

UMWELTBERICHT

**Stadt Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 144**

„Kindertagesstätte westlich der
Stadionstraße“

Auftraggeber:

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Bebauungsplan

Maisch + Partner
Architekten
Dr.- Kurt-Schumacher-Straße 8
90402 Nürnberg
Tel 0911 – 20 43 43
Fax 0911 – 24 10 64

Umweltbericht:

Claudia Weber-Molenaar.
Landschaftsarchitektin
Lochhamer Straße 75
82166 Gräfelfing
Tel 089 - 89 83 91 39
Fax 089 - 89 83 91 42

Plandatum:

22.04.2013

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass/Zielsetzung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Planerische Vorgaben	3
2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestand	4
2.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	5
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	7
4.2	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen	8
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	9
5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
6	Untersuchungsmethodik	9
6.1	Angewandte Untersuchungsmethoden	9
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	9
7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	10
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10
9	Quellen	11

1 Einleitung

1.1 Anlass/Zielsetzung

Die Stadt Unterschleißheim reagiert mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 144 „Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“ auf den Bedarf an zusätzlicher Kinderbetreuung. Vor allem für den südlich gelegenen Ortsteil Lohhof ist eine weitere Einrichtung mit guter Erreichbarkeit eine Verbesserung des Angebots unter besonderer Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung. Mit dem Sportkindergarten wird ein neues, pädagogisches Konzept verfolgt, das die sportliche Betätigung und Bewegung der Kinder fördern will und das schadstoffarme Bauen unterstützt.

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan gemäß § 13a Absatz als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch den Beschluss das Verfahren als reguläres Verfahren gem. §3 Abs. 2 BauGb weiterzuführen ist es erforderlich einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen, die naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung anzuwenden sowie die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Kindertagesstätte samt Erschließung, liegt am direkten südlichen Ortsrand des Hauptsiedlungsbereichs von Unterschleißheim. Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des Sportparks, der von Sportflächen, dem Hallenbad, Parkplatzanlagen sowie offenen landwirtschaftlich geprägten Flächen und Waldresten geprägt ist. Abgerückt vom Hauptsiedlungsbereich liegt weiter südlich der Ortsteil Lohhof.

Im Norden grenzt die Gemeinbedarfsfläche des II. Bildungszentrums mit mehreren Schulen sowie ein Wohngebiet an. Die Realschule ist zum Geltungsbereich mit einer Baum überstandenen freien Hecke eingegrünt.

Im Westen liegt eine Kiefernwaldparzelle, die als Biotop kartiert ist.

Im Süden grenzt unmittelbar landwirtschaftliche Fläche an, im weiteren Verlauf der Parkplatz des Hallenbades mit umlaufender geschnittener Hecke.

Nach Osten grenzt unmittelbar landwirtschaftliche Fläche und die Stadionstraße an. Im weiteren Verlauf nach Südwesten wurde an der Stadionstraße ein Parkplatz für das Volksfest mit nördlichem Erdwall angelegt. An ihn schließt sich im südlichen Ausblick ein landschaftsbildtypisches Kiefernwäldchen an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Jeweils Teilflächen des Grundstücks 1076 sowie die Flächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1072, 1072/1, 1072/2, 1073, 1073/1, 1073/2 und 1075/2. Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst ca. 0,69ha.

1.3 Planerische Vorgaben

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Landesentwicklungsprogramm, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden vor allem wegen der Ortsrandlage Vorgaben des im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entwickelten Landschaftsplans berücksichtigt, wie die Darstellung der umgebenden Gehölz Flächen als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ sowie die langfristige Extensivierung der Landwirtschaft in der Schotterebene mit dem Entwicklungsziel Heidellandschaft.

Laut Regionalplan 14 München zählt das Stadtgebiet von Unterschleißheim zum Verdichtungsraum München und zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. In der Region München ist Unterschleißheim ein Siedlungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse in Richtung Freising – Landshut. Diese Entwicklungsachse hat überregionale Bedeutung. Der Geltungsbereich liegt im Regionalplan München Karte 2 im Bereich, „der für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt“.

Punkt 1.4.4. „Die Ortsränder sollen in das überörtliche Grün- und Freiflächensystem einbezogen werden“.

