

Anita Fischer
Landschaftsarchitektin

Obere Domberggasse 7
85354 Freising
tel 08161 – 81 887
fax 08161 – 82 887
info@anitafischer-
landschaftsarchitektin.de

Bebauungsplan Nr. 137 a „Wohngebiet nördlich der Straße Am Weiher“

Stadt Unterschleißheim

Anlage 2
Umweltbericht

Stand: 04.01.2016

INHALT

1. Einleitung	3
1.1 Verfahrensstand	3
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
1.3 Allgemeine Gebietsbeschreibung	6
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	11
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
2.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	14
2.2 Pflanzen und Tiere	19
2.3 Artenschutzrechtliche Belange	28
2.4 Boden	28
2.5 Wasser	30
2.6 Klima und Luft	33
2.7 Landschaftsbild	34
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.9 Wechselwirkungen	36
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	37
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
4.1 Vermeidung und Verringerung	38
4.2 Ausgleich	38
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	42
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
8. Zusammenfassung	45
9. Literatur	49
10. Integrierte Anlagen des Bebauungsplan Nr. 137 a	51
11. Anhang	52

1. Einleitung

1.1 Verfahrensstand

„Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für eine kleine, aus 3 Wohngebäuden bestehende Siedlung, welche im noch unbeplanten Bereich nördlich eines Seitenastes der Straße „Am Weiher“ liegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung bzw. Abrundung zu schaffen.

Der planungsgegenständliche Bereich war zunächst Teil eines Gesamtbebauungsplans Nr. 143. Da verschiedene Teilbereiche dieses Bauungsplans jedoch unterschiedliche Problemlagen und Dringlichkeiten aufweisen, entschied sich die Stadt den vorliegenden Bauungsplan aus dem Bauungsplan Nr. 143 auszugliedern und in einem eigenen Verfahren zu betreiben.

Der Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat deshalb in seiner Sitzung am 14.10.2013 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 137 a als eigenes Verfahren beschlossen.“
(aus Begründung zum Bauungsplan Nr. 137 a, Fassung: Entwurf vom 04.01.2016)

Durch die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 137 a soll die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden im Norden ermöglicht werden. Der Bauungsplan Nr. 143 ist bislang nicht rechtskräftig.

„Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Überplanung der oben genannten Flächen wurde bereits durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil V geschaffen, welcher den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einem Trenngrün zum Bachlauf im Norden und einem schmalen Grünstreifen entlang der Straße „Am Weiher“ darstellt. Damit ist das Ableitungsgebot des BauGB erfüllt.“ (aus Begründung zum Bauungsplan Nr. 137 a, Fassung: Entwurf vom 04.01.2016)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplans Nr. 137 a wird des Weiteren aus dem Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 18 b „Am Weiher“ (Rechtsverbindliche Bekanntmachung am 01.07.2004, Änderung der Bauungspläne Nr. 18 und 18 a) ausgenommen. Hierin wird auf einen Bauungsplan Nr. 103 hingewiesen, der jedoch bislang nicht rechtskräftig wurde und durch den vorliegenden Bauungsplan Nr. 137 a ersetzt wird.

Der vorliegende Bauungsplan Nr. 137 a umfasst einen Geltungsbereich von 4.992 Quadratmetern. Aufgrund der im Bauungsplan festgesetzten Grundflächen für die einzelnen Baugrundstücke und der jeweils zulässigen Überschreitungen, aus der sich für den Geltungsbereich eine Grundfläche von max. 937,50 Quadratmetern errechnet, kann das Bauungsplanverfahren gemäß §13a (Bauungspläne der Innenentwicklung) Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für „Bauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist jedoch keine Umweltprüfung erforderlich“ (Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, 2007)

„Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“ (Arbeitshilfe, Bremen, 2007) In der Begründung zum Bauungsplan Nr. 137 a, Fassung: Entwurf vom 14.10.2013, wird dazu folgende Aussage getroffen: „Auf Grund der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Ansiedlung sind die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter als marginal zu bewerten.“

Der Entwurf des Bauungsplans Nr. 137 a vom 14.10.2013 lag von 20.12.2013 bis 20.01.2014 öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und betroffener Grundstücke-

gentümer liegen vor. Der Beteiligungszeitraum für die Träger öffentlicher Belange wurde über diesen Zeitraum hinaus auf Anfrage verlängert.

In der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 07.02.2014 werden folgende relevante Faktoren aufgeführt, da die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe zu Wald erfolgen soll:

- Baugrundstücke grenzen mit 3 Seiten an Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an
- die betreffenden Waldgrundstücke Flur-Nr. 922 und Flur-Nr. 922/101 stehen im Eigentum der Stadt Unterschleißheim
- Teilbereiche sind als Biotop Nr. 7735-0077-003 und 7735-0077-004 kartiert
- Neubau von Einfamilienhäusern unmittelbar, in ca. 5 bis 10 m Entfernung vom Waldrand
- Vorkommen von Biberpopulation, welche die angrenzenden, wasserführenden Gräben als Lebensraum nutzt
- Vorkommen von nicht standortgerechten, verkehrsgefährdenden Gehölzarten: Fichte – standortbedingt ist mit höherem Rotfäuleanteil zu rechnen, des Weiteren Schwächung durch Wasseranstau und Nagetätigkeit der Biber – Schäden durch Baumwurf bei Sturm können hier nicht ausgeschlossen werden

Der Art. 2 BayWaldG besagt: „(1) Wald (Forst) im Sinn dieses Gesetzes ist jede mit Waldbäumen bestockte oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes wiederaufzuforstende Fläche.“

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verweist darüber hinaus auf den Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayBO, der verlangt, dass Anlagen so anzuordnen und zu errichten sind, „dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden“ und den Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, der verlangt, dass das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein muss.

Aufgrund der in der Stellungnahme aufgeführten Faktoren sieht das Amt die zukünftigen Bewohner und die geplante Bebauung durch Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) und Feuer (Brandschutz) gefährdet. Das Amt weist darauf hin, dass die Gefährdung im gesamten Fallbereich der Bäume besteht, d. h. bei der vorherrschenden Baumart Fichte in einem Umkreis/Abstand von ca. 25 m (erwartete Endhöhe bei Hiebsreife). Aus diesem Grund stimmte das Amt dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 137 a vom 14.10.2013 nicht zu.

Diese Sachlage soll im Rahmen einer Umweltprüfung genauer erörtert und deren Auswirkungen bewertet werden. In der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 28.04.2014 wurde beschlossen, ein Biberschutzkonzept zu erarbeiten und die notwendigen Fällungsmaßnahmen im städtischen Waldgebiet zu bilanzieren und eine Ausgleichsfläche zu ermitteln.

Bei einem Besprechungstermin am 09.02.2015 mit Herrn Immler, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, wurde der Sachverhalt nochmals erörtert. Er nimmt am 13.02.2015 hierzu wie folgt Stellung: Bei Vollzug der Bauleitplanung wird aus forstfachlicher Sicht die Umsetzung der im Forstbetriebsgutachten vorgegebenen Ziele für die an das Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen innerhalb der Sicherheitszone nicht mehr möglich sein. Es wird deshalb ein Ausgleich durch eine Ersatzaufforstung im Gemeindebereich Unterschleißheim im Faktor 1:1 gefordert.

Der vorliegende Umweltbericht, der die Ergebnisse des Biberschutzkonzepts (Anlage 4) und des ökologischen Ausgleichskonzepts bzw. Waldumbaukonzepts (Anlage 5) zusammenführt und die Umweltauswirkungen der geplanten Baumaßnahme im Einzelnen prüft, Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und die Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt, wird gemeinsam mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 137 a „Wohngebiet nördlich der Straße Am Weiher“ in Unterschleißheim erstellt und in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan legt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn von § 4 BauNVO fest, das jedoch eingeschränkt wird. Verschiedene Nutzungen, welche dem Gebietscharakter der kleinen Wohnsiedlung zuwiderlaufen würden, werden ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind deshalb nicht zugelassen. Des Weiteren werden von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur die der Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbegebiete zugelassen. Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort wird dadurch ermöglicht. Der Bedarf an Grund und Boden wird durch die festgesetzten Grundflächen für die einzelnen Baugrundstücke und der jeweils zulässigen Überschreitungen, aus der sich für den Geltungsbereich eine Grundfläche von max. 937,50 Quadratmetern errechnet, beschränkt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen mit max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus und je Doppelhäushälfte. Für die Bebauung werden eine Wandhöhe von max. 4,30 Metern und Satteldächer mit einem Neigungsspektrum von 35° bis 39° festgelegt.

Nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch den Bebauungsplan beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung bzw. Abrundung einer kleinen, aus 3 Wohngebäuden bestehenden Siedlung, welche im noch unbeplanten Bereich nördlich eines Seitenastes der Straße Am Weiher liegt, zu schaffen. Zudem wird mit der geplanten Bebauung dem wachsenden Bedarf an Wohnbebauung Rechnung getragen. Die Realisierung der geplanten Bebauung trägt dazu bei vor allem städtebauliche und infrastrukturelle Defizite auszugleichen. Ökologische Defizite werden aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen.

Des Weiteren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 a ein Waldumbaukonzept (Anlage 5) und ein Biberkonzept (Anlage 4) eingebunden, um die Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen.

Weitere übergeordnete Ziele werden in der Begründung zur 25. Änderung, Teil V des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Abrundung eines Allgemeinen Wohngebiets Am Weiher“ (Stand 07.10.2010) genannt:

Anlass und Ziel der Planung

- Längerfristige städtebauliche Umnutzung durch übergeordnete städtebauliche Grundsätze
- Zielgerichtete Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur
- Aufstellen eines Bauleitplans für künftige Wohnnutzung, Verbindlichkeit für dortige Nutzer und Verwaltung
- Grünflächen im nördlichen Bereich als Uferschutz zur Wahrung des Siedlungscharakters

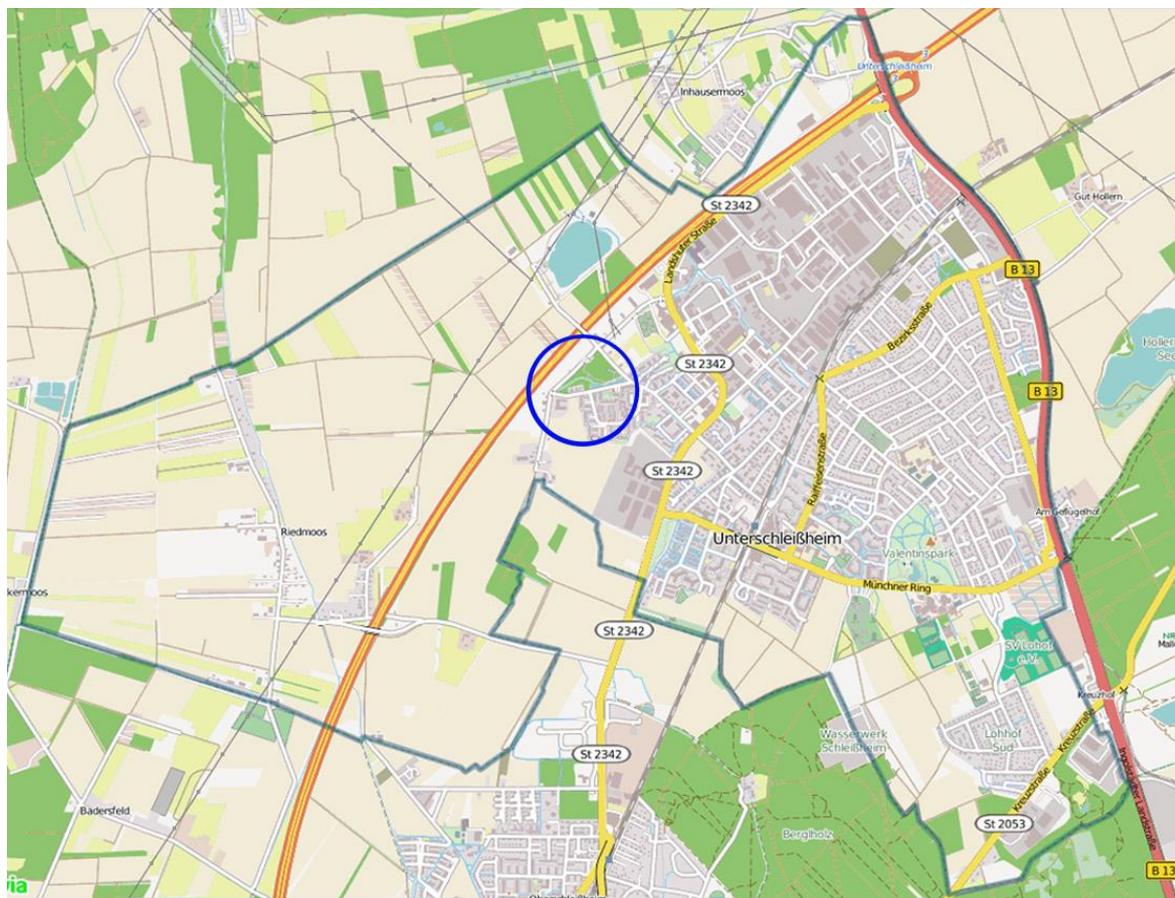
Die Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Erweiterung der Flächen für die Wohnnutzung
- Sicherung der bisherigen Bebauung, wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll ist
- Sicherung von Grünflächen, die der Umsetzung von Schutzmaßnahmen dienen sollen

Auf die Festsetzung eines angemessenen Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Waldbestand ist im Bebauungsplan hinzuwirken.

1.3 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Vorhabens



Quelle: www.vianovis.net/unterschleissheim

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km nord-westlich des Ortskerns von Unterschleißheim und befindet sich in einem Abstand von ca. 125 m südlich der BAB 92. Im Westen, Norden und Osten schließen Waldflächen der Stadt Unterschleißheim an das Planungsgebiet an. Teilbereiche der Waldflächen sind als Biotop ausgewiesen. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang einer Abzweigung des Berglbachs/Moosach, die über eine Verrohrung entlang des Furtwegs wieder in den Bachlauf zurückgeführt wird. Im Süden begrenzt die Straße Am Weiher das Planungsgebiet und trennt dieses vom Siedlungsgebiet Am Weiher (Reines Wohngebiet, siehe Bebauungsplan Nr. 18 b) und von einem landwirtschaftlichem Anwesen mit Gewerbebetrieb.

Innerhalb des Planungsgebiets existiert bereits eine kleine Ansiedlung aus drei frei stehenden, erdgeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten geneigten Dächern. Die geplanten Abrundungsflächen liegen nördlich der beiden westlichen Wohngebäude. Auf diesen können zwei weitere Gebäude errichtet werden.

Die Erschließung der vorhandenen Gebäude erfolgt von der Straße Am Weiher und von einem Eigentümerweg, als Stichweg ausgebildeter Abzweig von der Straße Am Weiher mit Wendemöglichkeit. Der vorhandene Eigentümerweg wird auch zur Erschließung der neu bebaubaren Grundstücke dienen.

Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Vorhabens – nähere Umgebung
 Übersichtsplan, ohne Maßstab, 29.07.2014
 erstellt durch Anita Fischer Landschaftsarchitektin



- LEGENDE**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
 - Gebäude
 - Wald
 - ▨ Biotop, außerhalb des Geltungsbereichs
 - unterirdische Verrohrung

0 10 20 30 40 50 m

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flur-Nr. 922/102, 922/133, 922/134, 922/135, 922/136 und 922/137 der Gemarkung Lohhof.

Die Flurstücke des Planungsgebiets sind derzeit wie folgt genutzt:

Flur-Nr. 922/102

Bebautes Grundstück, Einzelhaus mit Garage und Nebenanlage, intensiv genutzte Gartenanlage mit befestigten Flächen (Zufahrten, Terrasse)

Flur-Nr. 922/133

Bebautes Grundstück, Einzelhaus mit Garage, intensiv genutzte Gartenanlage mit befestigten Flächen (Zufahrten, Terrasse)

Flur-Nr. 922/134

Intensiv genutzte Gartenanlage mit Nebenanlagen mit befestigten Flächen (Zufahrt)

Flur-Nr. 922/135

Intensiv genutzte Wiese mit angrenzendem waldartigem Baumbestand (überwiegend Fichten), mit Nebenanlage

Flur-Nr. 922/136

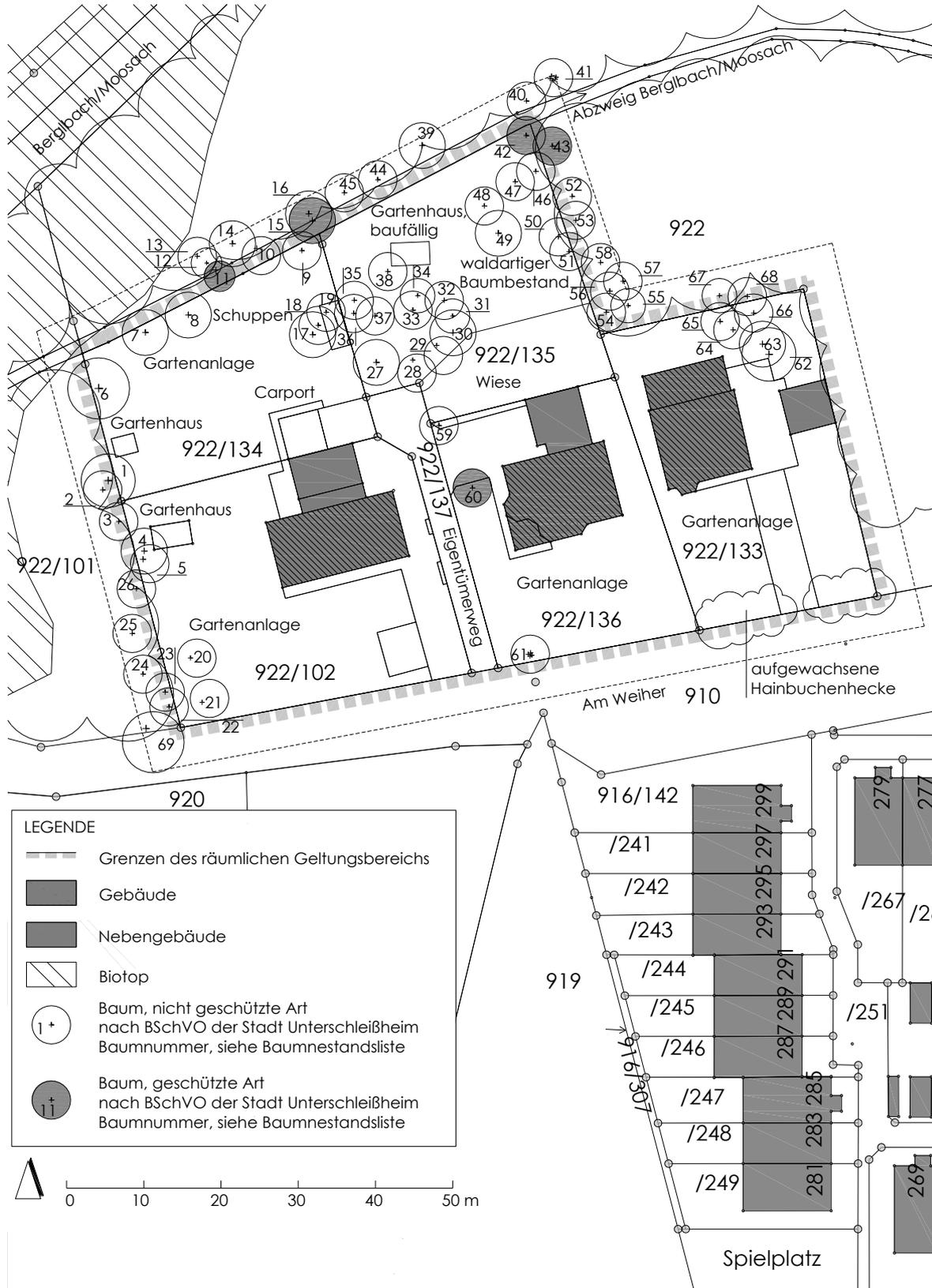
Bebautes Grundstück, Einzelhaus mit Garage, intensiv genutzte Gartenanlage mit befestigten Flächen (Zufahrten, Terrasse)

Flur-Nr. 922/137

Befestigte Erschließungsstraße als Eigentümerweg

Abbildung 4: Darstellung des Baumbestandes

Bestandsplan – Bäume, ohne Maßstab, 29.07.2014, Baumbestandsliste siehe Anhang erstellt durch Anita Fischer Landschaftsarchitektin



1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. 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.

