

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
42. Änderung des Flächennutzungsplanes, für den Bereich des Bebauungsplanes  
Nr. 121 a „Sondergebiet Hotel südlich des Andreas-Danzer-Weges“

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Fläche für das Sondergebiet „Hotel“ (19a/SO) westlich der Landshuter Straße und südlich des Andreas-Danzer-Weges.

Im benachbarten Planungsgebiet sind die vorgesehenen Nutzungen bereits als planerische Darstellungen vorhanden. Mit der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Nachbarbereich wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 121 geschaffen. Die ursprüngliche Planung für die aktuelle Hotelenerweiterung sah Flächen für den Gemeinbedarf als Sportfläche „Tennisanlage“ vor.



Lage des Planungsbereiches

## 1.2 Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich sieht in der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes vom 03.06.1991 die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, auf der eine Tennisanlage errichtet werden sollte, vor. Die Tennisplätze sind im Außenbereich als Sportanlage hergestellt. Östlich davon ist ein Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Mit der Ausweisung einer Fläche für die Hotelanlage sollte eine Verbesserung bei der Versorgung mit Beherbergungseinrichtungen erzielt und eine Bereicherung des kulturellen Angebots mit neuen Veranstaltungsräumen gewährleistet werden. Inzwischen sind Hotel und Multifunktionshalle (Ballhausforum) sowie ein zusätzlicher Parkplatz im südlichen Bereich der Tennisanlage errichtet worden.

Das Planungsgebiet liegt in den gemäß G 2.1 des Regionalplans München gezeichneten Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Diese werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplanes. Gemäß Landesentwicklungsprogramm, Kapitel V Wirtschaftsstruktur G 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden. Ferner sollen gemäß Kapitel B V Kultur, Freizeit und Erholung, G 1.1 des Regionalplanes München Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung als wichtige Standardfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden. Somit steht diese Planung den landesplanerischen und regionalplanerischen Belangen nichts entgegen

Dem Grünzug zwischen den Neubauflächen im westlichen Bereich wurde die besondere Funktion zugewiesen, als Fuß- und Radwegverbindung zum Andreas-Danzer-Weg und Weiterführung zum Unterschleißheimer See für die dicht besiedelten Gebiete zu dienen. Dieser bleibt erhalten, wird jedoch geringfügig verschmälert.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen eine Erweiterung der Hotelfläche. Die Tennisanlage wird dadurch um zwei Tennisfelder verkleinert.