Im vorliegenden Fall ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan die Nutzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportpark dargestellt. Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren – Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet – der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie dem umliegenden Grünbestand und den angrenzenden Freiflächen Rechnung getragen.

Es liegt kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet in der Nähe.

Zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes wurde durch das Büro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestand

Mensch / Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich besteht aus landwirtschaftlicher Fläche und ist Teil des siedlungsnahen Erholungsraums mit dem typischen Landschaftsbild aus offener und bewaldeter Landschaft. Er ist durch einen Wirtschaftsweg erschlossen, der das Gebiet südlich des Siedlungsrandes in Ost-West-Richtung von der Stadionstraße bis zum Wanderweg am Friedhof in Richtung Valentinspark und weiter nach Süden oder Westen erschließt. Der Weg ist Teil des örtlichen Erholungswegenetzes. Ein weiterer Weg biegt nach Süden ab und funktioniert als Nebenweg für Fußgänger und Radfahrer u.a. zum Kletterfelsen im südlichen Teil des Kiefernwäldchens, zum Hallenbad und zu den Sportflächen.

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Unterschleißheimer Siedlungsrand ist jedoch mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Boden

Der Boden des Geltungsbereichs hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Es handelt sich vorwiegend um eine flachgründige, wenig entwickelte Braunerde mit hohem Geröllanteil. Das Rückhaltevermögen des Bodens in Bezug auf Wasser und Nährstoffe ist sehr gering.

Ca. 65 % des Planungsgebiets bestehen aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, ca. 25 % aus extensiv genutztem Feldrain. Das natürliche Bodenprofil ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Im Norden ist der extensive Ackerrain,- bzw. feldwegbegleitender Wiesenstreifen ca. 6 m breit, im Westen ist er ca. 2-3 m breit. Bei den offenen erst kürzlich brachgefallenen Bereichen im Nordosten ist der geröllhaltige Boden gut sichtbar.

Wasser

Der flachgründige, durchlässige Boden filtert Einträge schlecht. Das Beeinträchtigungspotential des Grundwassers durch stoffliche Einträge insbesondere durch intensive Landwirtschaft oder Immissionen aus der Luft ist hoch.

Das Grundwasser steht unter sehr durchlässigen, fluvioglazialen Schottern an. In diesem Teilbereich der Schotterebene ist mit einem mittleren Flurabstand von etwa 2 –3 m zu rechnen. Das Grundwasser strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinnschicht in nordöstliche Richtung.

Pflanzen und Tiere

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird von Ackerflächen (Erdbeerfeld) eingenommen. Diese bieten auf Grund ihrer intensiven Nutzung nur wenigen Tier- und Pflanzenarten mit zumeist unspezifischen Ansprüchen Lebensraum.

Der extensiv genutzte Feldrainstreifen im Norden und im Westen zwischen den bestehenden Wirtschaftswegen und dem Acker bietet in seinem ungedüngten, gemähten Zustand auch Arten der landschaftstypischen mageren und trockenheitsresistenten Feldflur Lebensraum. Ein Bereich mit offener Pflanzendecke zwischen Stadionstraße und der späteren Kindertagesstätte wurde wahrscheinlich erst seit kürzerem brachfallengelassen. Es finden sich hier Arten wie Kamille, Klappertopf. Im übrigen Feld-/ Wegrain finden sich Arten der mehrschürigen Wiesengesellschaften wie Glatthafer, Klee, Wegerich, der Tritt- und Flutrasen wie Polygonum , Potentilla und Arten des offenen trockeneren Weidelandes wie die Ackerkratzdistel.

Der bestehende asphaltierte Feldweg bietet keinen Lebensraum, grenzt aber direkt an den Wurzelraum der freien Hecke im Norden. Im Zusammenhang mit dem Baumbestand der Umgebung (Kiefernwald im Westen, freie Hecke im Norden) bieten die offenen Flächen relativ beschränkter Weise Vögeln Fanggründe und Kleinlebewesen wie Insekten Lebensraum. Der Kiefernwald ist als Biotop Nr. 7735 / 0125-001 basiphiler Kiefernwald der Bayerischen Biotopkartierung kartiert.

Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Sportparks und liegt am unmittelbaren Siedlungsrand. Der Sportpark ist eine strategische Ausrichtung im Flächennutzungsplan von Grünflächen „mit Zweckbestimmung Sportpark“. Einen halben Kilometer südlich liegt das Wohngebiet Lohhof Süd. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude des Hallenbads.

