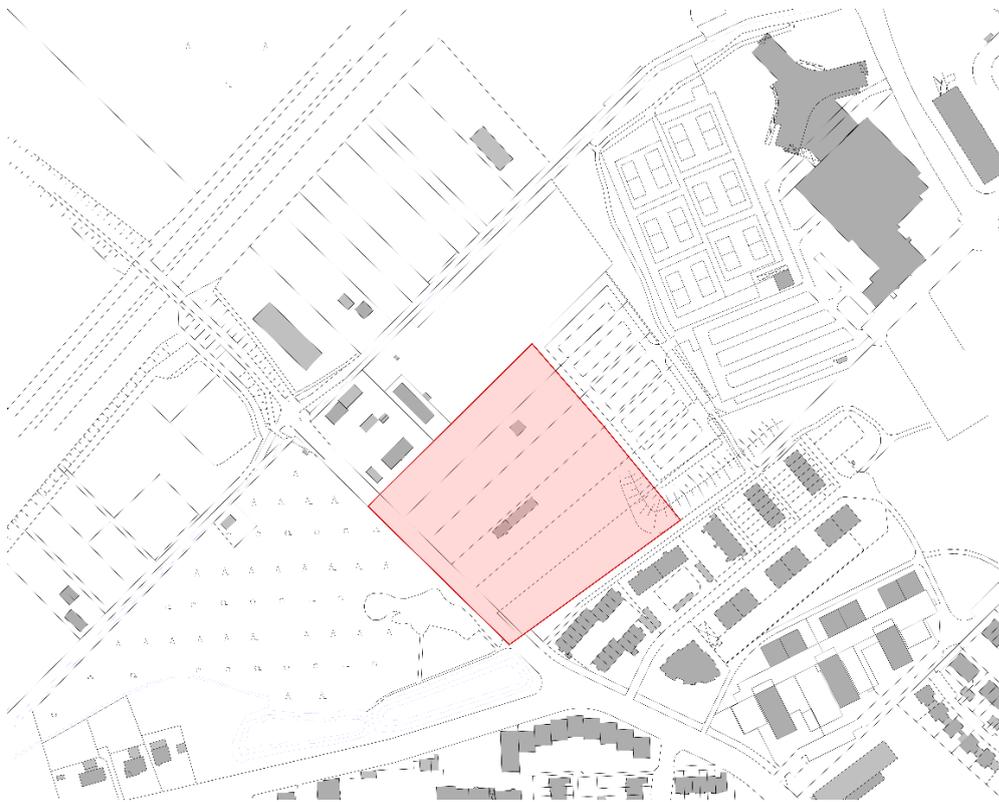
Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.01.2023 wurde die Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Unterschleißheim. Nach vorangegangener Planung sind verdichtete Wohnformen in Form von 12 Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um möglichst viel Wohnraum mit geringem Flächenverbrauch zu ermöglichen. Die Baukörper bestehen aus Geschosswohnungen und werden alle mit dem PKW über Tiefgaragen erschlossen.

Die im Planentwurf vorgesehenen Baugrenzen bleiben hinter dem maximal möglichen zurück, was ebenfalls dazu beiträgt, die benachbarten Plangebiete zu entlasten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro FINAL Floros & Lindner PartmbB aus München beauftragt.



Genordnete Übersichtskarte ohne Maßstab mit markiertem Geltungsbereich.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich der nördlichen Münchner Schotterebene, im nordwestlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 2 ha. Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

2.2 Derzeit bestehende Nutzung

Die Grundstücke werden aktuell nicht genutzt. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden.

2.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 1150, 1149, 1148, 1147, 1146, 1145, 1145/1 und T 70 der Stadt Unterschleißheim.



Abb.: Geltungsbereich, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

2.4 Gebiets-/Bestandssituation

Die Planungsfläche wird derzeit nicht genutzt. Bei Flurnummer T 70 handelt es sich um die bestehende Straße, an der das Gebiet angeschlossen werden soll.

Die Fläche grenzt südlichöstlich an ein bestehendes Wohnbaugebiet, BP 118 „nördlich des Furtwegs“ mit Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Die Baukörper haben unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudetiefen. Nordwestlich grenzt ein Umspannwerk an das Planungsgebiet an und nordöstlich der Parkplatz des Ballhausforums. Im Südwesten befindet sich eine öffentliche Grünfläche (BP 18b).