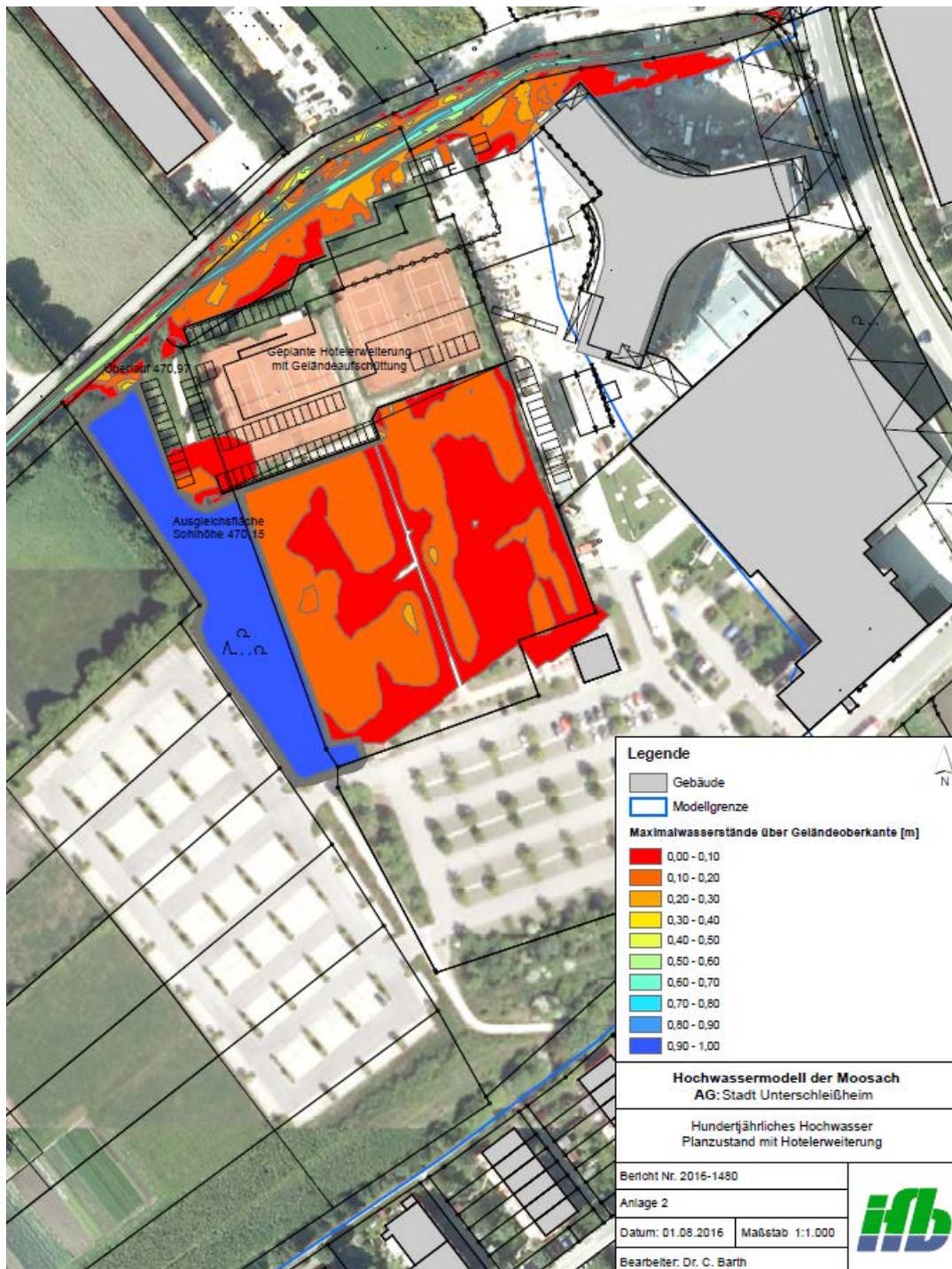
Diese Flächennutzungsplanänderung berührt keine weiteren örtlichen oder überörtlichen Planungen. Die geplante und zum Teil durchgeführte Renaturierung des Bachverlaufs bleibt unberührt.

Die benachbarte 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.2003 rechtswirksam. Die 22. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Multifunktionshalle, Hotel- und Tennisanlage“.

## Hochwasserschutz

Die Planung sieht die Schaffung eines Ersatzes für die verlorene Retentionsfläche (1.500 cmb) an der westlichen Flanke des Tennisplatzes vor (siehe Skizze). Mit Hilfe der Fortführung des Geotechnischen Berichtes von 2011, wurde mit beiliegendem Gutachten vom 02.08.2016 den Nachweis der Funktionsgleichheit für diese Ersatzfläche geführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen so ausgerichtet werden, dass der Nachweis über die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nrn. 4, 6 und 7 WHG in die Planung eingearbeitet werden. Bestandteil der Fortführung ist eine detaillierte Betrachtung z.B. in Form einer hydraulischen 2d-Berechnung für den Ist-Zustand und den zukünftigen Zustand.

## Überschwemmungsgebiet



## Nachweis nach § 78 Abs. 2 Nrn. 1 bis 9 WHG

### Zu Nr. 1 Alternativplanung:

Aus Sicht der Stadt Unterschleißheim besteht keine andere Möglichkeit zur Hotelerweiterung in diesem Bereich. Die Planung hat sich mit Alternativen nicht befasst, da weder im Norden, Süden noch im Osten des vorhandenen Hotelkomplexes freie Flächen vorhanden sind, die für eine Erweiterung der Anlage in Frage kämen.

### Zu Nr. 2 Anbindung an bestehende Siedlungsflächen:

Wie bereits in der Begründung dargelegt, grenzt das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein die bestehende Hotelanlage an. Die Situierung des neuen Gebäudekomplexes schließt an das bestehende Gebäude an und schafft damit funktionale Übergänge. Somit ist sichergestellt, dass beide Gebäude in Zukunft als eine Betriebseinheit verwaltet werden.

