

## Bekanntmachung

*der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld" gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch*

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 08.06.2015 die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ beschlossen. Der Planungsumgriff und auch die Nutzung im GEE haben sich verändert, daher ist der Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen.

Folgende Umweltrelevante Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**  
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht notwendig, da durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung die Gefährdung lokaler Populationen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.
- **Schutzgut Boden**  
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Straßen und Zufahrten werden ca. 69,5 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Baubedingt hohe Erheblichkeit. Es sind aufgrund der Versiegelung anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt geringe Erheblichkeit.
- **Schutzgut Wasser**  
Baubedingt mittlere Erheblichkeit durch Aufwühlen des Bodens und Verschmutzung des Grundwassers. Anlagebedingt führt die Versiegelung zu Auswirkung mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächenwasser nicht vollständig auf dem Grundstück versickert wird. Betriebsbedingt sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
- **Schutzgut Klima und Luft**  
Mit der teilweisen Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die Funktion als Frischluftgebiet eingeschränkt. Die Bodenversiegelung und die Gebäudefassaden tragen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizung bei. Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Anlagebedingt wird die Funktion als Frischluftgebiet verringert, was aber wegen der Ortsrandlage und großer Freiflächen östlich der B13 von geringer Erheblichkeit ist. Betriebsbedingt ist mit geringer Erheblichkeit zu rechnen.
- **Schutzgut Landschaft**  
Es sind Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Südlichen Ingolstädter Straße sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken geplant. Baubedingt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, ansonsten trägt die Baumaßnahme zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.
- **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**  
Baubedingt ist mit einer hohen Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen, anlagebedingt mit einer mittleren, betriebsbedingt mit einer hohen Erheblichkeit durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und einer mittleren durch das nicht störende Gewerbe. Während der Bauphase kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Erholung, anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe, vielmehr positive Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.

## Bekanntmachung

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Dieses Schutzgut ist nicht betroffen. Der Planungsbereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe eines Bodendenkmals: der Luftbildfundstelle D-17735-0088. Für die Bodeneingriffe ist gemäß Art. 7, Abs. 1 DSchG eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- **Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.
- **Artenschutz**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht notwendig, da durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung die Gefährdung lokaler Populationen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.
- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden ins Grundwasser würde fortgesetzt. Die Defizite im Bereich Landschaftsbild und Erholung blieben ebenfalls bestehen.
- **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fl. Nr. 1062/2 Gemarkung Unterschleißheim nachgewiesen.
- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen eines Wettbewerbs bereits alternative Bebauungs- und Erschließungskonzepte untersucht. Durch eine unabhängige Jury wurden die Entwürfe nach einheitlichen Kriterien wie Städtebau, Freiraumkonzept, Erschließung, Stellplatzkonzept und Lärmschutz bewertet. Das Preisgericht befand den Entwurf des Büros de la Ossa Architekten b17 BDA in Zusammenarbeit mit Kübert Landschaftsarchitektur als beste Lösung und empfahl ihn zur Realisierung. Auf Grundlage des ausgezeichneten Lösungsansatzes wurde dieser Bebauungsplan entwickelt.
- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.
- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung wurden für das Gewerbegebiet bislang nicht festgelegt. Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (UNB am LRA München) festgelegt werden.

## Bekanntmachung

### Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen

- Begründung mit Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung (12/2018);

### Stellungnahmen der Behörden

- Landratsamt München

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld“ in der Fassung vom 19.12.2018 liegt einschließlich Begründung, Umweltbericht, Eingriffsregelung – Flächenbilanzierung und schalltechnischer Untersuchung, zur Einsichtnahme in der Zeit

**vom 25.01.2019 bis 26.02.2019**

bei der Stadt Unterschleißheim, Geschäftsbereich: Bauleitplanung Bauverwaltung Umwelt, Außenstelle Valerystr. 1 (1. OG), 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen und Anregungen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter <http://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-umwelt/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html> eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim <https://www.unterschleissheim.de/datenschutz.html> hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 15.01.2019