Für die Stadt Unterschleißheim gibt es gültige Satzungen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden sind. (Fahrradabstell-platzsatzung - FabS, Freiflächen- und Gestaltungssatzung, Baumschutzverordnung, Entwässerungssatzung - nicht abschließende Aufzählung).

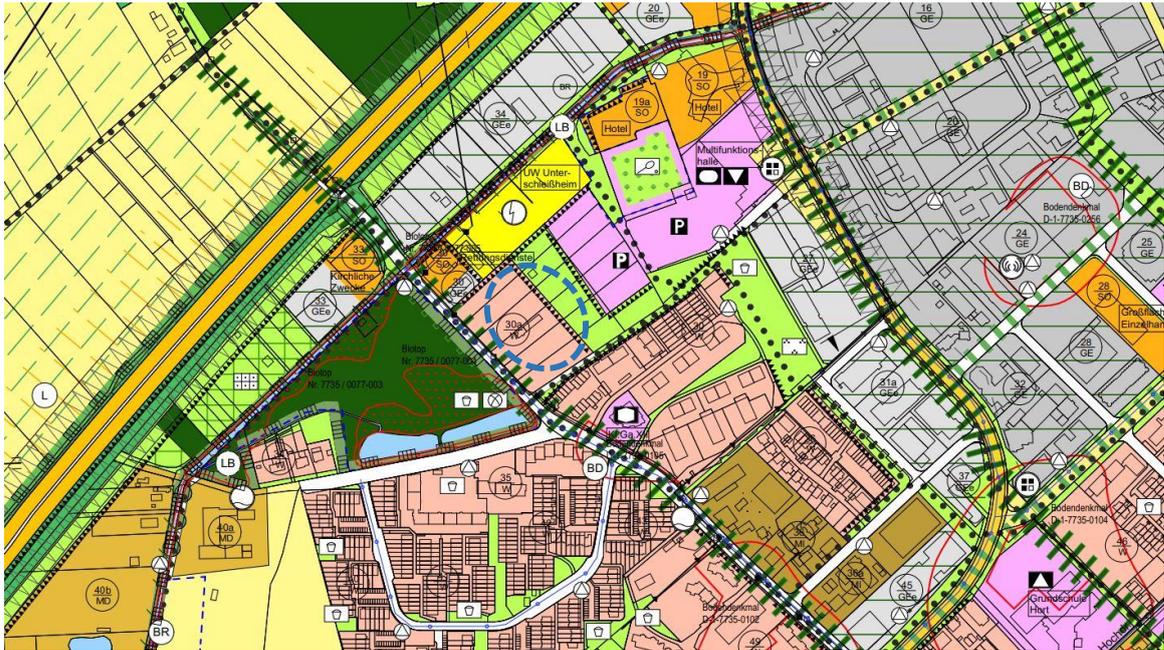


Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (blau) (Quelle: Stadt Unterschleißheim).

4. Bedarfsentwicklung und Einwohnerzuwachs

Im Einzugsgebiet der Stadt München fand in den vergangenen 15 -20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise, sind die Umlandgemeinden und Städte einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Unterschleißheim wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Im Stadtgebiet Unterschleißheim sind kaum Bauparzellen verfügbar. Die meisten noch unbebauten Parzellen und Baulücken sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung. Die Berechnung des Einwohnerzuwachses setzt sich wie folgt zusammen:

In den Geschosswohnungsbauten werden je nach Wohnungsgröße etwa 140 Wohnungen entstehen. Es wird eine mittlere Einwohnerzahl von 2.5 Personen angenommen. Somit ist hier mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 350 Personen zu rechnen. Es wird angenommen dass etwa 200 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden müssen.

Die Entfernung zu Kindergärten und Schulen beträgt ca. 1km. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig vorhanden.

