

Anita Fischer
Landschaftsarchitektin

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

Bebauungsplan Nr. 55d "Lohhof-Süd Teil Süd-Ost"
Stadt Unterschleißheim

Anlage 2
Überschlägige Prüfung

Stand: 01.07.2013 (Anlage zum BP 55d vom 11.11.2013)

Inhaltsverzeichnis

0 Anlass und Ziele

0.1	Anlass des Bebauungsplanverfahrens und deren Rechtsgrundlagen	XX
0.2	Inhalt und Ziele der überschlägigen Prüfung des Einzelfalls und deren Rechtsgrundlagen	XX
0.3	Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB, Nr. 1 b)	XX
0.4	Allgemeine Gebietsbeschreibung	XX

1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	XX
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	XX
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	XX
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	XX
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	XX

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	XX
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	XX
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	XX
2.3.1	Klima und Luft	XX
2.3.2	Tiere und Pflanzen	XX
2.3.3	Artenschutzrechtliche Belange	XX
2.3.4	Menschliche Gesundheit	XX
2.3.5	Natürliche Merkmale / Landschaftsbild	XX
2.3.6	Kulturelles Erbe	XX
2.3.7	Intensität der Bodennutzung	XX
2.3.8	Wasser	XX
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	XX
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	XX
2.5.1	Natürliche Merkmale / Landschaftsbild	XX
2.5.2	Kulturelles Erbe	XX
2.5.3	Intensität der Bodennutzung	XX
2.5.4	Wasser	XX

2.6	folgende Gebiete:	XX
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	XX
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	XX
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	XX
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	XX
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	XX
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	XX
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	XX
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	XX
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	XX
2.6.10	Naturdenkmäler gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	XX
2.6.11	geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, gemäß § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	XX
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	XX
4	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 14b Abs. 4 S. 1 UVPG	XX
5	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	XX
5.1	Methodik, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	XX
5.2	Zusammenfassende Beurteilung	XX
6	Literatur	XX

0 Anlass und Ziele

0.1 Anlass des Bebauungsplanverfahrens und deren Rechtsgrundlagen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 55d "Lohhof-Süd Teil Süd-Ost" überplant seine nicht rechtsverbindlichen Vorgängerbebauungspläne Nr. 55, 55b und 55c. Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 61.472 Quadratmetern. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungen, aus der sich eine Grundfläche von 36.987 Quadratmetern errechnet, kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die überschlägige Prüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen ergibt.

Die überschlägige Prüfung wurde gemeinsam mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 55d "Lohhof-Süd Teil Süd-Ost" in Unterschleißheim erstellt und in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

0.2 Inhalt und Ziele der überschlägigen Prüfung des Einzelfalls und deren Rechtsgrundlagen

Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss im Rahmen der überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB (Fundstelle: BGBl. I 2006, 3316; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote) genannten Kriterien die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

0.3 Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB, Nr. 1 b)

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 6. Juni 2013 bzw. 7. August 2013 und die entsprechende landesbezogene Rechtsgrundlage, das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 8. April 2013.

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

- die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- 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 BayNatSchG werden diese Ziele und Grundsätze unterstrichen und weitere Ziele und Grundsätze, hier z. B. Abschnitt 1, Art.1, (3) die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie unter Abschnitt 1, Art.1 a, (2) die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sollen landschaftsgerecht angelegt und gestaltet werden. Alleien sind soweit möglich zu schützen und zu erhalten sowie in geeigneten Fällen herzustellen, genannt.

Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 14, München (Stand 09.12.2003) und des FNP mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Unterschleißheim (Stand 07.10.2010) herangezogen. Der Geltungsbereich liegt laut Regionalplan, Region 14, München im Landschaftsraum 08 "Wälder und Heiden im Norden Münchens".

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.