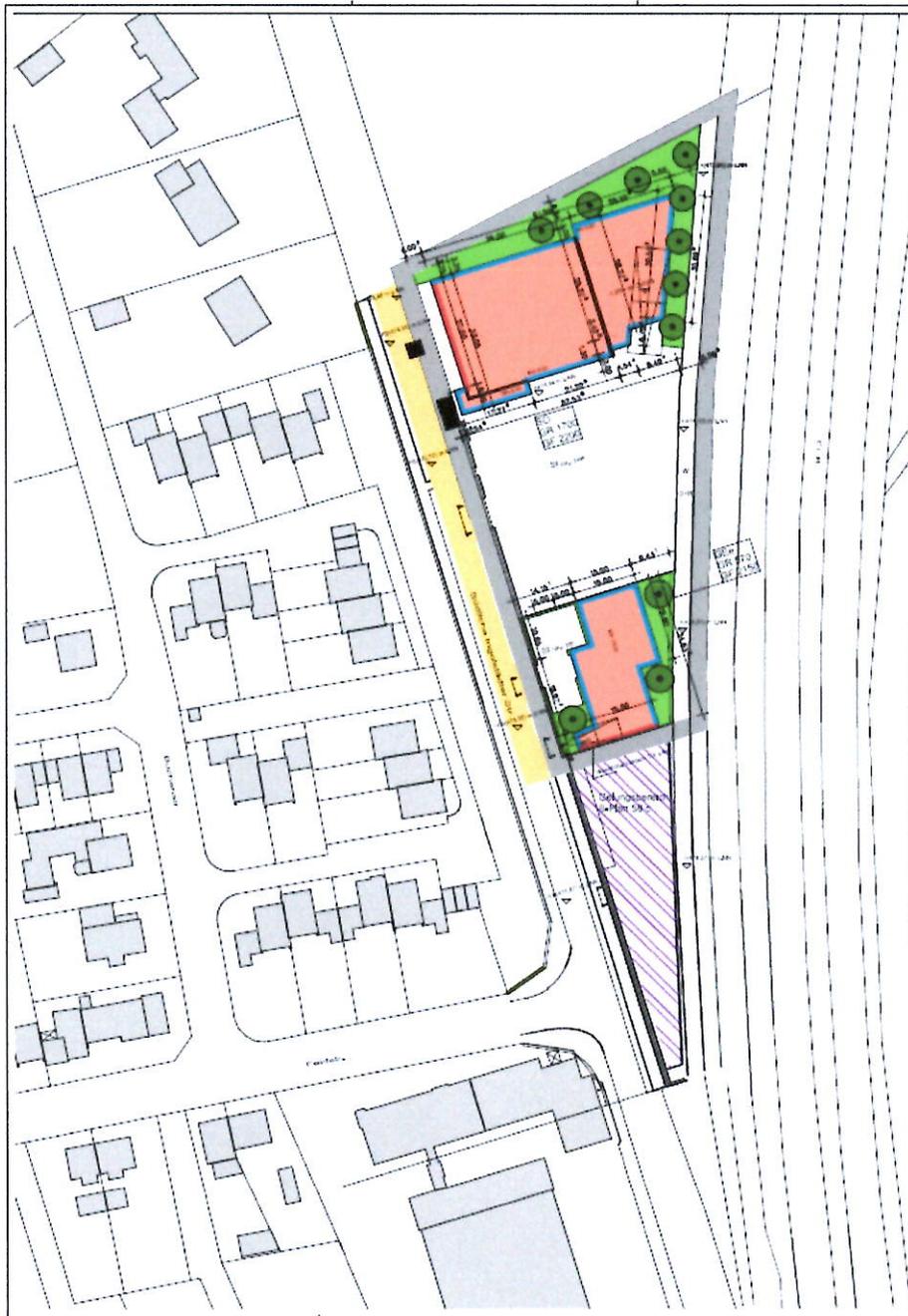
  
Christoph Böck  
Erster Bürgermeister





## Bekanntmachung

**der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld" gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch**



Ortsüblich bekanntgemacht: 17.01.2019  
Aushang vom 17.01.2019 bis 28.02.2019