Im BNatSchG wird in Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften) unter § 1 „Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“, Abs. 1, folgender allgemeiner Grundsatz formuliert:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Im Teil 1, Art. 1 des BayNatSchG wird der Naturschutz zur verpflichtenden „Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“.

Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 14, München (Stand 01.11.2012) und des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Unterschleißheim in der Fassung vom 07.10.2010 (Vorentwurf) herangezogen.

Im Regionalplan liegt das Planungsgebiet, einschließlich der angrenzenden Waldflächen in einem, für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommendem Bereich, der gemäß Ziel B II 2.3 als verbindlich festgelegt wird.

Ziel B II 2.3: „In der Region werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.“

Der Regionalplan definiert in Teil B, Fachliche Ziele, das folgende landschaftliche Leitbild:

- 1.1.1 In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.
- 1.1.2 Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.
- 1.1.3 In der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München sollen die noch vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt laut Regionalplan, Region 14, München im Landschaftsraum 7 „Dachauer und Freisinger Moos“, jedoch nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Deshalb sind spezifische Aussagen zu Natur und Landschaft für das Planungsgebiet nicht vorgeschrieben.

In der 25. Änderung, Teil V des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Abrundung eines Allgemeinen Wohngebiets Am Weiher“ (Stand 07.10.2010) wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grünfläche entlang des Berglbach/Moosach-Abzweigs sowie auch entlang der Straße Am Weiher dargestellt. Die Grünfläche entlang der Straße wird, da bereits vorhanden, im Bebauungsplan nicht explizit festgelegt. Im Umweltbericht zur 25. Flächennutzungsplan-Änderung (Stand 04.10.2010) werden im Kapitel 3.5 in Bezug auf diese Grünflächen u. a. folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

Wasser	Beitrag zur Vermeidung durch Festsetzungen einer Ufervegetation als Puffer
Tiere und Pflanzen	Beitrag zur Vermeidung durch Aufbau einer standortgerechten Ufervegetation

Im Flächennutzungsplan (Stand vom 18.02.1993, vianovis) wird die an den Geltungsbereich anschließende Waldfläche nördlich des Berglbach/Moosach-Abzweigs als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen und als „Wald mit Bedeutung für die Gesamtökologie – Klimaschutzwald, regional“ bezeichnet. Die Waldflächen östlich und westlich des Geltungsbereichs werden als Aufforstungsfläche festgelegt; die westliche darüber hinaus als Sukzessionsfläche ausgewiesen. Spezifische Ziel-Aussagen zur Entwicklung dieser Flächen werden nicht getroffen.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010) werden die o. g. Waldflächen nördlich und südlich des Berglbach/Moosach-Abzweigs als „Wald“ ohne genauere Spezifikation festgelegt. Der Bereich nördlich des Grundstücks Flur-Nr. 922/133 bis zum Berglbach/Moosach-Abzweig und ein schmaler Streifen östlich des Grundstücks werden des Weiteren nur als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Der Umgriff der vorhandenen Biotopflächen wird gezeigt. Das Biotop Nr. 7735/0077-003 einschl. des Bachlaufs Berglbach/Moosach wird darin als Landschaftsbestandteil vorgeschlagen.

Gemäß der Arten- und Biotopschutzkartierung Bayern, Landkreis München, Naturraum Münchener Ebene grenzt das Biotop „Gewässerbegleitflora nördlich von Oberschleißheim“ entlang des Berglbachs bzw. der Moosach mit dem Streckenabschnitt, Teilflächen Nr.: 7735-0077-003, im Nord-Westen an das Planungsgebiet an. Ein zweiter Streckenabschnitt, Teilflächen-Nr.: 7735-0077-004, reicht im Osten bis auf ca. 25 m an das Planungsgebiet heran. Gemäß der Beschreibung im Rahmen der Biotopkartierung beeinträchtigen Gewässerausbau, nicht standortheimische Gehölze und Ablagerungen das Biotop. Es werden diesbezüglich folgende Pflegemaßnahmen beschrieben:

- weitere Nutzungs-/Pflege-/Sicherungshinweise siehe Text
- Pufferstreifen um Biotop ausweisen
- Beseitigung von Ablagerungen
- Erläuterungen: Entfernung standortfremder Gehölze
- Rücknahme von Gewässerausbauten

Für das Stadtgebiet Unterschleißheim liegt für die Gewässer im Stadtgebiet ein Gewässerentwicklungskonzept vor (Stand 2012). Hierin sind auch die Moosach (auch Einserteilgraben, Berglbach) mit den angrenzenden Gräben erfasst.

Als Entwicklungsziel für die Moosach im Siedlungsbereich wird unter anderem angegeben

- Erhalt und Förderung der vorhandenen Uferstrukturen sowie Entwicklung weiterer natürlicher Uferstrukturen (Hochstauden- und Röhrichtfluren, Gehölzsäume aus autochthonen Arten wie z.B. Erlen und Weiden)
- Abschnittsweises Auflichten der bestehenden Ufergehölzbestände.
- Umwandlung der Fichtenbestände im Bereich des Zulaufs zu den beiden Teichen im Westen von Unterschleißheim in einen naturnahen Laubholzbestand (Erlen, Eschen, Weiden)

Aufgrund des derzeitigen Eschentriebsterbens sollten Eschen nicht gepflanzt werden. Hier ist auf eine natürliche Verjüngung zu setzen.

Im Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Weiher“ (Rechtsverbindliche Bekanntmachung am 01.07.2004, Änderung der Bebauungspläne Nr. 18 und 18 a) wird die Waldfläche als „Öffentliche Grünfläche mit Waldbestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 18 b beinhaltet weiterhin den Grünordnungsplan vom 19.01.1981, aus dem Bebauungsplan Nr. 18. Im Grünordnungsplan wird die Waldfläche als „Öffentliches Grün“ (Parkanlage) bezeichnet und angegeben, dass Fichte als Haupt-

baumart vorherrscht und Einzelgruppen von Birken, Eichen und Ebereschen vorkommen. Weitere Festlegungen werden hier nicht getroffen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde vermerkt „Erhaltenswerter Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche „Am Weiher““ und weiter „Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit Weiher, Liegewiese, Bolz- und Spielplatz der Nacherholung gewidmet“. Und des Weiteren in Zusammenhang mit der Berechnung der Grundflächenzahl bzw. zulässiger Grundfläche: „Durch die städtebauliche und landschaftliche Grundstruktur des Bebauungsgebietes „Am Weiher“ mit einer durch gemeinschaftliche Grünflächen aufgelockerten, akzentuierten Bebauung im südlichen Teil und großen, zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im nördlichen Teil wird die Anwendung des § 21a, Abs. 2 BauNVO begründet usw. sind den Grundstückflächen im Sinne des § 19, Abs. 3 – BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstück festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Die Anwendung des § 21a, Abs. 2 – BauNVO wird durch Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Allgemein gültige Umweltziele für die Waldflächen werden in Art 1 BayWaldG formuliert:

(1) 1 Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. 2 Er ist wesentlicher Teil der natürlichen Lebensgrundlage und hat landeskulturelle, wirtschaftliche, soziale sowie gesundheitliche Aufgaben zu erfüllen. 3 Der Wald ist deshalb nachhaltig zu bewirtschaften, um diese Leistungen für das Wohl der Allgemeinheit dauerhaft erbringen zu können.

(2) Dieses Gesetz soll insbesondere dazu dienen:

...

2. einen standortgemäßen und möglichst naturnahen Zustand des Waldes unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Wald vor Wild“ zu bewahren oder herzustellen,

3. die Schutzfähigkeit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit des Waldes dauerhaft zu sichern und zu stärken,

4. die Erzeugung von Holz und anderen Naturgütern durch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes zu sichern und zu erhöhen,

...

6. die biologische Vielfalt des Waldes zu erhalten und erforderlichenfalls zu erhöhen,

...

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine gesonderten Zielaussagen aus sonstigen Fachplänen und -programmen, z. B. nach dem Wasser-, Abfall-, Immissions- und Bodenschutzrecht, vor. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010) ist als Ziel und Planungskonzept formuliert, dass sich „die landschaftliche Entwicklung in Unterschleißheim auf die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und Freiraumachsen im Siedlungszusammenhang, auf die Erschließung der Landschaft für Erholungssuchende und die Sicherung bzw. Verbesserung der Freifläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen konzentrieren soll.“.

Die Belange der Baukultur und Denkmalpflege, das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) sind in diesem Fall geprüft.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Verwirklichung der vorgesehenen Planung hat verschiedene Wirkungen auf die Umwelt, die teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter führen können. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen, die durch die Erstellung und Nutzung als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen können, sind grundsätzlich folgende:

- Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen (Baustelleneinrichtung, Baustraßen, usw.);
- Flächenversiegelung von Boden und Verlust und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Veränderungen des Landschaftsbildes und des Ortsbilds;
- Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen von Lärm und Abgasen.

Diese möglichen Wirkungen werden nachfolgend getrennt nach Schutzgütern verbal-argumentativ beschrieben sowie in ihrer Wirkung analysiert und bewertet. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Zur Beschreibung und Beurteilung der Planungswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind grundsätzlich mögliche Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion zu untersuchen, wie **Schallemissionen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtemissionen, elektromagnetische Felder und Bioklima**.

Nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayBO sind Anlagen so anzuordnen und zu errichten, „dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden“. Im vorliegenden Planungsfall werden das Leben und die Gesundheit der zukünftigen Bewohner und die geplante Bebauung des Weiteren durch folgende zu untersuchende Faktoren beeinflusst bzw. gefährdet: **Konflikte und Gefährdung durch Biberpopulation** am angrenzenden Wasserlauf und **Gefährdung durch Baumwurf** (Sturm- und Schneebruch) **und Feuer** (Brandschutz) im Fallbereich der Bäume des angrenzenden Waldbestandes, insbesondere durch standortfremden Fichten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der **Schallemissionen** aus dem Straßenverkehr. Im Norden verläuft in einem Abstand von ca. 125 m die BAB 92. Im Westen, Norden und Osten schließen Waldflächen an das Planungsgebiet an. Im Süden begrenzt die Straße Am Weiher das Planungsgebiet und trennt dieses vom Siedlungsgebiet Am Weiher (Reines Wohngebiet, siehe Bebauungsplan Nr. 18 b). Im Umkreis des Planungsgebiets befinden sich keine weiteren Schallquellen, z. B. aus Gewerbegebieten, die das Leben im Planungsgebiet negativ beeinflussen würden.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Furtweg und Fläche nördlich der Siedlung Am Weiher“ wurden durch die MÜLLER-BBM GmbH durch eine schalltechnischen Untersuchung bereits 2008 (Bericht datiert am 31.01.2008) die Geräuschemissionen durch die BAB 92 unter anderen auch für das Planungsgebiet (im Flächennutzungsplan als Baugebiet Nr. 34 bezeichnet, im Bericht mit „Bereich Nr. 5“ bezeichnet) ermittelt. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 137 a geplante Bebauung wurde hierin jedoch noch nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 143 nordwestlich Andreas-Danzer-Weg, nordwestlich und nördlich der Straße Am Weiher der Stadt Unterschleißheim wurden durch das Ingenieurbüro Greiner GbR durch eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) (Bericht datiert am 03.05.2013) die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Gebiete (GE, WA, Dauerkleingärten, Gemeinbedarf) in Bezug

auf die Verkehrsgeräusche der BAB 92 geprüft und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgearbeitet.

Der Umgriff des Planungsgebiets und die festgelegten Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 137 a sind hierin bereits enthalten, da dieser später aus dem Bebauungsplan Nr. 143 ausgegliedert wurde. Die Bauräume für die Garagen haben sich geändert. Hierzu bestätigt Herr Greiner telefonisch am 02.09.2014, dass Garagen für Untersuchungen nicht berücksichtigt werden müssen. Die o. g. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kann deshalb herangezogen werden.

Bei den Berechnungen wurde der 6-streifige Ausbau der BAB 92 mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt, jedoch wurden die im Rahmen der Planungen zum 6-streifigen Ausbau im Bereich Unterschleißheim prognostizierten Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2030 zugrunde gelegt. Der vorhandene 7 Meter hohe Wall südlich der BAB 92 wurde in die Berechnungen miteinbezogen. Nach telefonischen Angaben von Herrn Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti, Ingenieurbüro Greiner GbR, am 04.08.2014, wurde die Straße Am Weiher aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht berücksichtigt. Des Weiteren muss nach seinen Angaben das geplante Gewerbegebiet nicht berücksichtigt werden. Die bewaldeten Flächen zwischen Berglbach/Moosach und dem Planungsgebiet sind nach seinen Angaben für die Berechnungen nicht als Abschirmung anzusetzen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„An der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung innerhalb des WA-Gebietes treten Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 6 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden tags eingehalten und nachts geringfügig überschritten.“

Hieraus werden folgende Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung zur Kompensation vorgeschlagen: „Innerhalb des Plangebietes ist für alle Gebäudefassaden ein Gesamtschalldämmmaß von $R'_{w, res} > 35$ dB der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.“

Nach Abschluss der Untersuchungen bestehen für das Ingenieurbüro Greiner GbR „Aus schalltechnischer Sicht ... keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143, sofern die unter Punkt 8 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.“

Die schalltechnischen Forderungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 a übernommen worden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan für das Grundstück Flur-Nr. 922/135 eine Lärmschutzwand zwischen Garage und Wohngebäude mit einer Höhe von 3 Metern festgesetzt.

Da Schank- und Speisewirtschaften für das Planungsgebiet, das als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, nicht zugelassen sind und sich gemäß den Festsetzungen nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können, kann davon ausgegangen werden, dass hieraus keine **weiteren Emissionen (Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtemissionen)** und Auswirkungen auf das Schutzzut Mensch erwartet werden müssen.

Sonstige Vorbelastungen wie **Emissionen durch Kraftwerke/Industrie** oder Belastungen durch **elektromagnetische Felder** sowie negative Einflussfaktoren auf das **Bioklima** sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Einzig während der Bauzeit ist mit einer geringen Zunahme von Schall- und Schadstoffemissionen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden mit zwei Grundstücken, Flur-Nr. 922/134 und 922/135, an einen wasserführenden Abzweig des Berglbachs/Moosach an. Hier wurde das Vorkommen einer **Biberpopulation** festgestellt, welche den Abzweig als Lebensraum nutzt.

Der Biber ist gemäß europäischem Recht durch die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL 92/43, Anhänge II und IV) und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter besonderen und strengen Schutz gestellt. Es ist gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG verboten „sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten“ oder sie „während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“. Im Infoblatt des Landratsamtes München „Biber – einzigartige Landschaftsgestalter“ wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass dieses Verbot neben Biberburgen und -baue ausdrücklich auch die Beschädigung oder Zerstörung von Biberdämmen umfasst. Verstöße gegen diese Vorschriften sind strafrechtlich relevant.

Die Biber gestalten ihre Umgebung sehr aktiv und auffällig:

- Graben von Erdbaue an Flüssen oder Burgen aus aufgeschichtetem Pflanzenmaterial in Sümpfen und Teichen, bis zu drei Meter hoch und mehr als zehn Meter breit
- Oftmals auch mehr Baue in einem Habitat
- Zugang zum Wohnkessel, der meist in das Ufer gegraben ist, unter Wasser
- Abdichtung des Hauptbaus mit Schlick gegen Winterkälte
- Hauptnahrung vor allem Rinde, Äste und Blätter von Weichlaubholz: darum fällen sie Bäume durch Nagen und lagern Stämme und Äste als Wintervorrat unter Wasser an
- Anlegen von Kanälen und Anstau von Gewässern durch Dammbauwerke, um Futterplätze gefahrlos und bequem erreichen zu können

In der Infobroschüre „Biber in Bayern – Biologie und Management“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt) ist eine Analyse bisher bekannter Biberkonflikte veröffentlicht. Diese zeigt, dass der Biber seine Aktivitäten meist auf einen schmalen Streifen entlang der Gewässer beschränkt. Die meisten Probleme, etwas 90% aller Fälle, treten weniger als zehn Meter vom Wasser entfernt auf. Aus der Analysegrafik geht hervor, dass sogar über 70% der Probleme nur bis zu einer Entfernung von 5 Metern entlang der Gewässer auftreten. Eine weitere Grafik aus dieser Infobroschüre zeigt, dass die drei häufigsten Konfliktfelder den Problemklassen Unterminierung, Biberdämme und Fällen von Bäumen zuzuordnen sind.