Des Weiteren sieht der Regionalplan für das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Wälder und Heiden im Norden Münchens" um Mallerthofen und Hackelholz folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen vor:

- Erhaltung und naturnahe Entwicklung der Waldbestände
- Sicherung der Waldbodenvegetation
- Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederaufbereitung der Trockenrasen und Heiden
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan Unterschleißheim, Stand 03.06.1991, in der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148 "Kerngebiet Ortszentrum Unterschleißheim", ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA 148 und WA 149 (Teilflächen) ausgewiesen.

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine gesonderten Zielaussagen aus sonstigen Fachplänen und -programmen, z. B. nach dem Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht, vor. Von gemeindlicher Seite sind keine sonstigen kommunalen Umweltqualitätsziele formuliert.

0.4 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km süd-östlich des Ortskerns von Unterschleißheim und befindet sich westlich der Kreuzstraße (St2053).

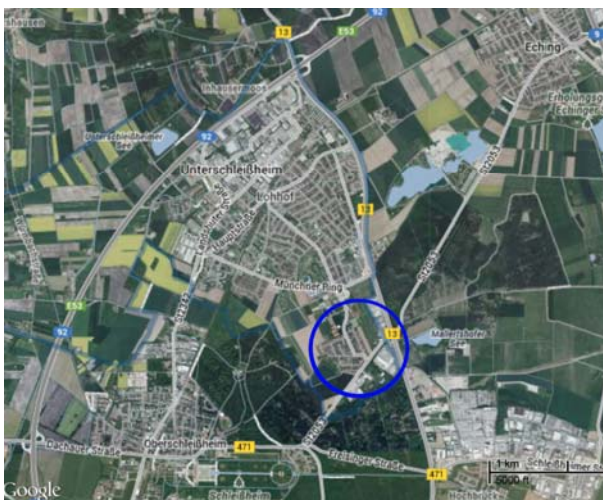


Abbildung 1:
Übersicht zur Lage des Planungsgebiets

© copyright 2013 vianovis neue medien GmbH – www.vianovis.de

Der Geltungsbereich umfasst im vollen Umfang die Grundstücksflächen der Flurnummern 1121/20, 1121/39, 1121/19, 1121/41, 1121/18, 1121/42, 1121/43, 1121/17, 1121/16, 1121/44, 1121/15, 1121/14, 1121/66, 1121/13, 1121/10, 1121/62, 1121/61, 1121/60, 1121/59, 1121/63, 1121/51, 1121/50, 1121/49, 1121/58, 1121/57, 1121/56, 1121/55, 1121/4, 1121/54, 1121/53, 1121/52, 1121/5, 1121/6, 1121/7, 1121/8, 1121/9, 1121/11, 1121, 1121/65, 1121/12, 1121/3, 1121/45, 1121/64, 1129/22, 1129/21, 1129/20, 1129/2, 1129/24, 1129/7, 1129/6, 1129/5, 1129/82, 1129/33, 1133/1, 1129/74, 1129/9, 1129/75, 1129/76, 1129/8, 1129/10, 1129/73, 1129, 1129/34, 1129/35, 1129/36, 1128/3, 1128/10, 1128/14, 1128/15, 1128/23, 1128/30, 1128/16, 1128/18, 1128/21, 1128/22, 1128/24, 1128/2, 1128/8, 1128/12, 1128/19, 1128/6, 1128/7, 1128/20, 1128/29, 1128/9, 1128/4, 1128/17, 1129/81, 1129/77, 1133/60, 1133/21, 1133/61, 1133/3, 1133/10, 1133/11, 1133/12, 1133/13, 1133/14, 1133/15, 1133/62, 1133/20, 1133/63, 1133/2, 1133/64.