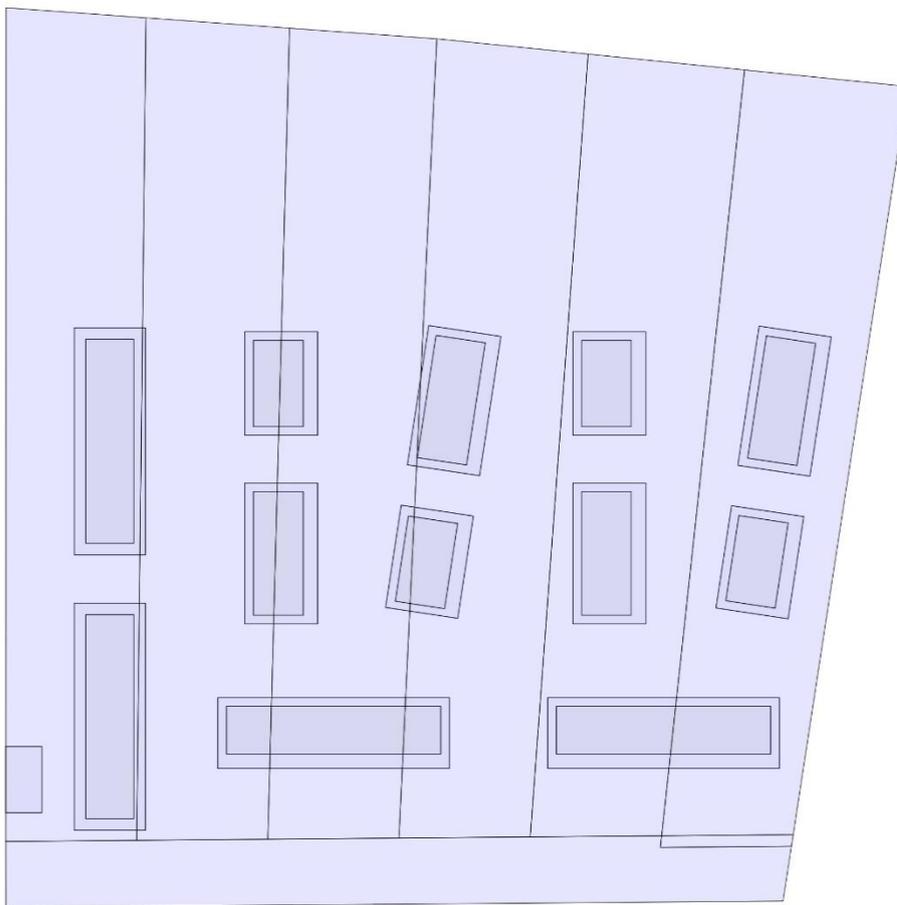
II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept und Erschließung

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ zugrunde liegt, sieht Wohnbauparzellen für Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft einfügt.

Topographisch fällt die Fläche von Norden nach Süden ab. Das künftige Baugebiet schließt mit dem östlichen Teilbereich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Im nördlichen Bereich wird das Wohngebiet durch die Erstellung eines Walls lärmtechnisch von den angrenzenden Nutzungen geschützt. Im Gebiet sollen mehrere Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen realisiert werden.