Durch die bereits genannten Bautätigkeiten und Nahrungsbeschaffungsmethoden können nachfolgend genannte Personen- und Sachschäden im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden:

- Unterhöhlung des Ufers – Einbruchgefahr von Personen,
- Gewässeraufstau – unerwünschte Vernässung/Überschwemmung von angrenzenden Wald- und Gartengrundstücken
- Gewässeraufstau – Eintritt von Wasser in Lichtschächte und Keller
- Gefällte Bäume in Hausgärten
- Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) von durch Nagetätigkeit geschädigten Bäumen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Bebauung (Baugrenze) zum Berglbach/Moosach-Abzweig, Entfernung ca. 6,60 bis 10,40 Meter, können sich o. g. Konflikte mit den Eigentümern und Nutzern der betreffenden Grundstücke ergeben.

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der rechtlichen Verpflichtungen zur Verkehrssicherheit.

Die Moosach und der Berglbach/Moosach-Abzweig sowie die Fischteiche sind laut Art. 2 (1) BayWG als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Unterhalt, Pflege und Entwicklung unterliegen somit nach Art. 22 BayWG der Stadt Unterschleißheim.

Die Stadt Unterschleißheim ist daher für die Verkehrssicherheit entlang des Gewässers verantwortlich. Zur Schadensersatzpflicht wird im § 823 BGB allgemein folgendes ausgesagt: „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“ Darüber hinaus besteht im Rahmen der Planungshoheit der

Stadt Unterschleißheim die Verpflichtung vor der Ausweisung eines Bebauungsplangebiets mögliche Gefahren und Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner zu prüfen und auszuschließen.

Deshalb wird ein Biberschutzkonzept in das Bebauungsplanverfahren integriert. Dieses legt zum einen die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Lebensraum des Bibers dar und entwickelt zum anderen Maßnahmen, die einen effizienten Schutz des Bibers selbst und der Privatgrundstücke vor den Aktivitäten des Bibers gewährleisten. Es dient der Konfliktvermeidung und der Verringerung von Gefährdungen.

Im Biberschutzkonzept werden folgende Maßnahmen zum Schutz der Baugrundstücke erarbeitet und in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen:

- Ausweisung eines 3,5 m breiten, dicht bepflanzten Schutzstreifens
- Anlage eines Zaunes (Maschenweite 4 cm, Höhe 90 cm, mindestens 50 cm tief im Boden eingegraben) an der Südseite des Schutzstreifens, Anschluss an vorhandene Zäune
- keine Beeinträchtigung der Gewässer
- Im Biberschutzkonzept wird festgelegt, dass vorhandener Baumbestand bzw. Baumbestand mit Nagespuren des Bibers, der beim Umfallen eine Gefahr für die angrenzenden Grundstücke darstellen könnte, mit einer Drahtseile geschützt werden müssen (Höhe ca. 1m).

Im Biberschutzkonzept wird die Gefährdung durch Wasseranstau (Überschwemmungen) durch Dammbauten des Bibers mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, da davon auszugehen ist, dass es im Bereich des Zulaufes zum Weiher keine großen Wasserstandschwankungen gibt und somit der Eingang zum Biberbau ständig unter Wasser ist und deshalb vom Biber kein Eingriff in die Gewässer vorgenommen werden muss.

Um trotzdem der Gefährdung von Überschwemmungen vorzubeugen wird folgendes in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen:

- leichte Erhöhung des Schutzstreifens gegenüber der Anschlusshöhe am Bergbach/ Moosach-Abzweig, ca. um 50 cm
- Anhebung des Erdgeschossniveaus um 30 cm über Gelände sowie eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30 cm über Gelände empfohlen.

Des Weiteren wird das Waldumbaukonzept (Anlage 5) in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert, welches Baumwurfrisiko (Sturm- und Schneebruch) durch Nagetätigkeit geschädigter Bäume durch Biber ausschließt.

Vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz wurde das Bayerische Bibermanagement konzipiert, dessen Ziel ist es „einen günstigen Erhaltungszustand des Bibers zu erhalten und schadensbedingte Konflikte möglichst zu verhindern bzw. zu minimieren“. „Das Bibermanagement ruht dabei auf folgenden vier Säulen, die die Ansprüche von Biber und Mensch ausgleichen sollen: Fachkundige Beratung, Prävention, Schadensausgleich und – in seltenen Ausnahmefällen – Maßnahmen gegen Biber und ihre Bauten. Soweit möglich und zumutbar, hat die Prävention aber Vorrang vor Schadensausgleich und Zugriff.“ (Infobroschüre „Biber – Baumeister der Wildnis“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014) Die fachkundige Beratung erfolgt durch den jeweiligen Biberberater des Landkreises, der hilft die Konflikte und Spannungen zwischen Biber und Mensch zu lösen und Ängste und Befürchtungen bezüglich des Bibers zu entkräften und geeignete Maßnahmen zur Konfliktminimierung aufzuzeigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 a mit integriertem Umweltbericht werden die Eigentümer der Grundstücke über das Vorkommen der Biberpopulation informiert und mit dem Bayerischen Bibermanagement vertraut gemacht. Das erarbeitete Biberschutzkonzept wurde im Oktober 2015 mit Herrn Schwarz, Landratamt München (Sachgebiet 6.3 Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht) und Herrn Martin, Biberberater des Landkreises München, abgestimmt.

Bei Umsetzung des Biberschutzkonzepts, einschließlich des Schutzstreifens entlang des Berglbach/Moosach-Abzweigs lassen sich zukünftig die Konflikte und Spannungen der Bewohner in Bezug auf die **Biberpopulation** erheblich minimieren. Da die Konflikte und Spannungen aktuell bereits bestehen, stellt die Aufstellung des Bebauungsplans mit Verknüpfung zum Biberschutzkonzept für die aktuellen Bewohner und die vorhandene Bebauung eine Rechtsicherheit dar.

Im Westen, Norden und Osten schließen Waldflächen der Stadt Unterschleißheim an das Planungsgebiet an, deren Baumbestand unmittelbar an die Grenzen des Geltungsbereichs heran reicht. Für die derzeitigen und zukünftigen Bewohner des Planungsgebiets besteht eine **Gefährdung durch Baumwurf** (Sturm-, Schneebruch, Biberschädigung) **und Feuer** (Brandschutz) im Fallbereich der Bäume. Bei der vorherrschenden Baumart Fichte kann von einem Fallbereich der Gehölze von ca. 25 Meter (erwartete Endhöhe bei Hiebsreife) ausgegangen werden.

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der rechtlichen Verpflichtungen zur Verkehrssicherheit.

Die betreffenden Waldflächen stehen im Eigentum der Stadt Unterschleißheim und werden deshalb gemäß Art. 3 des BayWaldG als „Körperschaftswald“ bezeichnet. Im Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Weiher“ (Rechtsverbindliche Bekanntmachung am 01.07.2004, Änderung der Bebauungspläne Nr. 18 und 18 a) wird die Waldfläche als „Öffentliche Grünfläche mit Waldbestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 18 b beinhaltet weiterhin den Grünordnungsplan vom 19.01.1981, aus dem Bebauungsplan Nr. 18. In diesem Grünordnungsplan wird die Waldfläche als „Öffentliches Grün (Parkanlage)“ bezeichnet.

Als Eigentümer ist die Stadt Unterschleißheim verpflichtet für die Verkehrssicherheit der Bäume an öffentlichen Straßen zu sorgen, d. h. die Gesundheit und Standsicherheit der Bäume zu überprüfen und bei Gefahr entsprechende Maßnahmen (Baumpflege, Fällungen etc.) zu ergreifen.

Wald- und Flurwege, die öffentlich zugänglich sind, unterliegen einer verminderten Verkehrssicherungspflicht, die wie folgt begründet ist. Der § 60 BNatSchG legt fest „Das Betreten der freien Landschaft erfolgt auf eigene Gefahr. Durch die Betretungsbefugnis werden keine zusätzlichen Sorgfalts- oder Verkehrssicherungspflichten begründet. Es besteht insbesondere keine Haftung für typische, sich aus der Natur ergebende Gefahren.“ Gemäß § 14 Abs. 1 BWaldG ist das Betreten des Waldes zum Zwecke der Erholung gestattet. „Das Radfahren, das Fahren mit Krankenfahrstühlen und das Reiten im Walde ist nur auf Straßen und Wegen gestattet. Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr. Dies gilt insbesondere für waldtypische Gefahren.“ Dies wird auch im Art. 13 Abs. 2 BayWaldG nochmals bekräftigt „Die Ausübung des Rechts nach Abs. 1 erfolgt grundsätzlich auf eigene Gefahr.“

Bezüglich der Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers an Privatgrundstücken wird in den Fachgesetzen keine Aussage getroffen. Jedoch wird zur Schadensersatzpflicht im § 823 BGB allgemein folgendes ausgesagt: „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“ Darüber hinaus besteht im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Unterschleißheim die Verpflichtung vor der Ausweisung eines Bebauungsplangebiets mögliche Gefahren und Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner zu prüfen und auszuschließen.

Deshalb wird ein Waldumbaukonzept (Anlage 5) in das Bebauungsplanverfahren integriert. Dieses beschreibt zum einen die vorhandenen Vegetations- und Standortfaktoren, definiert Entwicklungsziele und legt entsprechende Maßnahmen fest, welche die Gefährdung für die Privatgrundstücke in Zukunft ausschließt. Aktuell befinden sich innerhalb der geforderten Sicherheitszone hohe Anteile von nicht standortgerechten und dadurch bruchgefährdeten Fichtenaufforstungen, die als Hochwald bewirtschaftet werden. Der vorhandene Nadelwald wird im Bereich der 25 m-Gefährdungszone in einen standortgerechten Laubwald überführt und künftig als Niederwald bewirtschaftet. Hierzu werden die vorhandenen, nicht standortgerechte Bäume entfernt und durch geeignete Baumarten ersetzt. Das regelmäßige Auf-den-Stock setzen soll spätestens bei einer Höhe von ca. 10-15 m der Bestandsbäume erfolgen. Die gepflanzten standortgerechten Bäume sollten sich gesund entwickeln und sind in der Regel dann nicht bruchgefährdet. Durch den eingehaltenen Ab-

stand der Waldfläche mit vorgelagerter Waldrandbepflanzung ist die geplante Bebauung nicht durch umfallende Bäume gefährdet.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird aufgenommen, dass die Grundstücke erst nach Fällung der gefährdenden Bestände bebaut werden dürfen.

Bei Umsetzung des Waldumbaukonzepts, Niederwaldbewirtschaftung mit standortgerechten Gehölzarten einschl. eines gestuften Waldrandes als Übergang zum Geltungsbereich, lassen sich zukünftig **Gefährdungen durch Baumwurf** (Sturm- und Schneebruch) **und Feuer** (Brandschutz) für die Bewohner des Planungsgebiets ausschließen. Da die Gefährdung aktuell auch schon für die vorhandenen Gebäude besteht, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Verknüpfung zum Waldumbaukonzept für die aktuellen Bewohner und die vorhandene Bebauung Rechtsicherheit geschaffen.

Für das Schutzgut Mensch würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzungen/Gegebenheiten/Umstände keine Verbesserung darstellen. Die Konflikte mit der Biberpopulation blieben ungelöst und die von den angrenzenden Waldflächen ausgehenden Gefahren für die bestehende Bebauung blieben weiter bestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Biberschutzkonzept (Anlage 4) und Waldumbaukonzept (Anlage 5) sichern dauerhaft die Interessen aller Beteiligten.

Des Weiteren besteht für die Bewohner die Möglichkeit mit entsprechenden genehmigungspflichtigen passiven Schallschutzmaßnahmen auf die negativen Schallimmissionen zu reagieren. Wenn bei Neu- und Anbauten die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, können für die Bewohner Beeinträchtigungen durch Lärm so minimiert werden, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2 Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, genauer in der Naturraum-Untereinheit „Münchener Ebene“. Der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzensegge-Schwarzerlen-Bruchwald, herrscht im Planungsgebiet als potentielle natürliche Vegetation vor.

Vorherrschende Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet sind Siedlungsgärten mit unterschiedlicher Vegetation und ein begrenzter, waldartiger Baumbestand auf dem Grundstück der Flur-Nr. 922/135.

Der Baumbestand im Planungsgebiet und auf einem angrenzenden 5 m breiten Bereich der Nachbargrundstücke wurde im Juli 2014 kartiert (siehe Punkt 1.3 Allgemeine Gebietsbeschreibung und Baumbestandsliste im Anhang).

Der kartierte Baumbestand ist naturschutzfachlich von sehr geringer Bedeutung. Nur fünf von 69 Bäumen sind gemäß BSchVO der Stadt Unterschleißheim geschützt. Bei drei der geschützten Bäume handelt es sich um Eschen, die bereits vom Eschentriebsterben befallen sind und somit absterben werden. Der 5 m breite Bereich auf den Nachbargrundstücken (Waldflächen) und der waldartige Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs bestehen überwiegend aus standortfremden und dadurch bruchgefährdeten Fichten. Vereinzelt sind Laubgehölze vorhanden. Bei Realisierung der Baumaßnahme ist der gesamte waldartige Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs zu fällen. Er enthält außer einer absterbenden Esche keine nach der BSchVO der Stadt Unterschleißheim geschützten Baumarten.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ermöglichen es, bestimmte Teile von Natur und Landschaft zusammen mit ihren Schutzgütern durch öffentliches Recht zu schützen.

BNatSchG

Abschnitt 1

Biotopverbund und Biotopvernetzung; geschützte Teile von Natur und Landschaft

- § 20 Allgemeine Grundsätze
- § 21 Biotopverbund, Biotopvernetzung
- § 22 Erklärung zum geschützten Teil von Natur und Landschaft
- § 23 Naturschutzgebiete
- § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- § 25 Biosphärenreservate
- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 27 Naturparke
- § 28 Naturdenkmäler
- § 29 Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

Abschnitt 2

Netz „Natura 2000“

- § 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“
- § 32 Schutzgebiete
- § 33 Allgemeine Schutzvorschriften
- § 34 Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten; Ausnahmen
- § 35 Gentechnisch veränderte Organismen
- § 36 Pläne
- § 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

BayNatSchG

Teil 3

Schutz von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur

- Art. 12 Form der Schutzklärung
- Art. 13 Nationalparke
- Art. 14 Biosphärenreservate
- Art. 15 Naturparke
- Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile
- Art. 17 Schutz von Kennzeichnungen; Registrierung
- Art. 18 Vollzug von Schutzverordnungen
- Art. 19 Arten- und Biotopschutzprogramm

Teil 4

Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, gesetzlicher Schutz von Biotopen
Art. 20 Auswahl von Natura 2000-Gebieten und Festlegung von Vogelschutzgebieten; besonderer Schutz der Gebiete

- Art. 21 Gentechnisch veränderte Organismen
- Art. 22 Zuständigkeiten für Natura 2000-Verfahren
- Art. 23 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich kommen keine der o. g. geschützten Flächen und Objekte vor.

Im näheren Umfeld kommen folgende Flächen und Objekte vor, die nach dem BNatSchG und dem BayNatSchG geschützt sind:

Nord-westlich der BAB 92 befindet sich das geschützte LSG-00328.01 "Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim". Es reicht an das Planungsgebiet bis auf ca. 160 Meter heran.

Im Flächennutzungsplan (Stand vom 18.02.1993, vianovis) wird nord-westlich des Planungsgebiets in ca. 60 Metern Entfernung ein geplanter geschützter Landschaftsbestandteil (LB) dargestellt. Bislang ist diese Fläche jedoch noch nicht in die Liste der geschützten Landschaftsbestandteile aufgenommen. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf, Stand vom

07.10.2010) wird das Biotop (Nr.: 7735-0077-003) entlang der Moosach als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) vorgeschlagen.

Gemäß der Arten- und Biotopschutzkartierung Bayern, Landkreis München, Naturraum Münchener Ebene grenzt das Biotop „Gewässerbegleitflora nördlich von Oberschleißheim“ entlang des Berglbachs bzw. der Moosach mit dem Streckenabschnitt, Teilflächen Nr.: 7735-0077-003, im Nord-Westen an das Planungsgebiet an. Ein zweiter Streckenabschnitt, Teilflächen-Nr.: 7735-0077-004, reicht im Osten bis auf ca. 25 m an das Planungsgebiet heran. Erfasst sind hier der gewässerbegleitende Gehölzsaum des Moosach, ein Teil des abzweigenden Grabens und der an den Weiher angrenzende Gehölzbestand. Der Weiher selbst wurde ausgegrenzt.

Die Teilflächen 77.3 und 77.4 werden in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

„Im weiteren Verlauf speist eine Abzweigung des Grabens den Teich einer öffentlichen Anlage im westlichen Randbereich von Unterschleißheim. Im Bereich der Abzweigung befindet sich eine kleinflächige Streuwiese mit Arten wie Blutwurz, Pfeifengras, Gewöhnlicher Odermennig und Mädesüß. Fortschreitende Verbuschung mit einem Weidengebüsch (Silber-, Purpur-, Ohr-Weide) und Faulbaum überwächst die Nasswiese. Im Bereich der Grünanlagen befindet sich ein feldgehölzartiger Bestand. Gehölzanpflanzungen mit zum Teil standortfremden Gehölzen befinden sich in Teichnähe. Das Begleitgehölz am Teich wurde erfasst, der angelegte Teich wurde ausgegrenzt.“

Die in der o. g. Biotopbeschreibung (Stand 1992) erwähnte Streuwiese im Bereich der Abzweigung, die seinerzeit bereits durch fortschreitende Verbuschung bedroht war, ist nicht mehr vorhanden (Bestandsaufnahme Anita Fischer Landschaftsarchitektin am 29.07.2014).