Abbildung 2:
Übersicht zur Lage des Planungsgebiets
im Siedlungsgebiet "Lohhof-Süd"

© copyright 2013 vianovis neue medien GmbH – www.vianovis.de

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des seit 1933 entwickelten Siedlungsgebiets "Lohhof-Süd". Dieses ist mittlerweile ein voll erschlossenes Siedlungsgebiet mit großen Grundstücken, deren Freiflächen als private Gartenflächen angelegt und intensiv genutzt sind. Die Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern, einzelnen Hausgruppen (Reihenhäuser mit drei bzw. vier Häusern pro Reihe) mit Nebengebäuden und Garagen. Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossenen 104 Grundstücken sind bisher nur die Flurstücke 1133/11 und 1133/64 unbebaut.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an eine Ackerfläche, im Norden an das Sportgelände des Hans-Bayer-Stadions und im Süd-Osten an die Kreuzstraße (St2053). Des Weiteren grenzt das Bebauungsplangebiet an das bestehende Siedlungsgebiet bzw. im Süd-Westen an einen Spielplatz an. Es wird im Westen bis an die Einmündung in die Dietersheimer Straße durch die Mallertshofener Straße sowie durch die Lustheimer Straße begrenzt. Im Norden wird es bis zur Einmündung der Lustheimer Straße durch die Echinger Straße sowie durch ein Teilstück der Dietersheimer Straße begrenzt. Die Fröttmaninger Straße zwischen Spielplatz und Kreuzstraße bildet die südliche Begrenzung.

1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

§ 14b Abs. 3 "Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zu Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten."

Zum Bedarf: innerörtliche Nachverdichtung zur Schaffung von im Umland von München dringend benötigtem Wohnraum

Zur Größe: die Bauvorhaben orientieren sich in ihrer Dimension an der bestehenden Bebauung – Einzelhäuser und Doppelhäuser, einzelne Hausgruppen (Reihenhäuser mit drei bzw. vier Häusern pro Reihe, siehe WA2) und Garagen sind zulässig

Zum Standort: die Bauvorhaben werden in Grundstücken und Teilgrundstücken innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets in offener bzw. besonderer Bauweise (einseitiger Grenzsanbau) ausgeführt; die Festlegung hierfür erfolgt durch Bauräume

Zur Beschaffenheit: die Bauvorhaben orientieren sich in ihrer Beschaffenheit an der bestehenden Bebauung

Zu Betriebsbedingungen von Vorhaben: hier nicht relevant

Zur Inanspruchnahme von Ressourcen: diese beschränkt sich auf ein Minimum, da es sich um eine Nachverdichtung in einem Siedlungsgebiet handelt, bei der das Maß der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß festgesetzt ist; verbleibenden Freiflächen der Grundstücke sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft zu begrünen

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne und Programme.

Er folgt den Vorgaben der übergeordneten Pläne für das Gebiet:

Im Regionalplan für die Region 14, München ist das Bebauungsplangebiet gemäß Ziel B II 2.3 in die "Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen" eingestuft. "Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden." Im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA 148 und WA 149 (Teilflächen) festgesetzt.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Umweltbezogene Erwägungen: Durch die Ressourcen schonende Ausweisung von Wohnraum durch Nachverdichtung wird zusätzlicher Landschaftsverbrauch verhindert. So werden Versiegelung und Bodenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Eine dauerhafte Begrünung der verbleibenden Freiflächen der Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Gesundheitsbezogene Erwägungen: Der Immissionsschutz (Schallschutz) wird durch Festsetzung wie folgt gesichert. Da Aufenthaltsräume nach Art. 45 BayBO gegen Außenlärm zu schützen sind, wird bei Neuerrichtungen, Um- oder Erweiterungsbauten im Plangebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gefordert. Dies ist zu den jeweiligen Bauanträgen über Gutachten nachzuweisen.