Es handelt sich um eine weitgehend unbebaute Landschaft. Sie setzt sich aus intensiv genutzte landwirtschaftlichen Flächen des Naturraums der Münchner Schotterebene, öffentlichen Freiflächen, Waldparzellen des landschaftsbildtypischen Kiefernwaldes, die als Vorschläge für geschützte Landschaftsbestandteile im Flächennutzungsplan eingetragen sind, und den Sportflächen und deren Infrastruktur zusammen.

Die Kiefernwäldchen stellen Reste der im Münchner Norden ehemals weitverbreiteten typischen Wälder dar und sind deshalb von hoher Bedeutung in der dicht besiedelten und teils ausgeräumten Landschaft. Es ergibt sich ein typisches, räumlich stark wirksames Landschaftsbild aus offener und bewaldeter Landschaft.

Störungen im Landschaftsbild des engeren Umfeldes des Geltungsbereichs sind vorhanden durch den Erdwall des temporär genutzten Parkplatzes für das Volksfest und zu einem gewissen Grad durch die Hecke der Stellplatzanlage des Hallenbades, da sie nicht dem offengehaltenen relativ ebenen von Waldparzellen geprägtem Landschaftsbild entsprechen.

Klima / Luft / Immissionen

Als unbebaute Fläche im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen und den Waldparzellen hat die Fläche eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Das Planungsgebiet ist eben. Es ist durch seine Lage im „Sportpark“ Teil eines Gebiets mit etwas Ost-Westwinddurchlässigkeit und ermöglicht so einen gewissen Luftaustausch, allerdings ist es kein Luftleitkorridor.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch / Kultur- und Sachgüter

Lärm

Laut den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Büro Greiner kommt es unter Berücksichtigung der durch die Kindertagesstätte ausgelösten Schallemissionen an der angrenzenden Wohnbebauung während der relevanten Beurteilungszeiten zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18.BIMSchV. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der durch die Kindertagesstätte ausgelöste Verkehr führt zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Verbindungsstraße zur Stadionstraße. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung der Münchner Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Kindertagesstätte unterschritten. Es ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Baumaßnahme begrenzt und daher als nicht erheblich anzusehen.

Erholung

Durch den objektbezogenen Verkehr sind die Naherholungssuchenden einer geringen Menge Abgase, Lärm ausgesetzt. Das Landschaftserlebnis aus dem Wechselspiel zwischen offener und bewaldeter Landschaft verändert sich, da man sich nicht mehr auf freiem, unbebautem Feld befindet. Da schon Einrichtungen wie Parkplätze, Klettergarten und Hallenbad bestehen und das Planungsgebiet direkt an die bestehende Bebauung anschließt, ist nur eine geringe Verschlechterung der Erholungsqualität zu erwarten.

Infrastruktur

Eine Kindertagesstätte erweitert und qualifiziert das Kinderbetreuungsangebot in der Stadt Unterschleißheim, insbesondere für den nahegelegenen Stadtteil Lohhof Süd.

Kultur- und Sachgüter

Über vor Ort vorhandene Denkmäler ist nichts bekannt. Nicht ausgeschlossen wird, dass durch das geplante Bauvorhaben Bodendenkmäler betroffen sind, da in Unterschleißheim Funde bekannt sind. In diesem Fall ist unverzüglich das zuständige Amt (Amt für Denkmalschutz, Landesamt für Denkmalpflege) zu informieren und der gesetzlich vorgeschriebene Ablauf einzuhalten.

Boden

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung kommt es zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen. Der Oberboden wird in diesen Bereichen entfernt.

Baubedingt sind partielle Bodenverdichtungen zu erwarten.

Die Erschließung befindet sich im Bereich des Feldrains, der Filterfunktionen hat.

Der Eingriff ist, bedingt durch die geringe Größe des Geltungsbereichs und dem gewidmeten Zweck, als gering anzusehen.

Wasser

Das Beeinträchtigungspotential des Grundwassers durch stoffliche Einträge wie Reifenabrieb, Öl von Fahrzeugen, Pflanzendünger ist schon gegenwärtig bodenbedingt hoch. Vom Planvorhaben sind nur geringe Einträge zu erwarten.