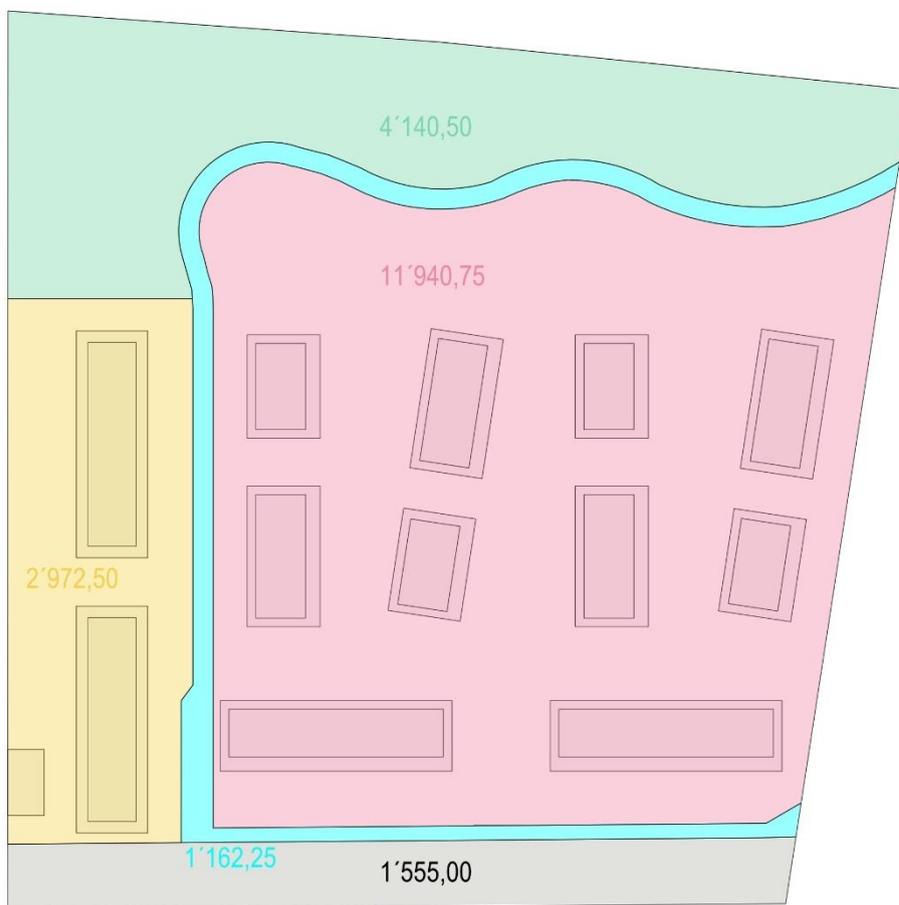
■ 21'771,00 m²

Abb.: kompletter Umgriff des Geltungsbereiches (eigene Darstellung)

Die Erschließung der Fläche mit den neuen Bauparzellen erfolgt mithilfe des bestehenden Furtwegs, von dem aus auch die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt. Eine öffentliche Fußwegeverbindung durch das Gebiet verbindet das Planungsgebiet mit der angrenzenden Bebauung. Weitere Eigentümerwege verbinden die restlichen Baukörper und dienen gleichzeitig als Feuerwehrezufahrten. Die Lage von Stellplätzen und Tiefgarageneinfahrten wird fest verortet und ist gemäß Plan auszuführen. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Zuge des Bauantrages beim Straßenbauträger zu beantragen.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukünftige, geordnete Siedlungsentwicklung.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 3 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.



- 2'972,50 m²
- 11'940,75 m²
- 1'162,25 m²
- 4'140,50 m²
- 1'555,00 m²

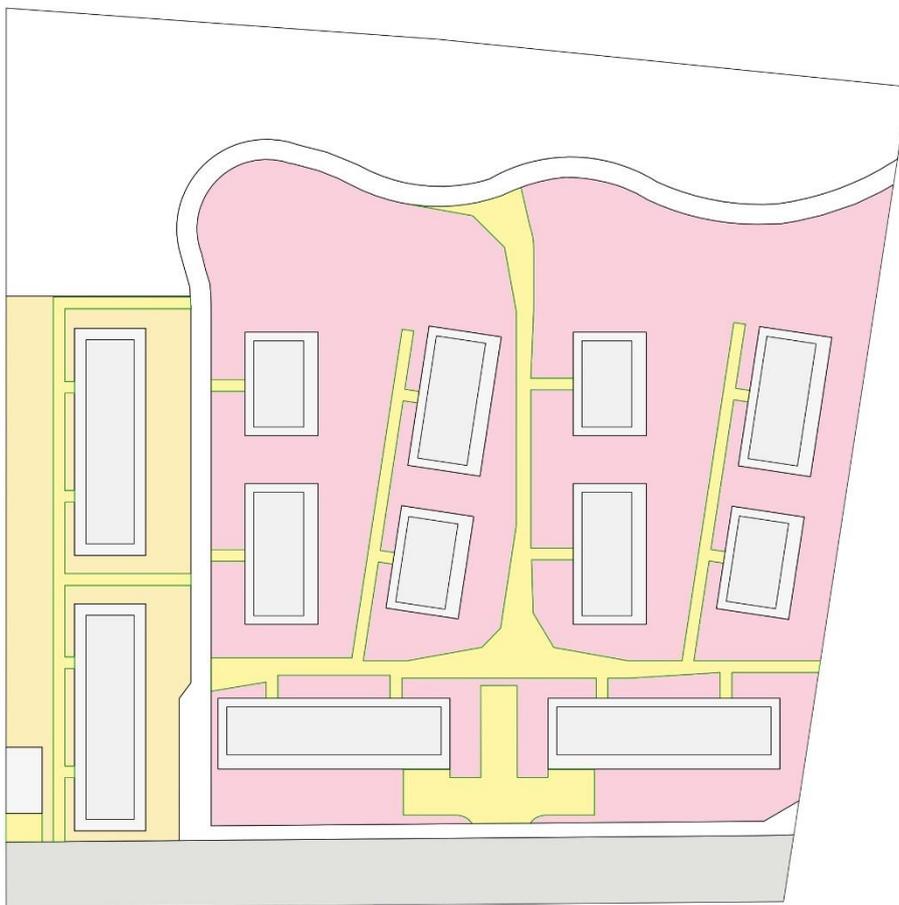
Abb.: Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Parzellen (eigene Darstellung)