Förderung der nachhaltigen Entwicklung: Durch eine Ressourcen schonende, sich an der vorhandenen Bebauung orientierende Nachverdichtung in einem vorhandenen Siedlungsgebiet wird die nachhaltige Entwicklung gesichert.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Die hier relevanten Probleme werden unter **Punkt 2.3 und Punkt 2.5** abgehandelt.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Der Bebauungsplan folgt den Vorgaben dieser übergeordneten Umweltvorschriften.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossenen 104 Grundstücken sind bisher nur die Flurstücke 1133/11 und 1133/64 unbebaut. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann bei 18 Grundstücken eine Nachverdichtung erfolgen. Aufgrund eines ständig steigenden Wohnraumbedarfs ist die Wahrscheinlichkeit von Neu-, Um- und Anbauten groß.

Die Auswirkungen werden für die Dauer der Neu-, Um- und Anbauten sowie durch die nachfolgende Nutzung als Wohngebiet bestimmt. Mit Vorhaben dieser Art kann voraussichtlich jeweils einmal pro Generation und Bauraum gerechnet werden. Da die Wohnbebauung nachhaltig für mindestens ein bis zwei Generationen ausgelegt ist, kann von Umkehrbarkeit der Auswirkungen nicht ausgegangen werden.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Die Nachverdichtung im Siedlungsgebiet erfolgt in einem verträglichen Maß und hat so weder kumulative noch grenzüberschreitende Auswirkungen.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Die Verwirklichung der vorgesehenen Planung hat verschiedene Wirkungen auf die Umwelt, die teilweise zu Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter führen können. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen, die durch die Erstellung und Nutzung als 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 Ortsbildes;
- Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen von Lärm und Abgasen.

Diese möglichen Wirkungen werden nachfolgend getrennt nach Schutzgütern beschrieben und in ihrer Wirkung analysiert und bewertet.

2.3.1 Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur im Planungsgebiet beträgt 7 °C bis 8 °C, die Jahresniederschlagssumme 850 mm bis 950 mm. Das Gebiet hat einen Trockenheitsindex von 40 bis 45 mm/C.

Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes ist als gering einzustufen, da dieses dem ebenen Relief der Umgebung entspricht und da Gartenanlagen dieser Größenordnung nicht in nennenswertem Maße zu Kalt- oder Frischluftbildung beitragen. Im Geltungsbereich und im Umfeld bestehen weder Flächen mit besonderen Klimafunktionen, wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen oder ähnlichem.

Aufgrund dessen und des geringfügigen Ausmaßes der Nachverdichtung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.3.2 Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum 08 "Wälder und Heiden im Norden Münchens".

Im Planungsgebiet herrscht als potentielle natürliche Vegetation "Weißseggen(-Winter-Linden)-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Seggen-Buchenwald" vor. Vorherrschende Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet sind Siedlungsgärten mit unterschiedlicher Vegetation.

Im Planungsgebiet selbst finden sich keine schützenswerten Biotopstrukturen oder Bereiche, die seltenen und gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten oder Artengemeinschaften Lebensraum bieten können. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, sind durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene, im Rahmen der Biotopkartierung Flachland erfasste Biotop Nr. 7735-0131-001, Brachflächen und Gebüschinseln am Südrand von Lohhof, liegt südöstlich des Bebauungsplangebietes, gegenüber der Einmündung in die Dietersheimer Straße auf der anderen Seite der ST 2053 in ca. 15 Metern Entfernung. In nordöstlicher Richtung trennt eine ca. 55 Meter breite Ackerfläche das Biotop Nr. 7735-0130-001, Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof, vom Bebauungsplangebiet. In südwestlicher Richtung befindet sich das Biotop Nr. 7734/34, vom Planungsgebiet durch einen ca. 55 bis 85 Meter breiten Siedlungsstreifen getrennt. Das Biotop Nr. 7735-0128-001, Altgrasbestand bei Lohhof liegt westlich des Siedlungsgebiets "Lohhof Süd" in ca. 300-350 Metern Entfernung vom Bebauungsplangebiet.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebotes im vorgesehenen Geltungsbereich und der gegebenen (Vor-) Belastungen können Vorkommen der weitaus meisten saP-relevanten Arten ausgeschlossen werden. Auch aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung kann es ggf. für eine geringe Anzahl von allgemein verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Diese können jedoch durch die in den angrenzenden Bereichen bzw. Gärten vorhandenen Strukturen ausgeglichen werden. Bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen sind keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Eine Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Ausbildung der Einfriedungen, offene Zäune ohne Sockel und Verkleidungen, wird die Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleistet. Des Weiteren wird durch Festsetzung bestimmt, dass bei Baum- und Strauchpflanzungen standortheimisches Pflanzenmaterial gem. Pflanzenliste eingesetzt werden muss und dass ein Flächenanteil von 20% der privaten Grünflächen ebenfalls mit standortheimischem Material zu bepflanzen ist.