Gemäß der Beschreibung im Rahmen der Biotopkartierung beeinträchtigen Gewässerausbau, nicht standortheimische Gehölze und Ablagerungen das Biotop. Es werden diesbezüglich folgende Pflegemaßnahmen beschrieben:

- weitere Nutzungs-/Pflege-/Sicherungshinweise siehe Text
- Pufferstreifen um Biotop ausweisen
- Beseitigung von Ablagerungen
- Erläuterungen: Entfernung standortfremder Gehölze
- Rücknahme von Gewässerausbauten

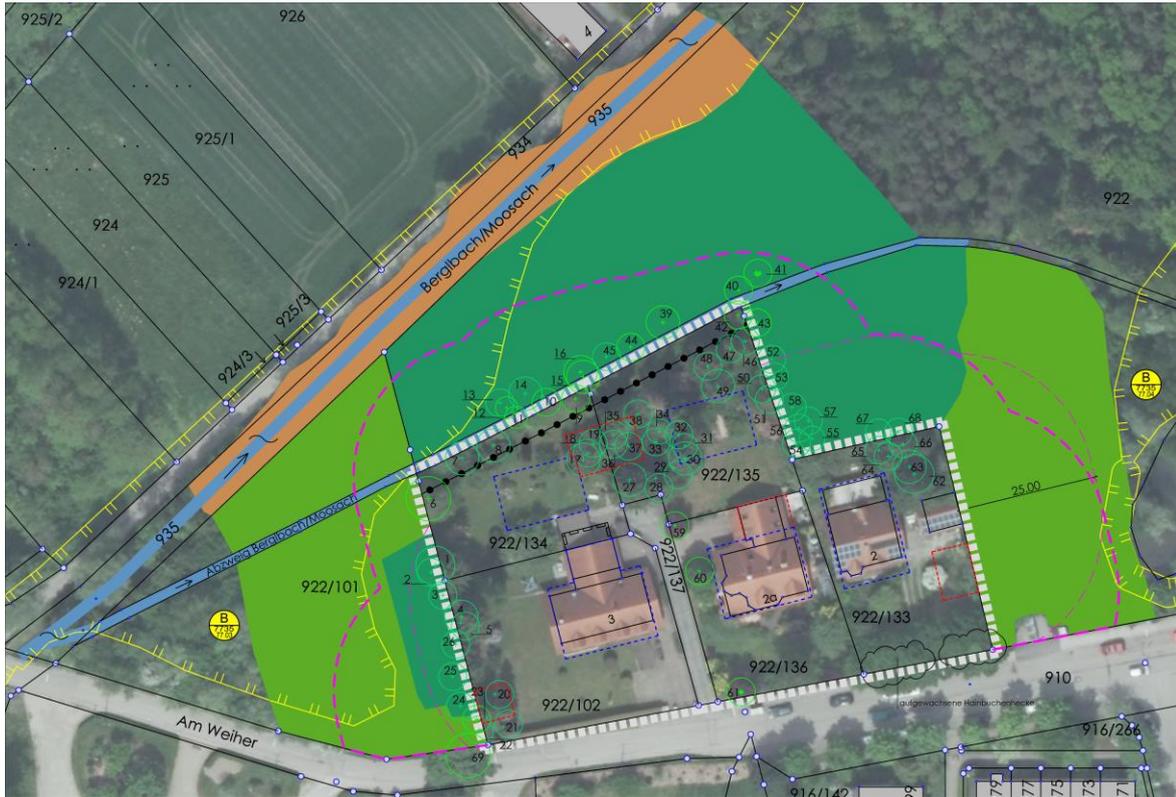
** Par. 20c BNatSchG: Feuchtgebüsch vorhanden.

Aufgrund der Gefährdungen durch Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) und Feuer (Brandschutz) für die Bewohner des Planungsgebiets durch den Baumbestand der anschließenden Waldflächen werden diese nachfolgend ebenfalls genauer untersucht.

Im Westen, Norden und Osten schließen Waldflächen der Stadt Unterschleißheim an das Planungsgebiet an. Teilbereiche der Waldflächen sind als Biotope ausgewiesen (siehe 1.3, Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Vorhabens – nähere Umgebung). Ein gestufter Waldrand entlang der Grenzen des Geltungsbereichs ist nicht vorhanden. Bei der o. g. Kartierung des Baumbestands im Juli 2014 wurden im 5 m breiten Bereich am Geltungsbereich Baumhöhen von 22 bis 25 Meter ermittelt.

Im Waldumbaukonzept (Anlage 5) wird die Waldvegetation der 25 m-Zone (Gefährdungszone für Windwurf) wie folgt beschrieben und in einem Bestandsplan erfasst.

Nachfolgender Plan und Legende, Stand 04.01.2016



LEGENDE

- Nadelwald, Fichtenbestände unterschiedlichen Alters, vereinzelt mit Birke (Höhe 20-25 m)
- Laubwald (Esche, Spitz- Ahorn, Birke, Buche, Weide) überwiegend junge Bestände mit hohem Anteil an Naturverjüngung und Strauchwuchs (Höhe 10-15 m)
- gewässerbegleitender Gehölzsaum (Esche, Silber- Weide, Strauchwuchs)
- + Nadelbaumbestand gemäß Baumbestandsplan
- + Laubbaumbestand gemäß Baumbestandsplan
- Fließgewässer
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer B
6239
4101
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- 25 m Sicherheitszone (Bereich Neuplanung)
- 25 m Sicherheitszone (Bereich Bestand)
- Baugrenze Gebäude
- Baugrenze Nebengebäude

Aktuell befinden sich innerhalb der geforderten Sicherheitszone hohe Anteile von nicht standortgerechten Fichtenaufforstungen, die als Hochwald bewirtschaftet werden. Die Kultivierung von Waldflächen als Hochwald mit Bestockung aus relativ schnell wachsenden Fichten wird überwiegend zur Wertholzgewinnung praktiziert. Der Fichtenbestand befindet sich hier jedoch im Auwaldgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet eines Bachlaufs mit vorherrschend hohem Grundwasserspiegel und für die Baumart somit ungünstigen Bodenverhältnissen. Die Durchwurzelbarkeit des Bodens ist dementsprechend gering. Zudem handelt es sich bei der Fichte um flachwurzelnde Bäume. Es ist daher mit erhöhtem Sturmwurf zu rechnen. Die Gehölze können sich aufgrund der Standortbedingungen nicht artgerecht entwickeln und sind darüber hinaus anfällig für Krankheiten, insbesondere die Pilzerkrankung „Rotfäule“. Das Schadbild ist von außen nicht unbedingt ersichtlich. Der Erreger befällt den Kern des Stammes und verändert die Holzkonsistenz. Die Holzqualität und der daraus resultierende Verkaufswert nehmen bei befallenen Stämmen erheblich ab.

Mit Fichtenmonokulturen, die vielerorts das Landschaftsbild prägen, gehen weit reichende Probleme, wie großflächige Schäden durch Windbruch (Orkane), Versauerung der Böden durch schwer zersetzbare Nadelstreu und Artenarmut in den Beständen bei Fauna und Flora, einher. Durch die Bestrebungen des „naturnahen Waldbaus“ seit Mitte der 70er Jahre, soll dieser Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Der Waldumbau, die Änderung des Bestockungsaufbaus von nicht standortgerechten Reinbeständen, wird finanziell durch Förderprogramme unterstützt.

In Art. 14 BayWaldG ist in Bezug auf die zukünftige Bewirtschaftung von Waldflächen festgelegt, dass „insbesondere bei der Waldverjüngung standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen zu beteiligen sowie die Möglichkeiten der Naturverjüngung zu nutzen“ sind. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010) wird im Maßnahmenkonzept unter Punkt 11.9 zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen bereits aufgenommen, dass naturferne und nicht standortgerechte Pflanzungen umzubauen sind.

Dem Eigentümer Stadt Unterschleißheim obliegt gemäß Art. 19 (1) Satz 1 i. V. m. Art. 18 (1) Satz 1 BayWaldG die vorbildliche Waldbewirtschaftung. Es wird deshalb ein Waldumbaukonzept in das Bebauungsverfahren eingebracht.

Mit der Umsetzung des Waldumbaukonzeptes sollen folgende Entwicklungsziele verfolgt werden:

- Umsetzung von Zielen des Bayerischen Waldgesetzes (BayWG)
- Berücksichtigung des Bibervorkommens
- Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsanforderungen

Die notwendigen Maßnahmen werden im Waldumbaukonzept (Anlage 5) wie folgt beschrieben und in einem Maßnahmenplan dargestellt.

Die als Fichten-Hochwald bewirtschafteten Flächen werden zu einer Niederwaldbewirtschaftung mit standortgerechten Gehölzen umgebaut. „Der vorhandene Nadelwald wird im Bereich der 25 m-Gefährdungszone in einen standortgerechten Laubwald überführt und künftig als Niederwald bewirtschaftet. Hierzu werden die vorhandenen, nicht standortgerechten Bäume entfernt und durch geeignete Baumarten ersetzt. Niederwald ist eine traditionelle, zyklische Form der forstlichen Bewirtschaftung, bei der in relativ kurzen Zeitabständen (in der Regel alle 15 - 25 Jahre) Bäume auf einer Fläche geerntet werden. Die Regeneration erfolgt anschließend natürlich durch Ausschläge aus den im Boden verbliebenen Wurzelstöcken und Stümpfen. Diese zyklische Bewirtschaftung mit mosaikartigen, temporären Freiflächen, führt zu einer Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt im Bestand und zu besser ausgeprägten Randeffekten. Durch das regelmäßige Auf-den-Stock setzen sind Niederwälder im Vergleich zu anderen Waldformen wegen des erhöhten Lichtangebots insgesamt artenreicher. Im Bereich von Fließgewässern kann zusätzliche Schutzfunktion erfüllt werden. Die Wurzeln und Wurzel ausschläge stabilisieren den Uferbereich. Auch bzgl. Bodenschutz kann sich die Niederwaldbewirtschaftung positiv auswirken. Infolge der spezifischen Bestockung kommt es zu einer intensiven Durchwurzelung des Bodens, wodurch die Bodendurchlüftung, der Wasserhaushalt und das Bodenleben positiv beeinflusst werden (Helfrich, Konold, 2010).

Das regelmäßige Auf-den-Stock setzen soll spätestens bei einer Höhe von ca. 10-15 m der Bestandsbäume erfolgen. Die gepflanzten standortgerechten Bäume sollten sich gesund entwickeln und sind in der Regel dann nicht bruchgefährdet. Durch den eingehaltenen Abstand der Waldfläche mit vorgelagerter Waldrandbepflanzung ist die geplante Bebauung nicht durch umfallende Bäume gefährdet.“

Als geeignete Baumarten für die Niederwaldbewirtschaftung und für den vorhandenen feuchten bis nassen Standort werden im Waldumbaukonzept genannt:

- *Alnus glutinosa*, Schwarzerle, vor allem bevorzugt im Bereich des Bach- und Grabenlaufes zu verwenden
- Baum- und Strauchweiden, als Stecklinge, auch als „Futter“ für den Biber
- *Populus tremula*, Zitterpappel
- *Prunus padus*, Traubenkirsche

Aufgrund des derzeit grassierenden Eschentriebsterben werden Eschen hier nicht genannt. Es wird auf spätere Naturverjüngung gesetzt.

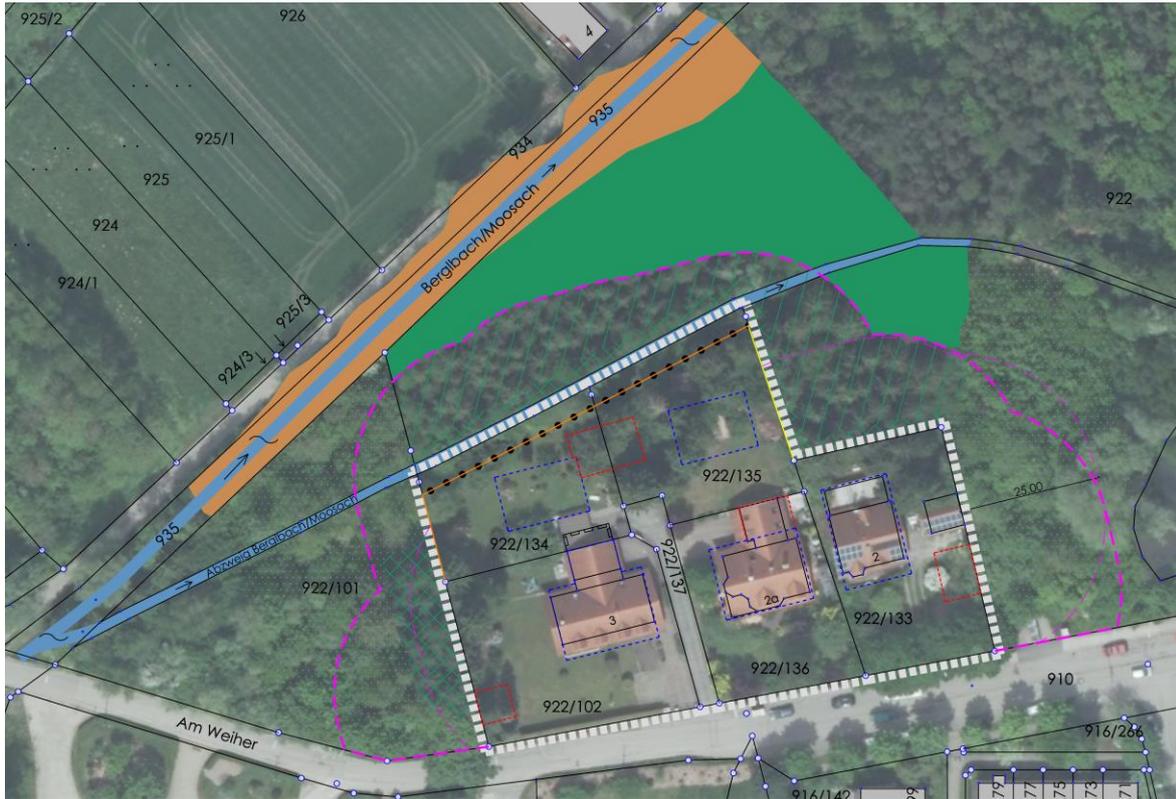
Des Weiteren soll an den geplanten Niederwald zur Bebauung hin ein gestufter Waldrand aus standortgerechten Gehölzen und Straucharten in ca. 8 m Breite anschließen. Bei den vorhandenen Laubwaldbereichen handelt es sich um Bestände aus standortgerechten Gehölzarten. Eine besondere Gefahr durch Windbruch ist daher voraussichtlich nicht gegeben. Aus Sicherheitsgründen können einzelne Bäume, die in den kommenden Jahren zu hohen Exemplaren heranwachsen, aus dem Bestand entfernt werden. Darüber hinaus werden aufgrund der Biberpopulation Maßnahmen zum Schutz der Baugrundstücke und Maßnahmen zum Schutz der geplanten Aufforstung berücksichtigt. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass der vorhandene Baumbestand bzw. Baumbestand mit Nagespuren des Bibers, der beim Umfallen eine Gefahr für die angrenzenden Grundstücke darstellen könnte, mit Drahtseilen geschützt werden (Höhe ca. 1m) muss.

Von dem Waldumbaukonzept sind auch Flächenteile des in der amtl. Biotopkartierung erfassten Bestandes betroffen. Teilweise handelt es sich um Fichtenbestände, die mit der Maßnahme durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden. Bei den Laubwaldbereichen handelt es sich überwiegend um dichte Bestände aus Naturverjüngung in verschiedenen Altersstufen. Hier müssen lediglich bei Bedarf einzelne Exemplare auf den Stock gesetzt werden.

Die Fällzeiten werden außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt, um die Zerstörung besetzter Nester, eine Vernichtung von Eiern und Jungvögeln sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten von Gebüsch- und Waldvögeln zu verhindern.

Im Waldumbaukonzept sind die Maßnahmen in folgendem Plan dargestellt.

Nachfolgender Plan und Legende, Stand 04.01.2016



LEGENDE

-  Waldumbau in standortgerechten Laubwald mit Niederwaldbewirtschaftung
-  gestufte Waldrandpflanzung
-  Laubwald, Erhalt und Entwicklung bei Bedarf Einzelstammentnahme oder auf den Stock setzen windwurfgefährdeter Exemplare
-  Anlage eines Zaunes
Maschenweite 4 cm, Höhe 90 cm
Eingraben in den Boden 50 cm
-  vorhandener Zaun
-  gewässerbegleitender Gehölzsaum
(Esche, Silber-Weide, Strauchwuchs)
-  Fließgewässer
-  Nadelwald, Fichtenbestände unterschiedlichen Alters, vereinzelt mit Birke (Höhe 20-25 m)
-  Grenze des Bebauungsplangebietes
-  25 m Sicherheitszone (Bereich Neuplanung)
-  25 m Sicherheitszone (Bereich Bestand)
-  Baugrenze Gebäude
-  Baugrenze Nebengebäude

Auch im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Biotopstrukturen, die eines besonderen Schutzes bedürften.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im November 2014 durchgeführt (siehe Unterlage, Anlage 3). Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Tierbestand werden in der saP wie folgt bewertet.

„Das tatsächliche und potenzielle Artenspektrum an Säugetierarten des Anhangs IV wurde anhand der Auswertungen der LfU-Daten für die Topographische Karte TK25 Nr. 7735 und der Artenschutzkartierung (ASK), der Verbreitungssituation der Fledermausarten in Bayern und eigenen Beobachtungen vor Ort (Biber) ermittelt. Demnach liegen aus einem Umkreis von 1 km um das Vorhabensgebiet keine Nachweise relevanter Arten in der Artenschutzkartierung vor. Das potenzielle Fledermausartenspektrum umfasst 14 Arten. Einzige sicher im Gebiet vorkommende Art ist der Biber, die anderen Säugetierarten können aufgrund der Verbreitungssituation und der Lebensraumausstattung des Wirkraums als nicht vorkommend von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.“

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern der Gruppen: Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere, konnten im Untersuchungsraum keine Vorkommen nachgewiesen werden.