Es besteht die Möglichkeit, dass Bauteile in das Grundwasser reichen können. Durch die Größe des Objekts sollte keine Beeinträchtigung des Grundwasserstroms entstehen.

Die Grundwasserneubildungsrate dürfte durch die Bebauung geringfügig verringert werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Der Acker ist für Tiere und Pflanzen kein unersetzbarer Lebensraum.

Mit dem extensiven Feldrain geht ein extensiver Baustein der Landschaft verloren. Feldraine haben als bandartige Struktur wichtige Bedeutung im Biotopverbund für Tier und Pflanzen.

Allerdings sind für diesen Feldrain keine besonders empfindlichen Arten zu vermuten, da er kein ausgeprägter und noch kein lange bestehender Magerstandort ist.

Im Zusammenhang mit dem Baumbestand der Umgebung bieten die offenen Flächen Vögeln Fanggründe und Kleinlebewesen wie Insekten einen gewissen Lebensraum. Durch die Bebauung gehen diese Vegetationsflächen verloren.

Die Lebensraumstrukturen der angrenzenden Kiefernwaldparzelle werden durch Verschattung und menschliche Aktivitäten, in geringem Maß in Mitleidenschaft gezogen. Im Betrieb der Kindertagesstätte kommt es zu vernachlässigbarem Lärm am Tag durch die Benutzung der Außenanlagen und durch den Hol- und Bringverkehr. Da eine gelegentliche abendliche Nutzung der Sporträume angedacht ist, kann auch abends Verkehrslärm oder eine Beeinträchtigung durch die Außenbeleuchtung entstehen. Wie stark Tiere hierdurch beeinträchtigt werden, ist nur zu schätzen. Sicherlich kann das angrenzende Kiefernwäldchen für empfindliche Arten wie Feldhasen, Fledermäuse an Lebensraumqualität verlieren.

Es gibt für das Plangebiet keine Nachweise über das Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Die Ausstattung des Naturraums lässt keine besonders geschützten Arten erwarten.

Die baubedingte Verlärmung führt zu einer zeitlich begrenzten Störung des Lebensraums.

Landschaft

Durch die Flächenwidmung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt. Das Muster von flächigen und räumlich wirksamen Vegetationsbereichen mit eingegliederten Sportflächen wird durch die Bebauung verändert. Der Raum zwischen Unterschleißheim und Lohhof Süd wird dadurch weniger der Landschaft zugehörig empfunden.

Da die Gemeinbedarfsfläche direkt an den bebauten Ortsrand Unterschleißheims angegliedert ist, in räumlichem Zusammenhang zum bestehenden Schwimmbad und dem Kiefernwäldchen steht, ist die neue Bebauung nur in geringem Maß räumlich wirksam.

Klima / Luft / Immissionen

Durch Bebauung, Erschließung und Infrastruktur sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu befürchten. Der Geltungsbereich steht nicht im Zusammenhang mit anderen für das Lokalklima relevanten Freiflächen. Die relativ geringe Größe und die ebene Lage bedingt keine gebietsübergreifenden Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch.

Geringfügige kleinklimatische Veränderungen ergeben sich durch Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten, durch den geringfügigen Temperaturanstieg aufgrund der Versiegelung und der Baumasse im Planungsgebiet und durch die etwas gebremste Windgeschwindigkeit im unmittelbaren Umgriff.

Während der Bauphase ist zeitlich begrenzt mit einem erhöhten Ausstoß von Abgas- und Staubemissionen zu rechnen.

Eine geringfügige Mehrbelastung ergibt sich durch Abgasemissionen des Hol- und Bringverkehrs.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der bestehende Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Eine umweltrelevante Verbesserung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei weiterer Bewirtschaftung nicht zu erwarten. Der extensive Feldrain bleibt vermutlich unverändert bestehen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mensch / Kultur- und Sachgüter

Vom Plangebiet ausgehende über das zulässige Maß hinausgehende Emissionen werden nicht erwartet. Prinzipiell sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu treffen.

Vom Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes München wird angeregt die Planung gemäß dem Vorsorgegrundsatz hinsichtlich der Lärmauswirkung zu optimieren: günstige Gebäudestellung, günstige Anordnung des Freispielbereichs zur Nachbarschaft und Bauschalldämmmaße für Fassaden.