Aufgrund dessen und des geringfügigen Ausmaßes der Nachverdichtung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wäre mit Einschränkungen für 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.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebotes im vorgesehenen Geltungsbereich und der gegebenen (Vor-) Belastungen können Vorkommen der weitaus meisten saP-relevanten Arten ausgeschlossen werden. Durch Art und Umfang der künftig möglichen Bebauung ist für eine geringe Zahl allgemein verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten ein Verlust an Fortpflanzungs- oder Ruhestätten möglich. Die ökologische Funktion dieser möglicherweise eintretenden Verluste kann jedoch weiterhin im räumlichen Zusammenhang, in angrenzenden Bereichen bzw. Gärten, erfüllt werden.

Um vermeidbare Verluste von Jungvögeln oder Eiern im Zusammenhang mit der Beseitigung von Lebensstätten (i. S. von § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) auszuschließen, werden zum Schutz von Le-

bensstätten bei der Entfernung von Gehölzen und Abbruch von Altgebäuden folgende Schutzmaßnahmen auferlegt:

- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 1. März bis 30. September);
Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn von einer sachkundigen Person festgestellt wird, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen befinden.
- Abbruch von Altgebäuden außerhalb der Brutzeit von gebäudebrütenden Vogelarten (d. h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September).
Von der genannten Abbruchzeit kann abgewichen werden, wenn von einer sachkundigen Person festgestellt wird, dass sich keine besetzten Nester von Vögeln (z. B. Haussperlinge, Amseln) in/an den Gebäuden befinden.

Bei Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen sind durch den geplanten Bebauungsplan keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar. Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aufgrund dessen und des geringfügigen Ausmaßes der Nachverdichtung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu erwarten.

2.3.4 Menschliche Gesundheit

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

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des seit 1933 entwickelten Siedlungsgebiets "Lohhof-Süd". Es ist mittlerweile ein voll erschlossenes Siedlungsgebiet mit großen Grundstücken. Diese sind als private Gartenflächen angelegt und intensiv genutzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA 148 und WA 149 (Teilflächen) festgesetzt. Im Regionalplan für die Region 14, München ist das Bebauungsplangebiet gemäß Ziel B II 2.3 in die "Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen" eingestuft. Laut Regionalplan ist eine Ressourcen schonende Siedlungsstruktur anzustreben. Der Bebauungsplan erfüllt somit durch die geplante Nachverdichtung diese Vorgaben. Durch diese Ressourcen schonende Schaffung von innerörtlichem Wohnraum wird dem ständig steigenden Wohnraumbedarf im Umland von München Rechnung getragen. Für die Bevölkerung führt der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumsituation.

Im Süd-Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an die Kreuzstraße (ST 2053). Hier liegt das Gebiet im Einflussbereich von Schallemissionen aus dem Straßenverkehr. Es kommt zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Deshalb werden im Bebauungsplan für diesen Bereich eine Lärmschutzwand, sowie deren Ausführungsart festgesetzt. Weitere Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Bebauungsplangebiet entlang der Ortsdurchfahrt Haimhauser Straße/Echinger Straße zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht möglich.