5.2 Städtebauliche Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Unterschleissheim für dieses Gebiet sind:

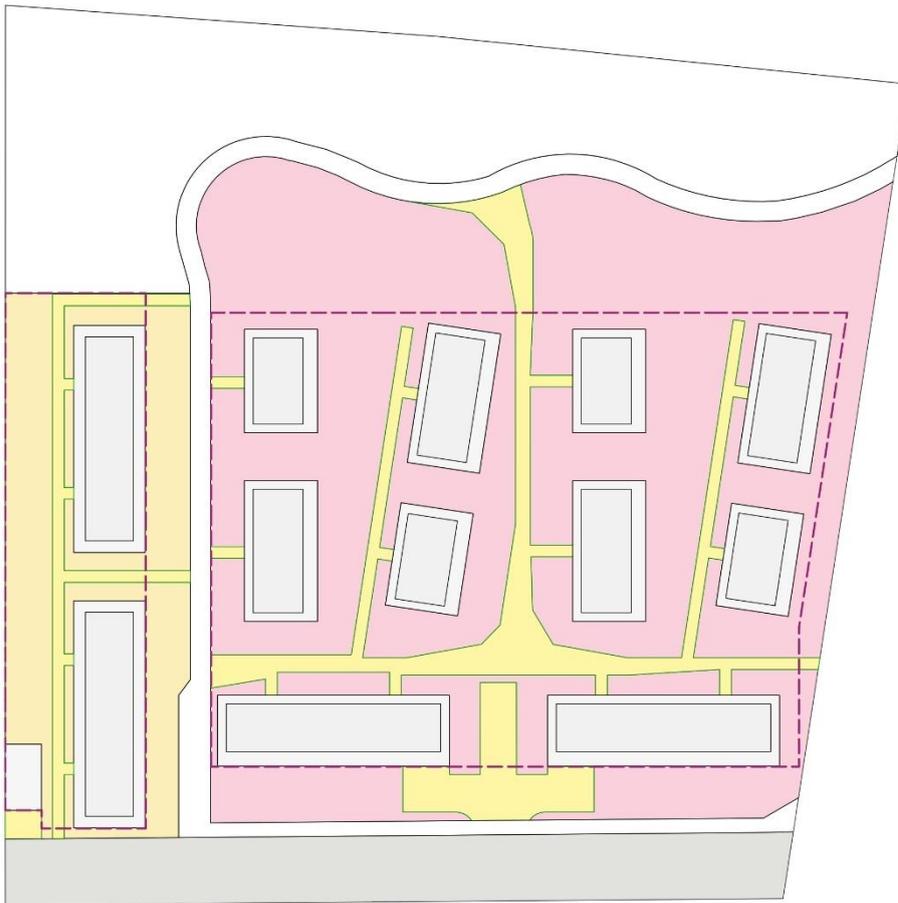
- Sicherung einer geordneten, klimagerechten, städtebaulichen Entwicklung.
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen.
- Schaffung großzügiger Begegnungsräume durch Unterbringung der Autos in Tiefgaragen.
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte, somit Verdichtung und angepasste Höhenentwicklung der Baukörper an die Topografie.
- Gute fußläufige Verbindungen des Quartiers an den Bestand und optimierte Wegeführungen.

5.3 Flächenbilanz



	WA1	WA2 + WA3
gesamte Parzellengröße	2'972,50 m ²	11'940,75 m ²
Fläche für Baukörper	972,00 m ²	3'128,00 m ²
Fläche für Balkone, Terrassen und Vordächer	250,00 m ²	900,00 m ²
Summe nach textlicher Festsetzung B.2.1.3	1'222,00 m ²	4'028,00 m ²

Abb.: Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Flächen nach textlicher Festsetzung B.2.1.3 (eigene Darstellung)



	WA1	WA2 + WA3
gesamte Parzellengröße	2'972,50 m ²	11'940,75 m ²
Tiefgarage (TG)	2'233,50 m ²	8'236,00 m ²
Nicht mit TG überlappende Wege und Zufahrten	62,00 m ²	388,50 m ²
Nicht mit TG überlappende Fläche für Nebenanlagen	80,00 m ²	80,00 m ²
Summe	2'375,50 m ²	8'704,50 m ²
GRZ nach textlicher Festsetzung B.2.1.4	0,8	0,73

Abb.: Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Flächen nach textlicher Festsetzung B.2.1.4 (eigene Darstellung)

5.4 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäss Art. 6 Bay. BO in der aktuell gültigen Fassung. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0m.