Nachdem keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, sind auch keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu treffen.

Boden

Reduzierung der Grundstücksversiegelung durch auf das notwendige Maß angepasste Erschließungsflächen, durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen für Gebäude, Freibereich und Stellplätze.

Zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung des Bodens, ist die Befestigung der Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen.

Wasser

Um eine Verringerung der Grundwasserzufuhr zu vermeiden, sind alle anfallenden Niederschläge auf dem Baugrundstück zu versickern und werden der Grundwasserbildung zugeführt.

Pflanzen und Tiere

Durch die Bepflanzungsgebote heimischer Gehölze, für die lockere Grundstückseingrünung an der Südseite des Grundstücks im Anschluss an die umgebenden Grünstrukturen, für einen Grünstreifens, mit Bäumen im Bereich der Freifläche, nördlich der Erschließung sowie für die Eingrünung der Stellplatzanlage wird der Strukturreichtum in der Kulturlandschaft erhöht und Rückzugsmöglichkeiten für Lebewesen gebildet.

Landschaft

Durch eine Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze im Wechsel von dichter bepflanzten Bereichen mit freigehaltenen Bereichen fügt sich die Anlage in das umgebende Landschaftsbild.. Im Süden wird dadurch ein attraktiverer Ortsrand mit Blickbeziehungen in die offene Landschaft entstehen.

Klima / Luft / Immissionen

Vermeidung von Emissionen durch die Beheizung der Einrichtung durch die Geothermie AG Unterschleißheim.

4.2 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg. Dieser wird in die Summe der versiegelten Flächen eingerechnet. Der Eingriff wird entsprechend dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft als Fläche mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einer GRZ nach BauNVO > 0,35 eingestuft; er entspricht somit dem Typ A. Der Vegetationsbestand wird im Bereich der Ackerfläche der Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild – unterer Wert, und im Bereich des Feldrains der Kategorie II, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild, eingestuft.

Aus der Bewertung der Eingriffsschwere, der Wertigkeit der betroffenen Flächen und den in der Satzung festgelegten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die Ackerflächen, von 0,8 für die Flächen des extensiven Feldrain und von 0,0 für versiegelte Flächen ermittelt.

Es ergibt sich folgende Bilanzierung:

Beeinträchtigungssintensität	Eingriffsfläche (Beschaffenheit)	Eingriffsfläche (Größe)	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
I	Acker	5.057 m ²	0,4	2022,80 m ²
II	Feldrain	1.278 m ²	0,8	1022,40 m ²
0	Versiegelte Flächen	568 m ²	0,0	0,0 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf		6.903 m ²		3045,20 m ²

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Planungsgebiets im Rahmen des Ökokontos der Stadt Unterschleißheim. Als Grundstück kommen die Flurstücke Nr. 864/16, 864/21 und 864/35 und 286 m² von 864/32 nordwestlich der Siedlung Riedmoos auf dem Gebiet einer ehemaligen Kleingartenanlage im Rahmen des Ökokontos der Stadt Unterschleißheim in Frage. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen durchzuführen, bzw. wurden sie im Rahmen des Ökokontos der Stadt Unterschleißheim teils bereits begonnen:

- Entfernung eventueller baulicher Anlagen, Entsiegelung, Entfernung von Schutt, Müll, Zäunen
- Extensivierung des Wiesenbestandes durch Mahd/ Entfernen von Springkraut
- Zulassen kleiner Sukzessionsflächen
- Teilweises Entfernen standortfremder Gehölze wie Thujen, kleine Fichtenhecken
- Erhalt des Charakters der einzelnen Gärten durch abgewogene Eingriffe
- Entwicklungspflege.

5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird bereits auf die Erforderlichkeit der Ausweisung zusätzlicher Kinderbetreuung eingegangen. Im Rahmen des Flächenmonitorings der Stadt Unterschleißheim ergaben sich keine geeigneten alternativen Standorte.

Der Standort weist folgende Vorteile auf:

- Der nahegelegene Stadtteil Lohhof Süd wird eine Verbesserung der Kinderbetreuungssituation erfahren.
- Eine Kinderbetreuungseinrichtung passt sinngemäß in die Nähe der Schulen und zum „Sportpark“.
- Die Lage am Stadtrand lässt eine Nutzung der natürlichen Umgebung für die Kindertagesstätte zu.