Da Aufenthaltsräume nach Art. 45 BayBO gegen Außenlärm zu schützen sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Neuerrichtungen, Um- und Erweiterungsbauten sowie für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum jeweiligen Bauantrag bzw. dem Antrag auf Nutzungsänderung über ein Gutachten nachzuweisen sind.

Bei Ausführung der entsprechenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden für die Bewohner die Beeinträchtigungen durch Lärm so minimiert, dass in jedem Fall eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten ist. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.3.5 Natürliche Merkmale / Landschaftsbild

Dieses Schutzgut wird unter **Punkt 2.5.1** behandelt.

2.3.6 Kulturelles Erbe

Dieses Schutzgut wird unter **Punkt 2.5.2** behandelt.

2.3.7 Intensität der Bodennutzung

Dieses Schutzgut wird unter **Punkt 2.5.3** behandelt.

2.3.8 Wasser

Dieses Schutzgut wird unter **Punkt 2.5.4** behandelt.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 61.472 Quadratmetern. Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossenen 104 Grundstücken sind bisher nur die Flurstücke 1133/11 und 1133/64 unbebaut. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann bei 18 Grundstücken eine Nachverdichtung erfolgen. Über die Grenzen des Planungsgebiets hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

2.5.1 Natürliche Merkmale / Landschaftsbild

Für die Analyse der natürlichen Merkmale bzw. 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.

Das Gebiet befindet sich im Süden von Unterschleißheim und wird südöstlich durch die Kreuzstraße (St2053) abgegrenzt. Das Siedlungsgebiet Lohhof-Süd, in dem sich das Bebauungsplangebiet befindet, grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Münchner Norden im Bereich der Stadt Garching b. München und der Kommunen Ober- und Unterschleißheim". Das Landschaftsbild wird hier durch einen Wechsel von weiträumigen Wald- und Heidestrukturen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Baumreihen, Strauchhecken und Feldgehölzen geprägt.

Nur der östliche Teil des Bebauungsplangebiets grenzt an die freie Landschaft - hier eine Ackerfläche - und ist deshalb für das Landschaftsbild relevant. Den Siedlungsrand bilden geschnittene und freiwachsende Hecken sowie Einzelbäume (überwiegend Koniferen). Im Bebauungsplan wird hier zur Verbesserung der Einbindung der vorhandenen Siedlung ein fünf Meter breiter, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begründender Gehölzstreifen festgesetzt. Die hier zulässige Nachverdichtung orientiert sich in Größe und Form (Einzel- und Doppelhäuser) an der vorhandenen Bebauung. Es sind am Siedlungsrand nur sechs Parzellen von einer Nachverdichtung betroffen.

Aufgrund dessen und des geringfügigen Ausmaßes der Ressourcen schonenden Nachverdichtung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch vermieden.

2.5.2 Kulturelles Erbe

Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, liegen im Bebauungsplangebiet nicht vor. In der Denkmalliste Bayern sind im Bebauungsplangebiet keine Denkmäler gelistet. Das Gebiet ist nicht als typisches Fundgebiet kartiert.

2.5.3 Intensität der Bodennutzung

Grundlage für die Bodenentwicklung im Planungsgebiet ist der für die Münchner Schotterebene typische, würmkaltzeitliche Niederterrassenschotter. Auf dem sich fast ausschließlich Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter, meist mit flacher Flußmangel- oder Hochflutlehmüberdeckung entwickelt haben, die bis zur Entwicklung des Siedlungsgebiet "Lohhof-Süd" ab ca. 1933 als Ackerflächen genutzt wurden. Der Geltungsbereich ist mittlerweile ein voll erschlossenes Siedlungsgebiet mit großen Grundstücken. Diese sind als private Gartenflächen angelegt. Das natürliche Bodenprofil ist durch diese Nutzungen stark verändert. Die Böden besitzen daher nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Schützenswerte oder gefährdete Böden kommen nicht vor. Das Vorhandensein von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen im Untersuchungsgebiet ist nicht bekannt.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossenen 104 Grundstücken sind bisher nur die Flurstücke 1133/11 und 1133/64 unbebaut. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann bei 18 Grundstücken eine Nachverdichtung erfolgen. Die Realisierung des Bebauungsplans, mit einer Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs, führt zu einer Überbauung mit Teil- bzw. Vollversiegelung der o. g. Böden. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß beschränkt. Die verbleibenden Freiflächen der Grundstücke sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft zu begrünen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass der vorhandene Oberboden bei Bauarbeiten geschützt werden muss.