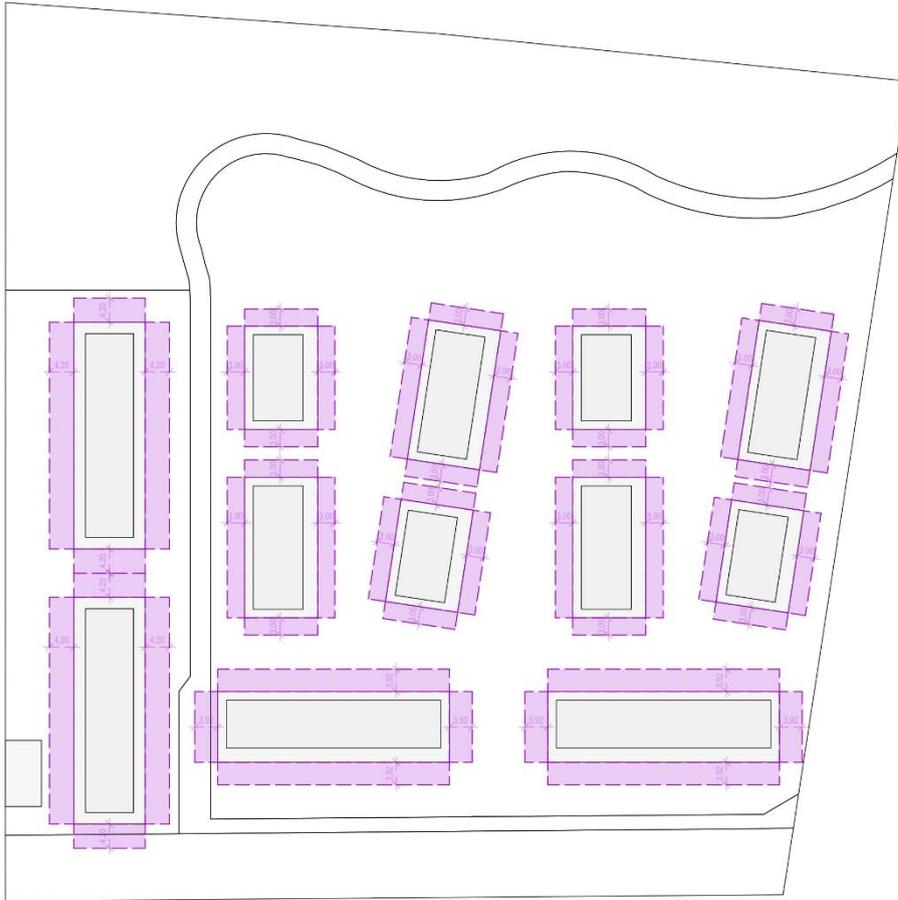


Abb.: Umgriff des Geltungsbereiches mit Darstellung der Abstandsflächen (eigene Darstellung)

5.5 Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Wärme/ Telekommunikation

Die Stromversorgung und der Kanalanschluss ist über bestehende Sparten im Furtweg gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Unterschleißheim.

Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur reicht nicht aus, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Diese Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vorher bei der Telekom schriftlich anzuzeigen.

5.6 Grundzüge der Planfestsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Art der geplanten zulässigen baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird eine maximale zulässige Grundfläche von 972 m² für das Gebiet WA 1 und von 3.128 m² für die Gebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen werden eine maximale Anzahl von drei bzw. vier Vollgeschossen festgesetzt, sowie Regelungen zur Höhenlage und Wandhöhe getroffen.

5.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig.

Die Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung B.2.1.2 sind durch die Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1'222 m² zulässig und im WA 2 und WA 3 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 4'028 m² zulässig.