6 Untersuchungsmethodik

6.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs (§21 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB) erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt mit dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung einer Kindertagesstätte besteht.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Im Hinblick auf die Ortsrandlage wurden die Vorgaben des Landschaftsplans, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplan entwickelt wurde, schon vor der Verbindlichkeitserklärung des Flächennutzungsplans herangezogen.

Indizien für einen Bestand geschützter Tiere im kartierten Biotop Nr. 7735 / 0125-001 basiphiler Kiefernwald liegen nicht vor.

Im Stadium der Bebauungsplanung können bautechnische Fragen, wie Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage der Baustelleneinrichtungsflächen noch abschließend geklärt werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur vage abgeschätzt werden.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt - Monitoring

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Stadt Unterschleißheim die ordnungsgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Ausführung der Pflanzarbeiten hinsichtlich Anzahl und Qualität der Pflanzen. In einem zweijährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen, die Pflege und Ersatzpflanzungen überprüft. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen wird nach 5 und 10 Jahren überprüft. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 144 ermöglicht der Stadt Unterschleißheim, entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, eine zusätzliche hochwertige Kinderbetreuung für die südlichen Hauptsiedlungsbereiche und den Stadtteil Lohhof Süd zur Verfügung zu stellen. Der Geltungsbereich umfasst 6903 m² und grenzt an den unmittelbaren südlichen Ortsrand des Hauptsiedlungsbereichs von Unterschleißheim an. Es werden ca. 5057 m² Ackerfläche und ca. 1278 m² Feldrain sowie bereits versiegelte Flächen überbaut.

Betroffen durch die Maßnahme sind in geringem Maß die Schutzgüter Mensch - Erholung, Landschaftsbild und Boden.

Um diese Auswirkungen zu verringern, setzt der Bebauungsplan mehrere Maßnahmen fest: An das notwendige Maß angepasste Erschließungsflächen, Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Anschluss des Gebiets an die offene Landschaft im Süden durch standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Gehölzen im Wechsel von dichter bepflanzten Bereichen mit freigehaltenen Bereichen, Begrünung der oberirdischen Parkplätze, Lärmschutz durch günstige Gebäudestellung und günstige Anordnung des Freispielbereichs, Beheizung über Geothermie.

Der darüber hinaus entstehende Ausgleichsbedarf wird durch die Aufwertung von ehemaligen Kleingartenflächen auf den Flurstücken Nr. 864/16, 864/21 und 864/35 und Teile von 864/32, Gemarkung Unterschleißheim, im Rahmen des Ökokontos ausgeglichen.

Die Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter werden in nachstehender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Erheblichkeit des Eingriffs
Boden	Gering-mittel
Wasser	gering
Pflanzen/ Tiere	gering
Landschaftsbild	gering -mittel
Klima/ Luft/ Immissionen	gering
Mensch / Kultur- und Sachgüter	gering-mittel

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Bauvorhaben als umweltverträglich angesehen.

8 Quellen

- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN: Regionalplan München, (Stand 01.08.2002), München 2002
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i.d.F. von 18.02.1993
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Neuaufstellung des Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, Stand 2010
- INGENIEURBÜRO GREINER: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 210074/2 vom 28.6.2010
- MAISCH + PARTNER Architekten, Nürnberg: Bebauungsplan Nr.144 „Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“, 22.04.2013



Bestandskartierung M 1 : 2000

Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung


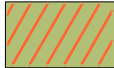


Bebauungsplan Nr. 144

Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße

Anlage 2



Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs M 1 : 2000

Kategorien	Bestand
 Flächen der Kategorie 0 mit Eingriff Typ A	Asphaltstraße
 Flächen der Kategorie II mit Eingriff Typ A	Feldrain
 Flächen der Kategorie I mit Eingriff Typ A	Ackerfläche
 Geltungsbereich Bebauungsplan	

Berechnung Ausgleichsbedarf

Bestand	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Acker	5.057 m ²	x 0,4 =	2.022,8,00 m ²
Feldrain	1.278 m ²	x 0,8 =	1.022,4 m ²
versiegelte Flächen	568 m ²	x 0,0 =	0,0 m ²
Ausgleichsbedarf, gesamt			3.045,20 m ²