Aufgrund des geringfügigen Ausmaßes der Nachverdichtung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.5.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus Oberflächengewässern und dem Grundwasser zusammen. Da innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf das Grundwasser.

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.

Auf Grund undurchlässiger Flinzsichten im Schotterbereich wird der Grundwasserkörper bis kurz unter der Oberfläche gestaut. In diesem Teilbereich der Schotterebene ist mit einem mittleren Flurabstand von ca. 3,50 bis 4,00 m zu rechnen. Teilweise können allerdings auch Grundwasser-Flur-Abstände von nur bis zu 1,00 m vorkommen. Die Fließrichtung des Grundwassers (Grundwasserkörper IS_IIB1 Isar Mitte-Ost, Teilbereich "Moosach von der Quelle bis zur Mündung in die Isar") verläuft von Südwest nach Nordost. 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.

Im Bereich des Planungsgebiets bestehen keine Wasserschutzgebiete, Flächen zur Wassergewinnung oder sonstige nach Wasserrecht ausgewiesene Bereiche mit Wasserschutzfunktion.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossenen 104 Grundstücken sind bisher nur die Flurstücke 1133/11 und 1133/64 unbebaut. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann bei 18 Grundstücken eine Nachverdichtung erfolgen. Die Durchführung der Planung führt im Bereich der Nachverdichtung zu einem Teilverlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit. Aufgrund der flächigen Versickerung des Oberflächenwassers über belebte Bodenzonen auf den Grundstücken ist nicht mit einer nachhaltigen Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß beschränkt. 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. Die im Regionalplan für das Gebiet geforderte Erhaltung und Sicherung des hohen Grundwasserspiegels wird Rechnung getragen.

Aufgrund des geringfügigen Ausmaßes der Nachverdichtung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.6 folgende Gebiete:

Es sind keine der im Kapitel 4, Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft, Abschnitt 1, Biotopverbund und Biotopvernetzung; geschützte Teile von Natur und Landschaft des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) aufgeführten Gebiete von der Planung betroffen.

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine FFH Gebiete im Bebauungsplangebiet vorhanden oder durch die Planung betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet "Mallertshofer Holz mit Heiden", ein FFH Gebiet, liegt östlich, in ca. 400 Metern Entfernung, durch die B13 und die ST 2053 getrennt vom Bebauungsplangebiet.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Münchner Norden im Bereich der Stadt Garching b. München und der Kommunen Ober- und Unterschleißheim" (LSG-00436.01) liegt ca. 350 Meter vom Bebauungsplangebiet entfernt und durch die Staatsstraße Nr. 2053 getrennt. Das Landschaftsschutzgebiet "Freisinger Moos und Echinger Gfield" (LSG-00552.01) liegt östlich der B 13, ca. 450-500 Meter vom Bebauungsplangebiet entfernt.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene, im Rahmen der Biotopkartierung Flachland erfasste Biotop Nr. 7735-0131-001, Brachflächen und Gebüschinseln am Südrand von Lohhof, liegt südöstlich des Bebauungsplangebietes, gegenüber der Einmündung in die Dietersheimer Straße auf der anderen Seite der ST 2053 in ca. 15 Metern Entfernung. In nordöstlicher Richtung trennt eine ca. 55 Meter breite Ackerfläche das Biotop Nr. 7735-0130-001, Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof, vom Bebauungsplangebiet. In südwestlicher Richtung befindet sich das Biotop Nr. 7734/34, vom Planungsgebiet durch einen ca. 55 bis 85 Meter breiten Siedlungsstreifen getrennt. Das Biotop Nr. 7735-0128-001, Altgrasbestand bei Lohhof liegt westlich des Siedlungsgebiets "Lohhof Süd" in ca. 300-350 Metern Entfernung vom Bebauungsplangebiet.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet) "Oberschleißheim" liegt ca. 400 Meter westlich des Bebauungsplangebietes.