„Unter artenschutzrechtlichen Aspekten ergeben sich bei allen Vogelarten, die für den Untersuchungsraum ermittelt wurden, bereits ohne Detailanalyse keine relevanten Beeinträchtigungen, d. h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit, einer geringen Vorkommens Wahrscheinlichkeit, fehlender Habitats im Wirkraum oder vorhabensspezifisch als "unempfindlich" eingestuft (siehe Spalte "E", teilweise auch Spalte "L" in Anhang 1, Teil B Vögel).

Bei allen Arten sind angesichts der Projektwirkungen keine Auswirkungen auf die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. kein Einfluss auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen zu erwarten, d. h. ein Vorhabens bedingter Verstoß gegen die Schädigungs- oder Störverbote nach § 44 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird für diese Arten/ Artengruppen ausgeschlossen. Ein Verstoß gegen das Individuen bezogene Tötungsverbot i. S. von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch eine signifikante Erhöhung eines Kollisionsrisikos (Verkehr, Glasscheiben) entsteht nicht.

Berücksichtigt sind dabei die projektspezifischen Maßnahmen zur Vermeidung (siehe Kap. 3.1), im Wesentlichen die Beschränkung der Gehölzfäll-/ Gehölzschnittzeiten, die ein Töten oder Verletzen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Eiern und besetzten Nestern verhindert.

Die Realisierung des Bauvorhabens kann zu geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Tier führen (Tötung bei Abriss und Fällung, Vogelschlag an Glasfassaden). Durch geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen jedoch minimiert oder gar ausgeschlossen werden (siehe dazu Punkt 2.9). Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung des Gebiets für den Schutz von Pflanzen- und Tierarten entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.“

Im Plangebiet selbst finden sich keine schützenswerten Biotopstrukturen oder Bereiche, die seltenen und gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten oder Artengemeinschaften Lebensraum bieten können. Jedoch grenzt der Berglbach/Moosach-Abzweig als Teil eines Gewässersystems, das vom Biber als Habitat genutzt wird, im Norden an das Planungsgebiet an. Deshalb wird dieser Bereich ebenfalls berücksichtigt und ein Biberschutzkonzept (Anlage 4) erarbeitet. Dieses legt zum einen die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Lebensraum des Bibers dar und entwickelt zum anderen Maßnahmen, die einen effizienten Schutz des Bibers selbst und der Privatgrundstücke vor den Aktivitäten des Bibers gewährleisten. Es dient der Konfliktvermeidung und der Verringerung von Gefährdungen.

Im folgenden eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Biberschutzkonzepts.

In Bayern wurde die Biberpopulation im 19. Jahrhundert durch Verfolgung und Bejagung flächendeckend ausgerottet. Mittlerweile hat sich hier der Biber nach seiner Wiedereinbürgerung (1966)

entlang der Flussläufe wieder über die meisten Landesteile ausgebreitet. Im Landkreis München ist er seit den 1990er Jahren vor allem im gewässerreichen Norden bzw. im Nordosten wieder heimisch.

Der Biber ist gemäß europäischem Recht durch die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL 92/43, Anhänge II und IV) und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter besonderen und strengen Schutz gestellt. Es ist gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG verboten „sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten“ oder sie „während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“. Im Infoblatt des Landratsamtes München „Biber – einzigartige Landschaftsgestalter“ wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass dieses Verbot neben Biberburgen und -bauen ausdrücklich auch die Beschädigung oder Zerstörung von Biberdämmen umfasst. Verstöße gegen diese Vorschriften sind strafrechtlich relevant.

Im Umfeld des Planungsgebietes ist das Vorkommen einer Biberfamilie bekannt. Das etablierte Biberrevier erstreckt sich entlang der Moosach, des Zulaufgrabens und im Bereich des Weihers. Am nördlichen Ufer des Weihers befindet sich ein Biberbau. Das Biberrevier ist mit dem ca. 5000 qm großen Weiher, ca. 350 m Bachlänge der Moosach und ca. 250 m Grabenlänge als kleines Revier einzustufen. Da davon auszugehen ist, dass es im Bereich des Zulaufes zum Weiher keine großen Wasserstandsschwankungen gibt und kein Eingriff in die Gewässer vorgenommen wird, ist mit großer Wahrscheinlichkeit auch nicht mit einem Wasserstand regulierenden Dammbau zu rechnen.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Lebensraum des Bibers werden im Biber-schutzkonzept wie folgt beurteilt:

„Der Biberbau befindet sich in der Nähe der Einmündung des Zulaufgrabens im Uferbereich des Weihers in ca. 60 m Entfernung zur östlichen Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung. Die geplante Baumaßnahme führt hier zu keiner unmittelbaren Beschädigung / Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (keine „Überbauung“ eines Biberbaus). Auch erfolgen bau-, anlagen- oder betriebsbedingt erkennbar keine mittelbaren Wirkungen, die zur Aufgabe eines derzeit besiedelten Gewässerabschnittes führen könnten.

Aktuell werden die zur Bebauung geplanten Flächen intensiv als Gartenflächen genutzt. Es liegen gepflegte, regelmäßig gemähte Rasenflächen vor, die mit einzeln stehenden Gehölzen überstanden sind. Diese Flächen nördlich des Grabens sind daher für den Biber nicht als Lebens- bzw. Nahrungsraum geeignet.

Mit der Planung rückt die Bebauung allerdings näher an den potentiellen Lebensraum des Bibers heran, der sich nördlich der vorhandenen Gebäude vom Weiher entlang der Moosach und des abzweigenden Grabens erstreckt.

Es ist bekannt, dass der Biber regelmäßig Gewässerabschnitte innerhalb von Städten (München, Freising, Landshut, Regensburg etc.) besiedelt und sich hier äußert unempfindlich gegenüber vermeintlichen Störquellen wie Licht, Lärm oder Fahrzeugbewegungen zeigt. Signifikante Störungen sind durch das hier betrachtete Vorhaben daher nicht zu erwarten.“

Folgende Maßnahmen zum Schutz des Bibers werden im Biberschutzkonzept erarbeitet und in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen:

- Ausweisung eines 3,5 m breiten, dicht bepflanzten Schutzstreifens
- Waldumbau mit Schaffung zusätzlicher Nahrungsgrundlagen
- Sicherstellung der Vernetzung (keine Beeinträchtigung der Gewässer)

Für den ausgewiesenen Schutzstreifen wird im Rahmen der Grünordnungsplanung des Bebauungsplans eine zweireihige, versetzte Strauchpflanzung (Pflanzraster 1,5 x 1,5 Meter) mit Gehölzsaum aus Waldrandstauden (0,5 Meter) festgelegt. Die Pflanzung muss sich aus folgenden heimischen Straucharten zusammensetzen: Amelanchier ovalis, Cornus mas, Corylus avellanus, Eucalyptus europaeus, Ligustrum vulgare 'Atrovirens', Lonicera xylostreum, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Ribes alpinum, Rosa arvensis, Rosa canina, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Viburnum lantana. Der Waldsaum ist durch Ansaat mit einer Saatgutmischung für sonnige Waldränder (siehe Arten in der Pflanzliste) auszubilden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzungen (intensiv gepflegte Gartenanlagen) keine Verbesserung bzw. keine Aufwertung der Habitate von Pflanzen- und Tierarten bedeuten. Die Konflikte mit der Biberpopulation blieben ungelöst und die Gefahren durch die angrenzenden Waldflächen für die bestehende Bebauung blieben weiter bestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Biberschutzkonzept (Anlage 4) und Waldumbaukonzept (Anlage 5) sichern dauerhaft die Interessen aller Beteiligten und die Belange des Naturschutzes. Bei Unterlassen der Planung würde der festgesetzte Schutzstreifen nicht realisiert werden. Gemäß der saP (Anlage 3) kann die Realisierung des Bauvorhabens zu geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Tier führen (Tötung bei Abriss und Fällung, Vogelschlag an Glasfassaden). Durch geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen jedoch minimiert oder gar ausgeschlossen werden (siehe dazu Punkt 2.9, saP). Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung des Gebiets für den Schutz von Pflanzen- und Tierarten entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.

2.3 artenschutzrechtliche Belange

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wäre mit Einschränkungen für die Realisierung des Bebauungsplans zu rechnen, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs-, Tötungsverbot) der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) eintreten würden.

Bei der im November 2014 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Anlage 3) wurden aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen, Säugetiere und Vögel, Arten ermittelt, die im Untersuchungsraum zum "Bebauungsplan Nr. 137 a Stadt Unterschleißheim" vorkommen oder zu erwarten sind.

Für viele der untersuchten relevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung wie z. B. Beschränkung der Zeiten zur Gehölzfällung (Kap. 3.1) so gering, dass relevante Auswirkungen auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population nicht zu erwarten sind.

Für den Biber werden zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Vernetzung entlang der Gewässer notwendig. Die einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen des Biberschutzkonzepts (Anlage 4) dargestellt.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden, können bei allen untersuchten Arten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Eine Prüfung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird dann nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind in der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Anlage 3) unter Punkt 3.1 und 3.2 ausgeführt.

2.4 Boden

Nach der Geologischen Karte von Bayern (M 1:500.000) befindet sich das Planungsgebiet im Bereich von „Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) – Kies, sandig; in Nordbayern auch Sand“.

Im Geltungsbereich, der zum Naturraum der Münchner Schotterebene gehört, stehen mächtige würmeiszeitliche Kiesablagerungen an, die hier die tertiären Böden mit Schichtdicken von ca. 20 Meter überlagern. Die dominierenden Bodenarten sind Kies oder kiesiger, sandig-schluffiger Lehm, die mit überwiegend flachgründigen Pararendzinen und Parabraunerden überdeckt sind. Aufgrund des hohen Anteils an grobkörnigem Substrat besitzen solche Böden eine geringe Wasserspeicher-

kapazität und geringe Filterwirkung. Schwach sorbierte Stoffe versickern im Schotterkörper rasch und können über den Boden-Wasser-Pfad ins Grundwasser eingetragen werden. Für das Grundwasser besteht hier durch Einträge eine große Gefahr.

Nordwestlich der BAB 92 treten holozäne Torfablagerungen des Dachauer Moores zutage, hier herrscht gemäß der Moorübersichtskarte von Bayern (FIN.WEB) „Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“ vor. Die Moorübersichtskarte zeigt auch, dass sich bis auf die süd-östliche Ecke, der überwiegende Teil des Planungsgebiets in einem Bereich mit „vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoortorf, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert“ befindet.

Diesen seltenen Bodentypen wird bei Grundwasserflurabständen bis 80 cm ein hohes Entwicklungspotential und des Weiteren in Überflutungsbereichen ein hohes Biotopentwicklungspotential als Auenstandort zugeschrieben.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der angelegten Gärten, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die ursprünglichen Bodenstrukturen im Planungsgebiet gestört bzw. nicht mehr vorhanden sind.

Die Böden im Planungsgebiet besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Schützenswerte oder gefährdete Böden (für die Landwirtschaft unverzichtbar, geologisch einzigartig) kommen nicht vor.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen im Untersuchungsgebiet ist nicht bekannt.

Die zur Erschließung der Grundstücke benötigte Zuwegung (Eigentümerweg) ist vorhanden und versiegelt. Drei der Fünf Grundstücke sind bebaut und deren Gartenanlagen sind einschließlich befestigter und versiegelter Zufahrten, Terrassenflächen etc. angelegt. In den noch unbebauten Grundstücken sind Gartenhäuser und kleinflächig, versiegelte Flächen vorhanden. Durch die großzügig vorhandenen Gartenflächen kann ein Versiegelungsgrad von ca. 26% ermittelt werden. Zusätzlich sind weitere 3% der Flächen teilversiegelt.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt ggf. in den bereits bebauten Grundstücken zu einer geringfügigen Erweiterung der Überbauung mit Teil- bzw. Vollversiegelung der o. g. Böden. In den zwei noch unbebauten Grundstücken werden großflächigere Teil- bzw. Vollversiegelungen möglich, die jedoch durch die festgesetzten Bauräume und Grundflächen auf ein für die Grundstücksgröße verträgliches Maß eingeschränkt werden. Durch die vollständige Versiegelung im Bereich der neuen Gebäude bzw. möglichen Gebäudeerweiterungen gehen hier sämtliche Bodenfunktionen verloren. Im Bereich der teilversiegelten Flächen auf den Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist mit einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen – Lebensraumfunktion, Speicher- und Regulationsfunktion, Ertragsfunktion – zu rechnen.

Diese Beeinträchtigungen werden jedoch dadurch gemindert, dass die verbleibenden Freiflächen der Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft begrünt werden.

Der vorhandene Fichtenbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 922/135 trägt durch die schwer zersetzbare Nadelstreu zur Versauerung des Bodens bei. Die Fichte bildet in der Regel flachgründige Wurzelsysteme aus. Dies führt dazu, dass die obere Bodenschicht durch das Schwanken der Bäume im Wind gelockert wird und die unteren Bodenschichten ggf. verdichtet werden. Die Bodenstrukturen werden gestört und verschlechtern sich mit den Jahren.

Für das Schutzgut Boden würde ein Unterbleiben der Planung aufgrund der bereits praktizierten intensiven Pflege der Gartenanlagen keine wesentliche Verbesserung darstellen. Bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungen würden sich biotische Lebensraumfunktion sowie Speicher- und Regulationsfunktion nicht wesentlich verbessern; im Bereich der Fichten würde es sogar zu einer weiteren Verschlechterung führen.

2.5 Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus Oberflächengewässern und dem Grundwasser zusammen. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch wird das Planungsgebiet im Norden durch einen Abzweig des Berglbach/Moosach begrenzt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird deshalb dieses Fließgewässersystem, einschl. deren Hochwassersituation miteinbezogen.

Das **Grundwasser** stellt eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen einerseits und für Pflanzen und Tiere andererseits dar. Die planungsrelevanten Aspekte des Schutzgutes sind dabei der Grundwasserflurabstand und die Grundwasserfließrichtung, aus denen sich in Abhängigkeit von der Filterfähigkeit des Bodens die Grundwasserschutzfunktion beschreiben lässt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Isar Mitte-Ost. Im Bereich und im Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine Wasserschutzgebiete, Flächen zur Wassergewinnung oder sonstige nach Wasserrecht ausgewiesenen Bereiche mit Wasserschutzfunktion. Die Entfernung zum Trinkwasserschutzgebiet im Berglwald beträgt über 1,50 Kilometer. (Kartendienst Gewässerbewirtschaftung, LfU)

Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem als „Maßnahmengebiet Grundwasser“ ausgewiesenen Bereich. (Maßnahmengebiete Grundwasser, LfU)

Aufgrund undurchlässiger Flinzschichten im Schotterbereich wird der Grundwasserkörper bis kurz unter der Oberfläche gestaut. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Süd-West nach Nord-Ost. Das Landesamt für Umwelt gibt für Unterschleißheim einen Grundwasserflurabstand von 1,60 m im Norden des Stadtgebietes an. Die tatsächlichen Grundwasserstände sind im Rahmen der Genehmigungsplanung genau zu ermitteln.

Der Flurabstand ist als gering zu beurteilen, aufgrund der schwachen Filterwirkung der Schotterkörper besteht eine Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Den die Deckschicht für das Grundwasser bildenden Böden kommt somit eine maßgebliche Schutzfunktion zu. Eine besondere Empfindlichkeit besteht gegen Barrieren im Grundwasserhorizont und gegen Grundwasserabsenkungen. Je nach Jahreszeit kann während der Baumaßnahmen ein Absenken des Grundwassers erforderlich werden.

Die Durchführung der Planung führt im Bereich der Bebauung und der voll versiegelten Flächen zu einem Teilverlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit. Aufgrund der flächigen Versickerung des Oberflächenwassers über belebte Bodenzonen auf den Grundstücken ist nicht mit einer dauerhaften Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Die geplante Bebauung steht also nicht im Widerspruch zur Zielsetzung des Regionalplans, welche den Erhalt und die Sicherung des hohen Grundwasserspiegels vorsieht. Aufgrund des weitläufigen Abstandes zwischen den einzelnen Baukörpern, kann bei eindringenden Baukörpern (Kellern) in den Grundwasserleiter davon ausgegangen werden, dass negative, stauende oder absenkende Auswirkungen in der unmittelbaren Umgebung vermieden werden.

Unter Teil B des Bebauungsplans Festsetzungen durch Text sind folgende Vorgaben aufgenommen:

- Abgrabungen sind unzulässig.
- Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Unter Teil C des Bebauungsplans Hinweise durch Text sind weiterführende wasserwirtschaftliche Hinweise aufgenommen, u. a.:

- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern.
- Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden.

Das außerhalb des Geltungsbereichs an der nördlichen Grenze verlaufende **Fließgewässer** – eine Abzweigung des Berglbach/Moosach – beginnt westlich des Geltungsbereichs nach dem Rohrdurchlass der Moosach unter der Straße Am Weiher. Zur Ableitung des Wassers in den Graben ist in der Moosach ein Holzwehr mit freiem Überfall errichtet. Östlich des Geltungsbereichs durchströmt und speist das Wasser aus dem Graben nacheinander zwei Fischteiche. Nach den Fischteichen wird der Abzweig über mehrere Schächte und Verrohrungen im Bereich der Kreuzung Furtweg/Andreas-Danzer-Weg wieder in die Moosach zurückgeleitet. Es entsteht dadurch ein Fließgewässersystem. Um den Unterhalt der Anlagen der Fischteiche kümmert sich der örtliche Fischereiverein.

Die Moosach und der abzweigende Graben sowie die Fischteiche sind laut Art. 2 (1) BayWG als Gewässer III. Ordnung eingestuft und Unterhalt, Pflege und Entwicklung unterliegen somit nach Art. 22 BayWG der Stadt Unterschleißheim.

Im Bebauungsplan ist unter Teil C, Hinweise durch Text, unter den weiterführenden wasserwirtschaftlichen Hinweisen aufgenommen:

- Die Moosach ist kein Gewässer I., II. oder III. Ordnung für das eine Genehmigungspflicht für Anlagen gemäß der Verordnung der Regierung von OBB vom 07.04.1989 gilt. Es ist jedoch zu beachten, dass durch die Bebauung der Bachlauf von der Moosach bis hin zu den beiden Weihern nicht beeinträchtigt werden darf.