Die Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung B.2.1.2 und B.2.1.3 sind durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter OK Gelände) unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2'375,50 m² und im WA 2 und WA 3 von maximal 8'704,50 m² zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) zulässig. Überschreitungen gemäß textlicher Festsetzung B.2.1.3 sind in diese Gesamtgrundfläche einzurechnen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets. Beim Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Die Festsetzung eines großzügigen öffentlichen Grünzugs sowie weiterer grünordnerischer Festsetzungen zur Durchgrünung, ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets.

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

Das kontinentale Klima wird durch die geografische Beschaffenheit der Umgebung, den Föhn- und Stauinfluss der Alpen und der Donau, beeinflusst.

Die Stadt liegt auf mittlerer Höhe mit eher kaltem Winter, während im Sommer die angenehm milde Hitze oft von Gewittern begleitet wird. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West mit geringeren Windstärken.

Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleissheim, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS -LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil : Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die derzeit gültige Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbands Unterschleißheim, Eching und Neufarn ist in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung o.ä. benutzt werden. Überschüssiges Wasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

6.3 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

Als Grundlage für die Schallschutzuntersuchung ist eine Verkehrsuntersuchung vorausgegangen. Hierfür wurde die Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH beauftragt. Das Ingenieurbüro hat einen Ergebnisbericht im Februar 2010 eingereicht. Da seit dem Erstellungsdatum keine wesentlichen Änderungen in dem Gebiet zu finden sind, können die Daten noch verwendet werden. Die Untersuchung befasst sich mit der Abschätzung und Beurteilung des Verkehrsaufkommens mit den neuen Flächennutzungen laut FNP.

Fazit der Untersuchung ist, dass für alle Straßenzüge im Untersuchungsbereich, dem Furtweg, Andreas-Danzer-Weg und Am Weiher, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner Neubewertung der derzeitigen Situation führt. Im Furtweg und Am Weiher sollte die derzeitige Beschränkung auf Tempo-30 beibehalten werden.

Die Stadt hat eine im Anschluss eine Schallschutzuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner GbR beauftragt, die Ergebnisse sind im Bericht vom 24.Februar 2023 enthalten.

Alle vorgeschlagenen Hinweise und Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zusammenfassung des Berichtes vom Ingenieurbüro Greiner GbR wird hier übernommen:

Die Stadt Unterschleißheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 für ein WA Gebiet nordöstlich des Furtwegs. Die geplante Wohnbebauung liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuschemittenten:

- Verkehrsgeräusche der Autobahn A92
- Gewerbegeräusche der Bebauungsplangebiete Nr. 152, 137 b und 143 mit Emissionskontingenten, des Umspannwerks auf Fl.Nr. 1151 sowie der Parkplätze des Ballhaus Forums (Bebauungspläne Nr. 117 und 121)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die genannten Geräuscheinwirkungen anhand der einschlägigen Regelwerke zu prüfen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung gegen die Verkehrs- und Gewerbegeräusche zu ermitteln.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die höchste Geräuschbelastung aufgrund der Verkehrsgeräusche der A92 tritt an den schallzugewandten Nordwestfassaden der beiden Gebäude an der nördlichen Plangebietsgrenze auf. Hier treten maximale Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts auf. An den schallabgewandten Fassaden liegen die Pegel hier unter 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

An den Fassaden der weiteren Wohngebäude im Plangebiet liegt die Geräuschbelastung im Wesentlichen unter 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Nachts treten im Wesentlichen nur an den schallzugewandten Nordwestfassaden der beiden Gebäude an der nördlichen Plangebietsgrenze geringe Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) auf.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet tags und nachts unterschritten.

Die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsgeräusche ist unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Planfeststellung zum Ausbau der A92 als unkritisch einzustufen.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Tageszeit

Unter Berücksichtigung der Regelfallnutzung des Parkplatzes des Ballhausforums ergeben sich in Summe mit den weiteren gewerblichen Immissionen (Emissionskontingente, Umspannwerk) an der geplanten Wohnbebauung tagsüber Beurteilungspegel von maximal ca. 46 bis 51 dB(A).

Bei einer intensiven Nutzung des Parkplatzes des Ballhausforums im Rahmen von großen Veranstaltungen, ergibt sich tags nur eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel an den zugewandten Fassaden um maximal ca. 1 dB(A).

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Gesamtgeräuschsituation wird der einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) an den am stärksten schallbeaufschlagten Gebäudefassaden am nördlichen und östlichen Rand des Wohngebietes um mindestens 4 bis 9 dB(A) unterschritten.