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

In der Denkmalliste Bayern sind im Bebauungsplangebiet keine Denkmäler gelistet. Das Gebiet ist nicht als typisches Fundgebiet kartiert.

2.6.10 Naturdenkmäler gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

2.6.11 geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, gem. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Diese sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachfolgend 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 dar:

- 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.
- Schutz von Lebensstätten bei der Entfernung von Gehölzen und Abbruch von Altgebäuden
- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 1. März bis 30. September)
- Verzicht auf tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine, nach Art. 6b BayNatSchG erheblichen, Beeinträchtigungen.

4 Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 14b Abs. 4 S. 1 UVPG

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt wurde die quantitative, qualitative und zeitliche Tragweite der jeweiligen Auswirkung durch den Bebauungsplan unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität überschlägig beurteilt.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des seit 1933 entwickelten und mittlerweile voll erschlossenen Siedlungsgebiets "Lohhof-Süd". Im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA 148 und WA 149 (Teilflächen) festgesetzt. Im Regionalplan für die Region 14, München ist das Bebauungsplangebiet gemäß Ziel B II 2.3 in die "Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen" eingestuft. Laut Regionalplan ist eine Ressourcen schonende Siedlungsstruktur anzustreben.

Der Bebauungsplan erfüllt somit durch die geplante Nachverdichtung diese Vorgaben. Durch diese Ressourcen schonende Schaffung von innerörtlichem Wohnraum wird dem ständig steigenden Wohnraumbedarf in der Region Rechnung getragen. Für die Bevölkerung führt der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumsituation.

Die überschlägige Prüfung hat für die im Einzelnen untersuchten Schutzgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch seine Festsetzungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

5 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

5.1 Methodik, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Im Wesentlichen wurde für die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls eine verbal-argumentative, überschlägige Prüfung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der möglichen Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen.

Da es sich um eine überschlägige Prüfung handelt, ist die Vorprüfung aufgrund der vorliegenden Daten und Unterlagen vorgenommen worden. Unterstützend dazu wurde eine Ortsbegehung durchgeführt ohne den Bestand explizit aufzunehmen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen.

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso sind nach jetzigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Informationsdefizite bekannt.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung

Gem. §13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im Rahmen der überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB (Fundstelle: BGBl. I 2006, 3316; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote) genannten Kriterien die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

6 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, Bayernviewer-Denkmal

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, FIN.WEB: Biotop, Schutzgebiete und Natura 2000 Gebiete

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Bodeninformationssystem (BIS)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: NID Bayern: Grundwassergrafik Oberschleißheim, Station Oberschleißheim, Messstelle Nr. 16269, letzter Messwert vom 09.08.2013

www.landkreis-muenchen.de/umwelt-natur-bauen-wohnen/umwelt-und-natur/natur-und-artenschutz/schutzgebiete

KUSCHNERUS, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw-Verlag, 3. Auflage

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan für die Region 14, München; Stand 07.02.2005

STADT UNTERSCHLEIBHEIM (1991): Flächennutzungsplan Unterschleißheim; Stand 03.06.1991, in der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148 "Kerngebiet Ortszentrum Unterschleißheim"

STADT UNTERSCHLEIBHEIM (2010): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan; Stand 07.10.2010