Die betrachteten Fließgewässer sind Teil des Flußwasserkörpers (FWK) IS196 (LfU). Der Abschnitt der Moosach wird hier als Einserteilgraben bezeichnet und ist nicht als fischfaunistisches Vorranggewässer eingestuft. Für die Umweltzielerreichung bezüglich der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bescheinigt die LFU: Guter chemischer Zustand erreicht, guter ökologischer Zustand voraussichtlich bis 2015 erreicht. (Stand Maßnahmenumsetzung 31.10.2012) (Wasserkörper-Steckbrief, IS196 und Umweltzielerreichung – Flusswasserkörper, LfU)

Der Gehölzsaum der Moosach und der Bereich um die Fischteiche sind als Biotope Nr. 7735-0077-003 und 7735-0077-004 kartiert.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010 wird gemäß Regionalplan die Erhebung von Stillgewässern und Fließgewässern zu geschützten Bestandteile angestrebt.

Im Flächennutzungsplan (Stand vom 18.02.1993, vianovis) sind noch keine Aussagen bezüglich der besprochenen Fließgewässer getroffen. Der Vorentwurf zum neu entwickelten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010) sieht im Landschaftsplan folgendes Leitbild für die Fließgewässer der Stadt Unterschleißheim vor: „Ziel ist die – zumindest – teilweise Renaturierung und die Wiederherstellung eines naturnahen Gerinnes mit ökologischer Funktionsfähigkeit und Lebensraumfunktion zur Stärkung ihrer Vernetzungsfunktion und zur Steigerung der Retentionsleistung der Gewässer.“

Der Vorentwurf des Landschaftsplans (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010) erwähnt allerdings, dass für die Moosach ein Gewässer-Entwicklungs- und Pflegeplan erarbeitet wird. Dieses wurde im Juli 2012 von der Gesellschaft für Landschaftsökologie, Gewässerbiologie und Umweltplanung mbH, Kallmünz, ein Gewässerentwicklungskonzept für Bäche und Gräben im Stadtgebiet von Unterschleißheim erstellt.

Für das Stadtgebiet Unterschleißheim liegt für die Gewässer im Stadtgebiet ein Gewässerentwicklungskonzept vor (Stand 2012). Hierin sind auch die Moosach (auch Einserteilgraben, Berglbach) mit den angrenzenden Gräben erfasst.

Als Leitbild, das den ursprünglichen, frei fließenden, unberührten Verlauf des Fließgewässers darstellt, wird für die Moosach/Berglbach formuliert:

Die Moosach ist nach Wasserrahmenrichtlinie bis oberhalb von Freising als nicht erheblich veränderter Oberflächenwasserkörper eingestuft. Die Karte der biozönotisch bedeutsamen Fließgewässertypen Deutschlands (LAWA 2003) kennzeichnet die Moosach im oberen Abschnitt ab ihrer Klassifizierung als Gewässer II. Ordnung westlich Unterschleißheim bis ungefähr auf der Höhe von Eching/Neufahrn als Fließgewässertyp 2 „Fließgewässer des Alpenvorlands“... Nach den Fließge-

wässerlandschaften in Bayern (Bay. Landesamt für Wasserwirtschaft 2002) liegen die kartierten Gewässer in einer Fließgewässerlandschaft der großen Auen über 300 m Breite und sind den Fließgewässern der Moorauen zuzuordnen. Kennzeichnend für die Fließgewässer des Alpenvorlandes ist eine geschwungene bis mäandrierende Linienführung. Ihr Querprofil ist oft sehr steil und kastenförmig. Gemäß der Charakterisierung der Fließgewässerlandschaften in Bayern stellen die Fließgewässer der Moorauen meist bordvolle Gewässer dar, in dem sich langsam fließende Streckenabschnitte mit schnell fließenden Bereichen abwechseln. Sie unterliegen im Jahresverlauf keinen ausgeprägten Abflussschwankungen, wobei stark ausgeprägte Extremabflüsse durch Starkregenereignisse möglich sind. Oft setzt bereits bei minimalem Anstieg des Wasserspiegels eine Überflutung der Auen ein, was eine sehr enge Verzahnung von angrenzendem Niedermoor und Wasser bewirkt. Folglich weist die umgebende Niedermoorau idealerweise eine sehr hohe Retentionsfähigkeit auf. Im Bereich der ausstreichenden Schotter sind die Bäche oft grundwasser-geprägt. Dominierende Sohlsubstrate sind Schotter sowie Kiese und Niedermooreinschlüsse. Es handelt sich meist um geschiebefreie Gewässer, die natürlicherweise eher nährstoffarm sind und somit eine gute Gewässerqualität aufweisen.

Die Moosach ist ein durchgängig ganzjährig wasserführendes Gewässer, welches im Bearbeitungsgebiet vollständig begradigt wurde. Das Erosions- und Sedimentationsgeschehen kann meist als schwach eingestuft werden.

Die Moosach wird daher im Bereich des Planungsgebietes in der Bewertung mit deutlich und sehr stark verändert eingestuft.

Für die vorkommenden Gräben wird formuliert:

Entwässerungsgräben verlaufen überwiegend geradlinig mit einheitlichem Querprofil. Sie unterliegen im Allgemeinen verhältnismäßig geringen Wasserstandsschwankungen. Im Laufe der Zeit haben sich solche künstlichen Gräben jedoch oft zu wichtigen linearen Strukturen in der ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft entwickelt und fungieren als Vernetzungselement im Biotopverbund. Gräben mit strukturreichen Ufersäumen bieten zahlreichen Arten der Flora und Fauna mit unterschiedlichen Feuchtigkeitsansprüchen einen wichtigen Lebensraum und dienen mit ihrer Vielfalt an Strukturen u. a. als Rückzugsgebiet.

Das Querbauwerk im Bereich der Abzweigung des Grabens wurde als nicht durchgängiger Sohlabsturz erfasst, der umgestaltet werden soll.

Als Entwicklungsziel für die Moosach im Siedlungsbereich wird unter anderem angegeben

- Erhalt und Förderung der vorhandenen Uferstrukturen sowie Entwicklung weiterer natürlicher Uferstrukturen (Hochstauden- und Röhrichtfluren, Gehölzsäume aus autochthonen Arten wie z.B. Erlen und Weiden).
- Abschnittsweises Auflichten der bestehenden Ufergehölzbestände.
- Umwandlung der Fichtenbestände im Bereich des Zulaufs zu den beiden Teichen im Westen von Unterschleißheim in einen naturnahen Laubholzbestand (Erlen, Eschen, Weiden)

Aufgrund des Eschentriebsterbens werden Eschen derzeit nicht gepflanzt. Hier wird auf eine natürliche Verjüngung gesetzt.

Diese Inhalte und Anforderungen sind im Waldumbau- und Biberschutzkonzept (Anlage 5 und 4) entsprechend berücksichtigt.

Die **Hochwassersituation** des beschriebenen Fließgewässersystems wurde bereits im Rahmen von Flächennutzungsplanänderungen untersucht.

Die Simulation für die 25. Änderung des Flächennutzungsplan Teil IV des Büro IFB Eigenschenk (Geotechnischer Bericht Nr. 11.09.1809-2 Hochwasserberechnung) im Jahr 2010 ergab, dass das momentan waldartig bewachsene Flurstück Nr. 922/135 über die gesamte Länge vom Hochwasser betroffen wäre. Die betroffene Fläche liegt jedoch im Bereich des im Bebauungsplan vorgeschriebenen Schutzstreifens entlang des Grabens, der als Grünfläche außerhalb des Nettobaulandes entsprechend zu begrünen ist. Die Höhe der Überflutung wurde auf 0,10 m prognostiziert.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplan Teil I hat das Büro IFB Eigenschenk 2011 mit dem Geotechnischen Bericht Nr. 11.11.1171 anhand des erweiterten hydraulischen Berechnungsmodells die Simulation eines 100-jährigen Hochwasserereignis auch im Bereich des nun untersuchten Geltungsbereich durchgeführt. Hierbei wurden zusätzliche Abschnitte des Flussvor-

laufs in die Berechnungen mit einbezogen. In der Anlage zur o. g. Hochwasserberechnung wird aufgezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von diesem Hochwasserereignis nun nicht betroffen wäre.

Beide Simulationen zeigen jedoch, dass im Anschluss an den Geltungsbereich ein Teil der bewaldeten Fläche zwischen Moosach und dem zu den Fischweihern führenden Berglbach/Moosach-Abzweig auf dem Grundstück der Stadt Unterschleißheim Flur-Nr. 922 von Hochwasserereignissen betroffen ist. Ausgehend von der Simulation aus dem Jahr 2011 (Geotechnischer Bericht Nr. 11.11.1171) ist mit Maximalwasserständen über Geländeoberkante von bis zu 0,40 m zu rechnen. In diesem Bericht steht dazu ebenfalls: „Im Bereich zwischen den Fischteichen und der Moosach werden Waldgebiete überflutet. Gemäß Auskunft der Stadt Unterschleißheim ist dies in diesem Gebiet ein als Retentionsbereich erwünschter Effekt.“

„Gemäß Auskunft von Anwohnern ist der Wasserstand in dem Gewässer aufgrund der Regulierung nahezu konstant und schwankt unabhängig von den Witterungsverhältnissen nur im cm-Bereich. Nach Aussage des Fischereivereins kommt es im Sommer regelmäßig zu Wassermangel.“ (Geotechnischer Bericht Nr. 11.11.1171 Erweiterung hydraulisches Berechnungsmodell, 2011)

Um trotzdem der Gefährdung von Überschwemmungen vorzubeugen wird folgendes in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen:

- leichte Erhöhung des Schutzstreifens gegenüber der Anschlusshöhe am Berglbach/Moosach-Abzweig, ca. um 50 cm
- Anhebung des Erdgeschossniveaus um 30 cm über Gelände sowie eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30 cm über Gelände empfohlen
- keine Beeinträchtigung der Gewässer

Für das Schutzgut Wasser würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzungen zu keiner wesentlichen Aufwertung führen. Bei einer Durchführung der Planung wäre keine wesentliche Auswirkung hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die im Regionalplan für das Gebiet geforderte Erhaltung und Sicherung des hohen Grundwasserspiegels wird Rechnung getragen. Des Weiteren werden im Bebauungsplan wasserrechtliche Hinweise aufgenommen. Der festgesetzte Schutzstreifen dient als Pufferzone der Gartengrundstücke zum Gewässer. Auch die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässer ist unter den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

2.6 Klima und Luft

Das Klima wird im Umweltbericht zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Allgemeinen und gebietsspezifisch beschrieben:

Unter Klima versteht man den mittleren Zustand der Atmosphäre, wie er sich aus dem durchschnittlichen Verlauf der Witterung ergibt. Zur Beschreibung des Klimas bedient man sich der Mittelwerte ausgewählter Klimaelemente (Lufttemperatur, Strahlung, Sonnenscheindauer, Niederschlag, Wind, etc.).

Das Untersuchungsgebiet liegt im kontinental beeinflussten Klimabereich Südbayerns. Der Einfluss der Alpen auf die Niederschläge ist eindeutig.

Zum Klima lassen sich für das Untersuchungsgebiet folgende Daten angeben:

- Jahresmitteltemperatur: 7-8°C
- Durchschnittstemperatur in der Vegetationsperiode: 14,6°C
- Mittelwert der Niederschläge pro Jahr: ca. 850 mm,
- Anzahl der Frosttage: ca. 115 Tage
- Nebeltage: ca. 55 Tage/Jahr
- Sonnenscheindauer: ca. 1.650 Stunden/Jahr

Die geringe Versiegelung und die jetzige landwirtschaftliche Nutzung bewirken eine kaum eingeschränkte Produktion von kühlen Luftmassen.

Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes ist als gering einzustufen, da dieses dem ebenen Relief der Umgebung entspricht und da Gartenanlagen nicht in nennenswertem Maße zu Kalt- oder Frischluftbildung beitragen.

Ebenso mindern die Vorbelastungen durch die stark befahrene BAB 92 (erhebliche Luftbelastung) die klimatischen Wirkungsprozesse im Gebiet. Auch bestehen im Geltungsbereich weder Flächen mit besonderen Klimafunktionen, wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen oder ähnlichem.

Der an das Planungsgebiet anschließende Wald wird im Flächennutzungsplan (Stand vom 18.02.1993, vianovis) noch als „Wald mit Bedeutung für die Gesamtökologie – Klimaschutzwald, regional“ bezeichnet.

Im BayWaldG ist der Begriff „Klimaschutzwald“ nicht rechtlich definiert. Diese wären aber durch die „außergewöhnliche Bedeutung für das Klima“ dem Art. 11 Abs. 1 BayWaldG „Bannwald“ zuzuordnen und können durch Rechtsverordnung der Kreisverwaltungsbehörde nach Art. 37 Abs. 1 BayWaldG dazu erklärt werden. Dies ist bislang nicht erfolgt.

Laut der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg wird ein Klimaschutzwald wie folgt definiert:
 „Wald verhindert die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft und schwächt Windeinwirkungen ab. Dadurch schützt Klimaschutzwald besiedelte Bereiche, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, Erholungsbereiche, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor nachteiligen Kaltluft und Windeinwirkungen. Dabei wird unterschieden zwischen lokalem Klimaschutzwald, welcher Ausgleich zwischen Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen schafft, und regionalem Klimaschutzwald. Dieser verbessert in Siedlungsbereichen und auf Freiflächen das Klima durch großräumigen Luftaustausch.“

Im Flächennutzungsplan (Vorentwurf, Stand vom 07.10.2010) werden die Waldflächen nicht mehr als Klimaschutzwald definiert.

Waldflächen können Siedlungsflächen vor Windeinwirkung schützen. Die vorhandenen Waldflächen sind dem Planungsgebiet in Windrichtung westlich, nördlich und östlich vorgelagert. Die Hauptwindrichtung liegt hier zwischen Südwest/West und Nordost. Die Waldflächen sind Richtung Südwest ca. 15 bis 60 m breit und Richtung Norden ca. 18 und 35 m. Richtung Nordost schließt die Waldfläche mit ca. 200 m Tiefe an. Für die Bebauung im Planungsgebiet stellen die Waldflächen einen Windschutz dar, wodurch diese für die Zukunft bewahrt werden sollten. Durch die vorhandene Struktur des Waldes mit überwiegendem standortfremdem und dadurch bruchgefährdetem Nadelholzanteil ist seine Schutzfunktion gefährdet. Der Waldumbau gemäß dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelten Waldumbaukonzepts (Anlage 5) wird diese Schutzfunktion dauerhaft sichern.

Durch die Planung entstehen angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Klima. Für das Schutzgut Klima und Luft würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Planungsfall bedeuten. Darüber hinaus wird durch die Umstrukturierung der forstlich genutzten Fichtenbestände in standortgerechte Waldflächen die dauerhafte Windschutzwirkung des Waldes auf die anschließende Siedlungsfläche gesichert.

2.7 Landschaftsbild

Für die Analyse des Landschaftsbildes werden das natürliche landschaftliche Erscheinungsbild, die durch die Siedlungsflächen entstandenen Strukturen und das Vorhandensein wichtiger Sichtbeziehungen beschrieben und bewertet.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind bestimmt von der Relief- und Strukturarmut der Münchner Schotterebene und damit der weiträumigen Wahrnehmbarkeit der landschaftlichen und städtischen Umgebung. Im näheren Umkreis um Unterschleißheim liegen im Norden die durch

einen bepflanzten Lärmschutzwall abgeschirmte BAB 92 und die BAB 9 mit der Hangkante des tertiären Hügellands. Im Osten erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ zur Gemeinde Eching hin. Im Süden der Stadt schließt das Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“ in Richtung zur Gemeinde Oberschleißheim mit dem Schloss Oberschleißheim und dessen kulturhistorisch besonders wertvollen Parklandschaft an. Im Westen findet sich die kleinteilig strukturierte Mooslandschaft des Landschaftsschutzgebiets „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km nord-westlich des Ortskerns von Unterschleißheim und schließt an das bestehende Siedlungsgebiet Am Weiher an. Die BAB 92 begrenzt das Landschaftsschutzgebiet "Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim" nach Süd-Osten hin. Das Landschaftsbild wird hier geprägt durch einen Wechsel von weiträumigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Baumreihen, Strauchhecken, Feldgehölzen, Waldparzelle sowie kleinen Ansiedlungen. Ein weiteres wichtiges Element dieser Landschaft sind die typischen Entwässerungsgräben mit ihrem natürlichen Begleitsaum aus Röhricht und Gehölzen. Die BAB 92 stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Die an der Straße Am Weiher anschließenden Grundstücke des Planungsgebiets (Flur-Nr. 922/102, 922/133 und 922/136) sind bereits bebaut. Die vorhandenen Einzelhäuser wurden in den 1980er Jahren errichtet.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen mit max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte. Für die Bebauung werden, abgeleitet von den vorhandenen Gebäudestrukturen eine Wandhöhe von max. 4,30 Metern und Satteldächer mit einem Neigungsspektrum von 35° bis 39° festgelegt. Die festgesetzten Bauräume und Grundflächen schränken die städtebauliche Verdichtung auf ein für die Grundstücksgrößen verträgliches Maß ein. Die Ansiedlung des Planungsgebiets fügt sich somit mit der geringen Bauhöhe und Baumasse und der dadurch entstehenden Bebauung mit großzügigen Gärten in die Siedlungsstruktur der Umgebung ein.

Durch die im Osten, Norden und Westen an das Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen ist die Ansiedlung vom Dachauer Moos aus nicht wahrzunehmen. Der Wald setzt die Wald- und Gehölzstrukturen der Mooslandschaft südlich der BAB 92 fort. Darüber hinaus stellt die Waldfläche ein wertvolles Trenngrün zwischen Siedlungsgebiet, Autobahn und freier Landschaft und später auch zur geplanten Dauerkleingartenanlage und den geplanten Gewerbegebieten dar. Die betreffende Waldfläche wird im Norden von der Moosach, welche im Umweltbericht zur 25. Flächennutzungsplanänderung als landschaftsprägendes Element beschrieben wird, und im Süden von deren Abzweig begrenzt. Durch die vorhandene Struktur des Waldes mit überwiegend standortfremdem Nadelholzanteil ist diese Funktion gefährdet. Der Waldumbau gemäß dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelten Waldumbaukonzepts (Anlage 5) wird die Waldflächen dauerhaft sichern.