Die gewerbliche Geräuschsituation während der Tageszeit ist somit auch für den ungünstigsten Fall (große Veranstaltungen im Ballhausforum) als unkritisch einzustufen.

Nachtzeit, ungünstigste Nachtstunde

Unter Berücksichtigung der Regelfallnutzung des Parkplatzes des Ballhausforums ergeben sich in Summe mit den weiteren gewerblichen Immissionen (Emissionskontingente, Umspannwerk) an der geplanten Wohnbebauung nachts Beurteilungspegel von maximal 44 dB(A) an den Fassaden des Gebäudes in der Nordostecke des Plangebietes. An den übrigen Gebäuden im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel punktuell bei maximal 40 dB(A), im Wesentlichen jedoch deutlich darunter.

Der einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (40 dB(A) nachts) wird somit ausschließlich an den rot markierten Fassaden (vgl. Anhang A, Seite 6) des Gebäudes in der Nordostecke des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen resultieren maßgeblich aus dem Betrieb des Umspannwerks. Im Fall der geplanten Absiedelung des Umspannwerks treten keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes mehr auf, der maximale Beurteilungspegel beträgt dann nur noch 38 dB(A) nachts.

Bei einer intensive Nutzung des Parkplatzes des Ballhausforums im Rahmen von großen Veranstaltungen (seltene Ereignisse), treten in der ungünstigsten Nachtstunde bei Leerung des Parkplatzes in Summe mit den weiteren Gewerbegeräuschen Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) an den schallzugewandten Nordostfassaden auf. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (55 dB(A) nachts) wird deutlich unterschritten, die Situation ist unkritisch einzustufen.

Schallschutzmaßnahmen

Lärmschutzwall

Der bestehende Lärmschutzwall südlich der Parkplatzerweiterung des Ballhausforums (Bebauungsplan Nr. 117) wird entsprechend dem vorliegenden Plankonzept vom 14.02.2023 [1] zum Bebauungsplan Nr. 142 im Bereich der Westgrenze des Parkplatzes und der Südgrenze des Umspannwerks weitergeführt. Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt 6 m. Bei den vorliegenden Berechnungen zur Verkehrs- und Gewerbegeräuschsituation wurde dieser Wall entsprechend berücksichtigt.

Grundrissorientierung

An der Nordwest- und Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Schallimmissionen des Umspannwerks folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den genannten Gebäudefassaden in allen Geschossen keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

- Ist diese Grundrissplanung nicht an allen betroffenen Bereichen möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Alternativ sind auch nicht öffnenbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

Im Fall der geplanten Absiedlung des Umspannwerks können die genannten Maßnahmen der Grundrissorientierung entfallen.

6.4 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

6.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

6.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

a) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

In den Randzonen des Plangebiets bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und infrastrukturelle Nutzungen.

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen nicht genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland- und Gartenflächen, landwirtschaftliche Flächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 2,0 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs. Im Zuge der Erschließungsplanung soll eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der

anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nahe der Moosach. Im Rahmen einer bereits vorliegenden Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 06.07.2021, wurde ein hydraulisches Modell eines Teilabschnittes der Moosach erstellt. Darin wird geschildert dass „Nördlich des Furtweges werden bis zur Flutmulde nordöstlich des Umspannwerkes, abgesehen von den unmittelbaren Uferbereichen, keine Flächen überflutet.“.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren.

Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Unterschleißheim. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

b) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholung bzw. Naherholungssuchende.

d) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen möglich.

g) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Konzepte oder Fachplanungen (Abwasser-, Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

h) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

i) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

6.7 Europäischer Gebietschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

6.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im

Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

6.10 Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

III. Literatur

BAYERNATLAS: Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Online verfügbar unter:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: April 2023

ALTLASTENKATASTER ABuDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

[https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false)

[conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false)

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2018): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

Online verfügbar unter:

<https://www.unibw.de/ivv/newsrpm/landesplanungsbeirat-des-freistaates-bayern>

Letzter Zugriff: April 2023

REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN (2019): Herausgeber: Planungsverband Region München.

Online verfügbar unter:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/rp14_19_and_karte1.pdf,

Letzter Zugriff: April 2023

UMWELTATLAS (2020): Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/>

Letzter Zugriff: April 2023