Nennenswerte Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Da sich die geplante Bebauung der umgebenden Siedlungsstruktur anpasst und die Ansiedlung durch die angrenzenden Waldflächen vom Dachauer Moos aus nicht wahrzunehmen ist, führt das Bauvorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Unterlassen der Planung und die Fortsetzung der bisherigen Nutzungen würden in Vergleich zur geplanten Bebauung keine höhere Einstufung des Schutzgutes Landschaftsbild bedeuten. Darüber hinaus wird durch die Umstrukturierung der forstlich genutzten Fichtenbestände in standortgerechte Waldflächen die Funktion des Waldes als Trenngrün dauerhaft gesichert.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bereich des Planungsgebiets kein Boden- oder Baudenkmal verzeichnet.

In ca. 250 m Entfernung des Planungsgebiets befindet sich östlich das Bodendenkmal „Burgstall des hohen Mittelalters und Mühle der frühen Neuzeit“ mit der Denkmalnummer D-1-7735-0105 (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt).

In der Stellungnahme weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass im Umfeld des Planungsgebietes mehrere Bodendenkmäler zu vermuten sind, v. a. Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, „sowie am Rand eines Niedermooses und somit noch in einem siedlungsgünstigen Bereich, so dass dort weitere Bodendenkmäler unter Umständen zu vermuten sind.“ Bodeneingriffe bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Durchführung einer denkmalschutzrechtlichen Untersuchung vor Beginn der Aushubarbeiten auf den unbebauten Grundstücken ist deshalb in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Auf die Verpflichtung des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls verwiesen: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“ „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Dies wird in Teil C des Bebauungsplans unter Hinweise durch Text entsprechend aufgenommen.

Durch die Planung entstehen bei Einhaltung der genannten Verpflichtungen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung würde keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Planungsfall bedeuten.

2.9 Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über den Boden-Luft-, Boden-Wasser- und Boden-Pflanze-Mensch-Pfad ausbreiten können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind, wie bei den Schutzgütern im Einzelnen beschrieben, gegeben. Erhebliche Wechselwirkungen können jedoch ausgeschlossen werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplan besteht von Seiten der Stadt Unterschleißheims als Eigentümer der angrenzenden, bruchgefährdeten Waldflächen Handlungsbedarf bezüglich der Gefährdung der vorhandenen Bebauung sowie der durch das Bibervorkommen bestehenden Konflikte.

Ein Unterlassen der Planung würde die Situation für die Anwohner in Zukunft weiter verschlechtern.

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

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Nachfolgenden werden die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse nach dem Immissions- und Naturschutzrecht dargelegt und beschrieben:

Folgende Maßnahmen stellen eine Vermeidung oder Minimierung der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, von Tieren, Pflanzen, von Boden, Wasser, Klima und Luft, von Landschaftsbild, von Kultur- und sonstige Sachgüter, von artenschutzrechtlichen Belangen und deren Wechselwirkungen dar:

- Beschränkung der baubedingt in Anspruch genommenen Fläche auf das Baugrundstück
- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 1. März bis 30. September)
- Schutz von Lebensstätten bei der Entfernung von Gehölzen und Abbruch von Altgebäuden
- Keine Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bibers
- Ausweisung eines mindestens 3,5 m breiten Schutzstreifens entlang des abzweigenden Grabens des Bergbaches/Moosach, leicht zu erhöhen (ca. 50 cm) und mit einer standortgerechten Bepflanzung
- Erhalt der durchgehenden Funktionalität des Bergbaches/Moosach und des abzweigenden Grabens als Vernetzungskorridor zur störungsfreien Wanderbewegung des Bibers
- Anlage eines Zaunes (Maschenweite 4 cm, Höhe 90 cm, mindestens 50 cm tief im Boden eingegraben) an der Südseite des Schutzstreifens mit Anschluss an vorhandene Zäune um das Eindringen des Bibers in die Grundstücke zu verhindern
- Abschirmende Wirkung gegenüber optischen Reizen durch den Schutzstreifen
- Dauerhafte Neugestaltung und Begrünung der Gartenanlagen mit heimischen Laubgehölzen
- Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung der befestigten Flächen auf ein notwendiges Maß und durch Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen unterstützt und der Oberflächenabfluss verringert.
- Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden und Rigolen zum Schutz des Grundwassers.
- Verzicht auf tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen
- Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird eine Anhebung des Erdgeschossniveaus um 30 cm über Gelände sowie eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30 cm über Gelände empfohlen
- Umsetzung und Überwachung des Waldumbaukonzepts
- Umsetzung und Überwachung des Biberschutzkonzepts

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind insbesondere die Überbauung und Befestigung von bisher intensiv genutzten Gartenflächen.

4.2 Ausgleich

In der 25. Änderung, Teil V des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Abrundung eines Allgemeinen Wohngebiets Am Weiher“ (Stand 07.10.2010) wurde eine Ausgleichsfläche § 1a Bau GB auf Flur Nr. 1058 ausgewiesen. Diese wird im Kataster unter Nummer GB50/SG54 geführt. Die Ausgleichsfläche wurde im Herbst 2012 angelegt. Es wurden Solitärgehölze und flächige Gehölzgruppen aus heimischen Gehölzarten gepflanzt. Unter den Baumgruppen wurden Geophyten eingebracht. Die nicht bepflanzten Flächen wurden als Salbei-Glatthafer-Wiese und Mager-Wiese angelegt.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 137 a wird gemäß §13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 („Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. „Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderung bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden... Auch die waldrechtlichen Anforderungen sind zu beachten einschließlich der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen.“ (aus Arbeitshilfe Hansestadt Bremen)

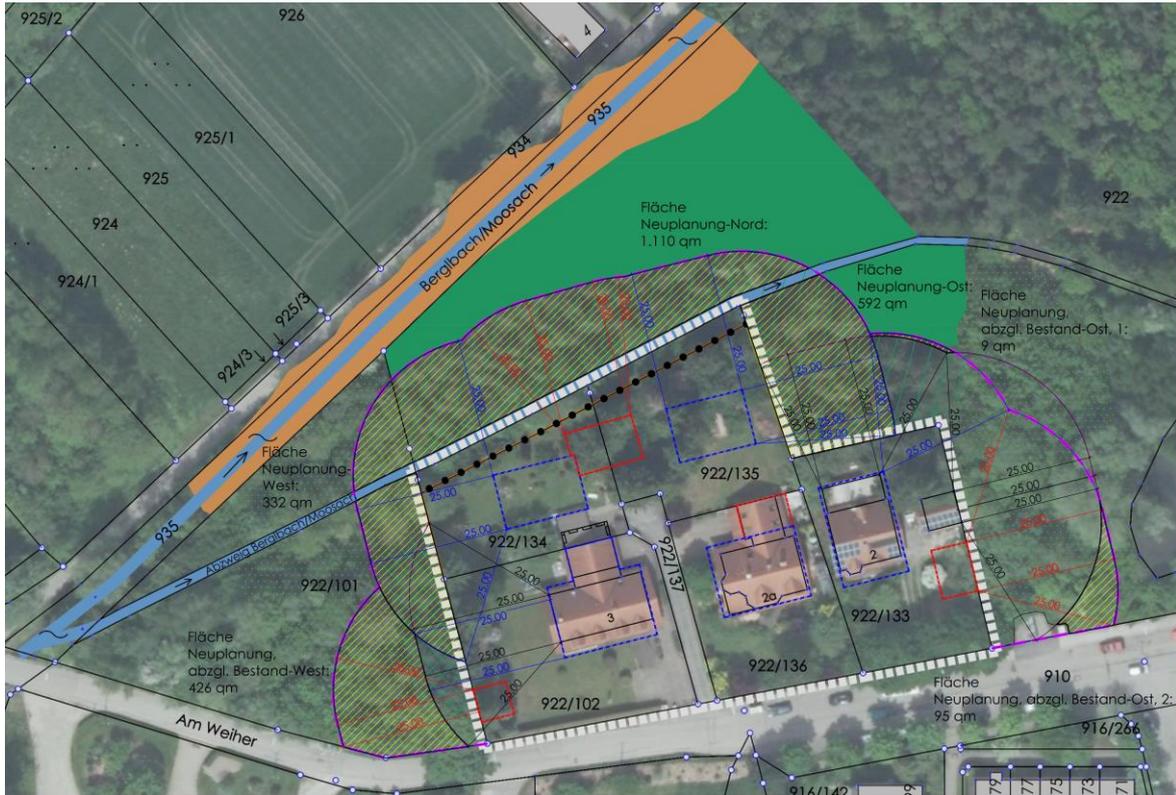
Die an das Planungsgebiet anschließenden Nadelwaldbestände werden innerhalb der Sicherheitszone bei Vollzug der Bauleitplanung gem. dem Waldumbaukonzept (Anlage 5) in einen standortgerechten Laubwald mit Niederwaldbewirtschaftung umgebaut und die betreffenden Laubwaldbestände werden weiterentwickelt unter Berücksichtigung, dass windwurfgefährdete Exemplare entfernt werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg hat am 13.02.2015 hierzu wie folgt Stellung genommen: Die Umnutzung steht im Widerspruch zu den im Forstbetriebsgutachten festgelegten Zielen zur nachhaltigen Bewirtschaftung der betroffenen Waldflächen. Bei Vollzug der Bauleitplanung wird aus forstfachlicher Sicht die Umsetzung der vorgegebenen Ziele nicht mehr möglich sein. Deshalb werden die im Waldumbaukonzept beschriebenen Maßnahmen waldrechtlich als Rodung gewertet und der Ausgleich durch eine Ersatzaufforstung im Gemeindebereich Unterschleißheim im Faktor 1:1 gefordert.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht auf den Grundstücken Flur-Nr. 922/134 und 922/135 eine Neubebauung und auf den Grundstücken Flur-Nr. 922/102, 922/136 und 922/133 eine Änderung des Umgriffs der bestehenden Bebauung, festgelegt durch festgesetzte Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude. Bei der Darstellung der Ausdehnung der 25-Meter-Sicherheitszone werden die Baugrenzen herangezogen. Bei der Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche wird die 25-Meter-Sicherheitszone der vorhandenen Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) berücksichtigt, so dass nur die vom planungsrelevanten Eingriff betroffenen Waldflächen als auszugleichend verbleiben. Die auszugleichende Waldfläche beträgt dementsprechend gesamt 2.564 Quadratmeter.

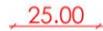
Die Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche ist in folgendem Plan dargestellt.

Nachfolgender Plan und Legende, Stand 04.01.2016



LEGENDE

-  Waldumbau in standortgerechten Laubwald mit Niederwaldbewirtschaftung
-  gestufte Waldrandpflanzung
-  Laubwald, Erhalt und Entwicklung bei Bedarf Einzelstammentnahme oder auf den Stock setzen windwurfgefährdeter Exemplare
-  Anlage eines Zaunes
Maschenweite 4 cm, Höhe 90 cm
Eingraben in den Boden 50 cm
-  vorhandener Zaun
-  gewässerbegleitender Gehölzsaum
(Esche, Silber-Weide, Strauchwuchs)
-  Fließgewässer
-  Nadelwald, Fichtenbestände unterschiedlichen Alters, vereinzelt mit Birke (Höhe 20-25 m)
-  Grenze des Bebauungsplangebietes
-  25 m Sicherheitszone (Bereich Neuplanung)
-  25 m Sicherheitszone (Bereich Bestand)
-  Baugrenze Gebäude
-  Baugrenze Nebengebäude

-  25.00 Bemaßung Sicherheitszone (Bereich Bestand)
-  25.00 Bemaßung Sicherheitszone (Bereich Neuplanung, Gebäude)
-  25.00 Bemaßung Sicherheitszone (Bereich Neuplanung, Nebengebäude)

 auszugleichende Waldfläche

Flächenzusammenstellung

Fläche Neuplanung-West	332 qm
Fläche Neuplanung-Nord	1.110 qm
Fläche Neuplanung-Ost	592 qm
Fläche Neuplanung, abzgl. Bestand-Ost,1	9 qm
Fläche Neuplanung, abzgl. Bestand-Ost,2	95 qm
Fläche Neuplanung, abzgl. Bestand-West	426 qm
auszugleichende Waldfläche, gesamt	2.564 qm

Die Ausgleichsmaßnahme soll nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg auf dem Flurstück Nr. 1259 in Riedmoos erfolgen. Diese Ausgleichfläche befindet sich ca. 1 Kilometer nördlich des Planungsgebiets. Die angrenzenden Flurstücke im Nord-Westen, Nord-Osten und Süd-Osten sind bereits bewaldet. Die Fläche muss für die Ausgleichsmaßnahmen noch dinglich gesichert werden.



Die Ausgleichfläche wird mit einem Feuchtwald auf Niedermoor-Standort aufgeforstet. Die Artenauswahl und die Pflanzabstände werden mit dem zuständigen Revierförster abgestimmt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erscheinen keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) im Hinblick auf die Umweltwirkungen sinnvoll.

Auch anderweitige Planungsmöglichkeiten, d. h. alternative Planungskonzepte auf demselben Standort, führen nicht zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Eine Bewertung der Schutzgüter in mehrstufigen Bewertungsskalen ist aufgrund der einheitlichen und in der Regel geringwertigen Ausprägung der Schutzgüter nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso sind nach jetzigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Informationsdefizite bekannt.

7. Maßnahmen zu Überwachung (Monitoring)

Im § 2 Abs. 4 und Anlage 1, Nr. 3b) zu § 2a, BauGB wird ein Konzept (Monitoring) zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkung gefordert.

Ziel des Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, damit geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen und mit einer Prognoseunsicherheit behafteten Umweltauswirkungen bekannt. Jedoch werden mit dem Bebauungsplan ein Waldumbaukonzept (Anlage 5) und ein Biberschutzkonzept (Anlage 4) vorgelegt, deren Umsetzung fachlich zu betreuen ist. Dies wird durch die Verwaltung der Stadt Unterschleißheim sichergestellt.

Somit ist ein Monitoring von schwer vorhersagbaren Umweltwirkungen mit dem Ziel der Nachbesserung nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für eine kleine, aus 3 Wohngebäuden bestehende Siedlung, welche im noch unbeplanten Bereich nördlich eines Seitenastes der Straße Am Weiher liegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung bzw. Abrundung zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß §13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden wofür keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 137 a vom 14.10.2013 lag vom 20.12.2013 bis zum 20.01.2014 öffentlich aus. Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Gefährdung der Bebauung durch Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) wurde in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 28.04.2014 beschlossen, die notwendigen Fällungsmaßnahmen im städtischen Waldgebiet zu bilanzieren und eine Ausgleichsfläche zu ermitteln.

Der vorliegende Umweltbericht, der die Ergebnisse des Biberschutzkonzepts (Anlage 4) und des ökologischen Ausgleichskonzepts bzw. Waldumbaukonzepts (Anlage 5) zusammenführt und die Umweltauswirkungen der geplanten Baumaßnahme im Einzelnen prüft, Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und die Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt, wird gemeinsam mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 137 a „Wohngebiet nördlich der Straße Am Weiher“ in Unterschleißheim erstellt und in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,50 km nord-westlich des Ortskerns von Unterschleißheim und befindet sich in einem Abstand von ca. 125 m südlich der BAB 92. Im Westen, Norden und Osten schließen Waldflächen der Stadt Unterschleißheim an das Planungsgebiet an. Teilbereiche der Waldflächen sind als Biotope ausgewiesen. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang einer Abzweigung des Berglbachs/Moosach, die über eine Verrohrung entlang des Furtwegs wieder in den Bachlauf zurückgeführt wird. Im Süden begrenzt die Straße Am Weiher das Planungsgebiet und trennt dieses vom Siedlungsgebiet Am Weiher (Reines Wohngebiet, siehe Bebauungsplan Nr. 18 b) und von einem landwirtschaftlichem Anwesen mit Gewerbebetrieb.

Innerhalb des Planungsgebiets existiert bereits eine kleine Ansiedlung aus drei frei stehenden, erdgeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten geneigten Dächern. Die geplanten Abrundungsflächen liegen nördlich der beiden westlichen Wohngebäude. Auf diesen können zwei weitere Gebäude errichtet werden.

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt:

Für das **Schutzgut Mensch** würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzungen/Gegebenheiten/Umstände keine Verbesserung darstellen. Die Konflikte mit der Biberpopulation blieben ungelöst und die Gefahren durch die angrenzenden Waldflächen für die bestehende Bebauung blieben weiter bestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Biberschutzkonzept (Anlage 4) und Waldumbaukonzept (Anlage 5) sichern dauerhaft die Interessen aller Beteiligten. Des Weiteren besteht für die Bewohner die Möglichkeit mit entsprechenden genehmigungspflichtigen passiven Schallschutzmaßnahmen auf die negativen Schallimmissionen zu reagieren. Wenn bei Neu- und Anbauten die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, können für die Bewohner Beeinträchtigungen durch Lärm so minimiert werden, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzungen (intensiv gepflegte Gartenanlagen) keine Verbesserung bzw. keine Aufwertung der Habitate von Pflanzen- und Tierarten bedeuten. Die Konflikte mit der Biberpopulation blieben ungelöst und die Gefahren durch die angrenzenden Waldflächen für die bestehende Bebauung blieben weiter bestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Biberschutzkonzept und Waldumbaukonzept sichern dauerhaft die Interessen aller Beteiligten und die Belange des Naturschutzes. Bei Unterlassen der Planung würde der festgesetzte Schutzstreifen nicht realisiert

werden. Gemäß der saP (Anlage 3) kann die Realisierung des Bauvorhabens zu geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Tier führen (Tötung bei Abriss und Fällung, Vogelschlag an Glasfassaden). Durch geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen jedoch minimiert oder gar ausgeschlossen werden (siehe dazu Punkt 2.9, saP). Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung des Gebiets für den Schutz von Pflanzen- und Tierarten entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.

Ebenfalls gehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Probleme in Bezug auf **artenschutzrechtliche Belange** einher, unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen konfliktvermeidenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Für das **Schutzgut Boden** würde ein Unterbleiben der Planung aufgrund der bereits praktizierten intensiven Pflege der Gartenanlagen keine wesentliche Verbesserung darstellen. Bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungen würden sich biotische Lebensraumfunktion sowie Speicher- und Regulationsfunktion nicht wesentlich verbessern; im Bereich der Fichten würde es sogar zu einer weiteren Verschlechterung führen.

Für das **Schutzgut Wasser** würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzungen zu keiner wesentlichen Aufwertung führen. Bei einer Durchführung der Planung wäre keine wesentliche Auswirkung hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die im Regionalplan für das Gebiet geforderte Erhaltung und Sicherung des hohen Grundwasserspiegels wird Rechnung getragen. Des Weiteren werden im Bebauungsplan wasserrechtliche Hinweise aufgenommen. Der festgesetzte Schutzstreifen dient als Pufferzone der Gartengrundstücke zum Gewässer. Auch die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässer ist unter den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

Durch die Planung entstehen angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Klima. Für das **Schutzgut Klima und Luft** würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Planungsfall bedeuten. Darüber hinaus wird durch die Umstrukturierung der forstlich genutzten Fichtenbestände in standortgerechte Waldflächen die dauerhafte Windschutzwirkung des Waldes auf die anschließende Siedlungsfläche gesichert.

Da sich die geplante Bebauung der umgebenden Siedlungsstruktur anpasst und die Ansiedlung durch die angrenzenden Waldflächen vom Dachauer Moos aus nicht wahrzunehmen ist, führt das Bauvorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Unterlassen der Planung und die Fortsetzung der bisherigen Nutzungen würden in Vergleich zur geplanten Bebauung keine höhere Einstufung des **Schutzgutes Landschaftsbild** bedeuten. Darüber hinaus wird durch die Umstrukturierung der forstlich genutzten Fichtenbestände in standortgerechte Waldflächen die Funktion des Waldes als Trenngrün dauerhaft gesichert.

Durch die Planung entstehen bei Einhaltung der genannten Verpflichtungen keine negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**. Ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung würde keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Planungsfall bedeuten.

Auch können **Wechselwirkungen** zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über den Boden-Luft-, Boden-Wasser- und Boden-Pflanze-Mensch-Pfad ausbreiten können, ausgeschlossen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Dabei werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden: geringe, mittlere und hohe. Des Weiteren wird auch ausgeführt, wenn keine Auswirkungen zu erwarten sind oder noch keine Aussagen möglich sind.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen	gering	gering	keine	gering
Artenschutzrechtliche Belange	gering	gering	keine	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Wechselwirkungen	keine	keine	keine	keine

Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplan besteht von Seiten der Stadt Unterschleißheims als Eigentümer der angrenzenden, bruchgefährdeten Waldflächen Handlungsbedarf bezüglich der Gefährdung der vorhandenen Bebauung sowie der durch das Bibervorkommen bestehenden Konflikte. Ein Unterlassen der Planung würde die Situation für die Anwohner in Zukunft weiter verschlechtern. Der Umweltzustand der durch die Planung betroffenen Flächen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung und bei Beibehaltung der vorhandenen Strukturen nicht verbessern.

In der 25. Änderung, Teil V des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Abrundung eines Allgemeinen Wohngebiets Am Weiher“ (Stand 07.10.2010) wurde eine Ausgleichsfläche § 1a Bau GB auf Flur Nr. 1058 ausgewiesen. Diese wird im Kataster unter Nummer GB50/SG54 geführt. Die Ausgleichsfläche wurde im Herbst 2012 angelegt. Es wurden Solitärgehölze und flächige Gehölzgruppen aus heimischen Gehölzarten gepflanzt. Unter den Baumgruppen wurden Geophyten eingebracht. Die nicht bepflanzten Flächen wurden als Salbei-Glatthafer-Wiese und Mager-Wiese angelegt.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 137 a wird gemäß §13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 („Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. „Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderung bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden... Auch die waldrechtlichen Anforderungen sind zu beachten einschl. der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen.“ (aus Arbeitshilfe Hansestadt Bremen)

Die an das Planungsgebiet anschließenden Nadelwaldbestände werden innerhalb der Sicherheitszone bei Vollzug der Bauleitplanung gem. dem Waldumbaukonzept (Anlage 5) in einen standortgerechten Laubwald mit Niederwaldbewirtschaftung umgebaut und die betreffenden Laubwaldbestände werden weiterentwickelt unter Berücksichtigung, dass windwurfgefährdete Exemplare entfernt werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg hat am 13.02.2015 hierzu wie folgt Stellung genommen: Die Umnutzung steht im Widerspruch zu den im Forstbetriebsgutachten festgelegten Zielen zur nachhaltigen Bewirtschaftung der betroffenen Waldflächen. Bei Vollzug der Bauleitplanung wird aus forstfachlicher Sicht die Umsetzung der vorgegebenen Ziele nicht mehr möglich sein. Deshalb werden die im Waldumbaukonzept beschriebenen Maßnahmen walddrechtlich als Rodung gewertet und der Ausgleich durch eine Ersatzaufforstung im Gemeindebereich Unterschleißheim im Faktor 1:1 gefordert.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht auf den Grundstücken Flur-Nr. 922/134 und 922/135 eine Neubebauung und auf den Grundstücken Flur-Nr. 922/102, 922/136 und 922/133 eine Änderung des Umgriffs der bestehenden Bebauung, festgelegt durch festgesetzte Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude. Bei der Darstellung der Ausdehnung der 25-Meter-Sicherheitszone werden die Baugrenzen herangezogen. Bei der Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche wird die 25-Meter-Sicherheitszone der vorhandenen Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) berücksichtigt, so dass nur die vom planungsrelevanten Eingriff betroffenen Waldflächen als auszugleichend verbleiben. Die auszugleichende Waldfläche beträgt dementsprechend gesamt 2.564 Quadratmeter.

Die Ausgleichsmaßnahme soll nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg auf dem Flurstück Nr. 1259 im Riedmoos erfolgen. Diese Ausgleichfläche befindet sich ca. 1 Kilometer nördlich des Planungsgebiets. Die angrenzenden Flurstücke im Nord-Westen, Nord-Osten und Süd-Osten sind bereits bewaldet. Die Fläche muss für die Ausgleichsmaßnahmen noch dinglich gesichert werden.

Die Ausgleichfläche wird mit einem Feuchtwald auf Niedermoor-Standort aufgeforstet. Die Artenauswahl und die Pflanzabstände werden mit dem zuständigen Revierförster abgestimmt.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9. Literatur

ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2. erweiterte Auflage 2003

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, Bayernviewer-Denkmal

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Bodeninformationssystem (BIS), u. a. Geologische Karte von Bayern (M 1:500.000)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, FIN.WEB: Biotope, Schutzgebiete und Natura 2000 Gebiete, Moorübersichtskarte von Bayern

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Infobroschüre „Biber in Bayern – Biologie und Management“, November 2011

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Infobroschüre „Biber – Baumeister der Wildnis“, 2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Kartendienst Gewässerbewirtschaftung, <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>, abgerufen am 01.08.2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Maßnahmengebiete Grundwasser, http://www.lfu.bayern.de/wasser/wrrl/bewirtschaftungsplaene/karten/doc/bp_karte_7_1.pdf, abgerufen am 28.08.2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Wasserkörper-Steckbrief, IS196, <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>, abgerufen am 01.08.2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Umweltzielerreichung – Flusswasserkörper, LfU, http://www.lfu.bayern.de/wasser/wrrl/bewirtschaftungsplaene/karten/doc/bp_karte_5_2.pdf, abgerufen am 28.08.2014

DER SENATOR FÜR BAU, UMWELT UND VERKEHR, BREMEN: Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007, 28. Februar 2007

DEUTSCHEN UMWELTHILFE E.V. UND DES BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND (BUND), LANDESVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG: „Den Biber willkommen heißen“ Biber in Baden-Württemberg: Empfehlungen für die landesweite Strategie, 2003.

FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG: http://www.fva-bw.de/indexjs.html?http://www.fva-bw.de/forschung/wg/wfk/wfk_themen.php?thema=3&funktion=5, abgerufen am 24.09.2014

GEBHARD KONZEPTE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA, DWB, MÜNCHEN: Umweltbericht zur 25. Flächennutzungsplan-Änderung, Stand 04.10.2010

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, GEWÄSSERBIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG MBH, KALLMÜNZ: Gewässerentwicklungskonzept für Bäche und Gräben im Stadtgebiet von Unterschleißheim, Juli 2012

IFB EIGENSCHENK, DEGGENDORF: Geotechnischer Bericht Nr. 11.09.1809-2 Hochwasserberechnung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplan Teil IV, 2010

IFB EIGENSCHENK, DEGGENDORF: Geotechnischer Bericht Nr. 11.11.1171 Erweiterung hydraulisches Berechnungsmodell zur 25. Änderung des Flächennutzungsplan Teil I, 2011

INGENIEURBÜRO GREINER GBR, GAUTING: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche), Bericht Nr. 213050 / 2, zum Bebauungsplan Nr. 143 nordwestlich Andreas-Danzer-Weg, nordwestlich und nördlich der Straße Am Weiher der Stadt Unterschleißheim, 03.Mai 2013

KUSCHNERUS, U. (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw-Verlag, 4. Auflage

LANDRATSAMT MÜNCHEN: Infoblatt „Biber – einzigartige Landschaftsgestalter“, März 2014

MÜLLER-BBM, PLANEGG: Schalltechnische Untersuchung – Geräuschemissionen durch die BAB A92 in den Baugebieten Nr. 30, 33, 40, 40a und 40b, Bericht Nr. M70 327/2, zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Furtweg und Fläche nördlich der Siedlung Am Weiher) der Stadt Unterschleißheim, 31. Januar 2008

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2005): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Februar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan für die Region 14, München, Stand 01.11.2012

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: Flächennutzungsplan, Stand 18.02.1993, vianovis

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil 5 „Abrundung eines Allgemeinen Wohngebiets Am Weiher“, Stand 07.10.2010, genehmigt 13.01.2011

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil I „Dorfgebiet Am Weiher“, Stand 12.09.2011, genehmigt in der Plan- und Begründungsfassung vom 23.11.2011 mit Auflagen genehmigt

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV „Grünfläche, Gewerbegebiet und Kleingartenanlage Am Weiher“, Stand 07.06.2010

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 07.10.2010 Vorentwurf

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: Bebauungsplan Nr. 82 „Am Weiher“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, genehmigt 15.05.1985

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Weiher“, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, genehmigt 14.06.2004 (Rechtsverbindliche Bekanntmachung am 01.07.2004, Änderung der Bebauungspläne Nr. 18 und 18 a), einschl. Grünordnungsplan vom 19.01.1981

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BSchVO), Stand 27.09.2013

10. integrierte Anlagen des Bebauungsplan Nr. 137 a

ANITA FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, FREISING, BEARBEITUNG DURCH DR. H. M. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR MBH, FREISING:
Anlage 3, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), November 2014

ANITA FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, FREISING, BEARBEITUNG DURCH DR. H. M. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR MBH, FREISING:
Anlage 4, Biberschutzkonzept, Oktober 2015

ANITA FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, FREISING, BEARBEITUNG DURCH DR. H. M. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR MBH, FREISING:
Anlage 5, Waldumbaukonzept – Ausgleichskonzept für Baumfällungs- und Aufforstungsmaßnahmen, Oktober 2015

11. Anhang

- Baumbestandsliste zum Bestandsplan
- Plan Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche

Baumbestandsliste zum Bestandsplan – Aufnahme vom 29.07.2014

erstellt durch Anita Fischer Landschaftsarchitektin

Die nach BSchVO der Stadt Unterschleißheim vom 27.09.2013 geschützten Bäume sind grau hinterlegt.

Der ungefähre Kronendurchmesser kann dem Planeintrag entnommen werden.
Stammumfang gemäß Baumschutzverordnung gemessen in 100 cm Höhe über Erdboden.

Nr.	BAUMART	StU 1 [cm]	StU 2 [cm]	StU 3 [cm]	StU 4 [cm]	StU 5 [cm]	Höhe [m]	Bemerkung
1	Picea abies	188					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Krone sehr licht, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
2	Picea abies	75					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Krone sehr licht, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
3	Picea abies	88					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Krone sehr licht, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
4	Picea abies	157					25	aufgeastet, Krone sehr licht, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
5	Picea abies	88					24	aufgeastet, Krone sehr licht, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
6	Betula pendula	170					26	sehr starker Efeubewuchs
7	Taxus baccata	44	38	31			10	mehrstämmig
8	Taxus baccata	66					10	
9	Betula pendula	101					23	stark aufgeastet, Faulstelle im Zwiesel, Totholz in der Krone
10	Betula pendula	104					23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, direkt am Bachlauf, stark aufgeastet, bedrängt, Totholz in der Krone
11	Acer pseudoplatanus	57					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, direkt am Bachlauf, schiefer Wuchs
12	Betula pendula	75					25	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, schiefer Wuchs (Statik), Windbruchgefahr
13	Picea abies	57					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Windbruchgefahr
14	Picea abies	69					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Windbruchgefahr
15	Fraxinus excelsior	60					22	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, Eschen-triebsterben - daher nicht erhaltenswert , hoch aufgeastet, schiefer Wuchs, bedrängt
16	Betula pendula	66					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern
17	Picea abies	119					26	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, schiefwüchsig, Totholz, Windbruchgefahr
18	Picea abies	123					25	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, schiefwüchsig, Totholz,

Nr.	BAUMART	StU 1 [cm]	StU 2 [cm]	StU 3 [cm]	StU 4 [cm]	StU 5 [cm]	Höhe [m]	Bemerkung
								Windbruchgefahr
19	Picea abies	104					25	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, schiefwüchsig, Totholz, Windbruchgefahr
20	Picea abies	88					20	sehr schiefwüchsig, Totholz, Windbruchgefahr
21	Picea pungens glauca	101					20	sehr schiefwüchsig, Totholz, Windbruchgefahr
22	Picea abies	69					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
23	Betula pendula	82					25	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern
24	Picea abies	69	69				23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, 2-stämmig, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
25	Picea abies	75					23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, Windbruchgefahr
26	Picea abies	75					23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, Windbruchgefahr
27	Picea abies	157					26	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
28	Picea abies	157					23	Haupttrieb in 2 Metern Höhe gekappt, mehrtriebzig, aufgeastet, sehr schiefwüchsig, nach Süden geneigt, Totholz, Windbruchgefahr
29	Picea abies	101					23	Haupttrieb in 1,8 Metern Höhe gekappt, mehrtriebzig, aufgeastet, sehr schiefwüchsig, nach Süden geneigt, Totholz, Windbruchgefahr
30	Picea abies	157					26	sehr hoher Totholzanteil in der Krone, aufgeastet, Windbruchgefahr
31	Picea abies	88					23	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
32	Picea abies	107					24	Totholz, aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
33	Picea abies	104					24	Totholz, aufgeaset, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
34	Picea abies	107					24	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
35	Picea abies	104					24	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
36	Picea abies	94					24	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
37	Picea abies	66					23	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
38	Picea abies	110					24	Totholz, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
39	Betula pendula	148					25	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, hoher Totholzanteil, Faulstelle im Zwiesel, aufgeastet, bedrängt
40	Betula pendula	66					23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, am Bachlauf, stark aufgeastet, bedrängt
41	Salix alba	141	94	94	63	63	22	außerhalb des Bearbeitungsgebiet,

Nr.	BAUMART	StU 1 [cm]	StU 2 [cm]	StU 3 [cm]	StU 4 [cm]	StU 5 [cm]	Höhe [m]	Bemerkung
								im Umgriff von 5 Metern, am Bachlauf, mehrstämmig, überaltert
42	Fraxinus excelsior	66					22	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, Eschenriebsterben - daher nicht erhaltenswert , am Bachlauf, stark aufgeastet
43	Fraxinus excelsior	57					22	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, Eschenriebsterben - daher nicht erhaltenswert , am Bachlauf, stark aufgeastet
44	Betula pendula	94					23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, am Bachlauf, aufgeastet
45	Picea abies	170					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, am Bachlauf, aufgeastet, Totholz, Windbruchgefahr
46	Picea abies	129					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
47	Picea abies	119					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
48	Picea abies	129					24	schiefe Krone, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
49	Picea abies	163					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
50	Picea abies	75					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
51	Picea abies	79					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
52	Picea abies	72					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Krone sehr licht, geringer Jahreszuwachs, Windbruchgefahr
53	Picea abies	82					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Krone sehr licht, Windbruchgefahr
54	Picea abies	75					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Totholz, Windbruchgefahr
55	Picea abies	75					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Windbruchgefahr
56	Picea abies	75					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Windbruchgefahr
57	Picea abies	75					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Windbruchgefahr
58	Picea abies	75					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, aufgeastet, Windbruchgefahr
59	Prunus cerasifera 'Nigra'	47					6	Ziergehölz
60	Tilia cordata	66					8	
61	Prunus cerasifera 'Nigra'	85	75	66	35		6	4-stämmig
62	Picea abies	157					24	stark aufgeastet, Totholz, Windbruchgefahr

Nr.	BAUMART	StU 1 [cm]	StU 2 [cm]	StU 3 [cm]	StU 4 [cm]	StU 5 [cm]	Höhe [m]	Bemerkung
63	Picea abies	88					23	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
64	Picea abies	107					23	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
65	Picea abies	91					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
66	Picea abies	88					24	aufgeastet, geringer Jahreszuwachs, Totholz, Windbruchgefahr
67	Picea abies	107					24	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, stark aufgeastet, Totholz, Windbruchgefahr
68	Picea abies	88					23	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, stark aufgeastet, Totholz, Windbruchgefahr
69	Fagus sylvatica	126					20	außerhalb des Bearbeitungsgebiet, im Umgriff von 5 Metern, schiefer Wuchs, Krone über der Straße, Zwiesel