### Zu Nr. 3 Gefährdung und Schutz

Nach überschlägiger Betrachtung der räumlichen Planung ist eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden aufgrund der Anordnung der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Die bisherigen Retentionsflächen werden teilweise überbaut und ersetzt. Der durch die neue Retentionsfläche geschaffene Retentionsraum wird derzeit als Grünanlage und Geh- und Radweg genutzt. Weiter südlich der geplanten Überflutungsbereichen sind Parkplätze vorhanden. Die Tennisplätzen werden für sportlichen Zwecken genutzt und, wie auch die Parkplätze, nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zur Verfügung stehen. Für den Schutz der geplanten Gebäuden und Anlagen sind Vorkehrungen in der Form von Festsetzungen und auch baulichen Anlagen in den Bauleitplänen vorbereitet. Für die Überflutung der benachbarten Retentionsflächen sind im Zuge der weiteren Planungen und Genehmigungsverfahren hierfür Auflagen und Maßnahmen zu erlassen. Auch das Umspannwerk, befindet sich im Oberlauf der künftigen Retentionsfläche, so dass eine Überflutung nicht erwartet wird.

### Zu Nr. 4. Hochwasserabfluss:

Die Planung des Retentionsflächenersatzes sieht vor, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, da in diesen Bereichen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden. Im Beiliegendem Gutachten der IB-Eigenschank vom 02.08.2016 wird dargelegt, dass im Istzustand der Abfluss beim 100-jährlichen Hochwasser bis zum Scheitelabfluss von 0,81 m<sup>3</sup>/s ansteigt. Der Abflussverlauf des Planzustands mit Hotel und Ausgleichsmaßnahme zeigt, dass die geplante Baumaßnahme durch die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme etwas über-kompensiert ist und der Scheitelabfluss hier 0,78 m<sup>3</sup>/s beträgt. Somit ist keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu erwarten.

### 5. Hochwasserrückhaltung

Gemäß beiliegendem Gutachten der IB-Eigenschank vom 02.08.2016 ist davon auszugehen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum in seinem Umfang und Funktion zeitgleich ausgeglichen wird.

Mit Hilfe einer Retentionsmulde von ca. 1,0 m wird im Hochwasserfall über eine bestehende Eintiefung im Uferbereich der Moosach das Übertreten des Moosachwassers aufgefangen. Die Mulde verfügt über keinen oberirdischen Ablauf. Nach Aussage der Verwaltung war die Mulde bereits bei seltenen Hochwasserereignissen gefüllt. Das Wasser ist anschließend über den Untergrund versickert. An der Stelle befindet sich bereits eine Mulde mit vergleichbarer Tiefe, die jedoch viel kleiner ist.

### 6. Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt

Gemäß beiliegendem Gutachten der IB-Eigenschank vom 02.08.2016 kann festgestellt werden, dass der maximale Wasserstand am Kontrollpunkt beim 100-jährlichen Hochwasser 471,09 m ü. NN beträgt. Der maximal prognostizierte Wasserstand mit der geplanten Hotelerweiterung und der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche liegt bei 471,08 m ü. NN. Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche kann somit als geeignet angesehen werden, den Retentionsraumverlust

vollständig auszugleichen. Die Maßnahme ist sogar mit dem Vorschlag geringfügig überkompensiert, so dass noch ein geringer Spielraum für gestalterische Maßnahmen in dem geplanten Becken bleibt. Bei partiell größerer Eintiefung der vorgeschlagenen Sohlhöhe bestehen auch noch weitere Möglichkeiten für gestalterische Maßnahmen im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans.

#### 7. Keine Nachteile für Oberliegen und Unterlieger

Die betreffende Retentionfläche wird im Istzustand überwiegend durch eine Eintiefung im Uferbereich der Moosach überflutet. Da an dieser Eintiefung keine Veränderung vorgenommen wird, kann davon ausgegangen werden, dass weder Oberlieger noch Unterlieger Nachteile zu erwarten haben. Die vorgeschlagene Maßnahme sieht keinen Rücklauf in die Moosach vor.

#### 8. Hochwasservorsorge

Die aktuelle Planung nimmt auf die bestehende Bachrenaturierung der Moosach Rücksicht. Damit werden die Retentionsflächen entlang der Moosach in diesem Bereich aufrechterhalten. Um weitere Möglichkeit der Hochwasservorsorge wird bei der Umsetzung der Maßnahme eine Begrenzung der Bodenverdichtung und -versiegelung berücksichtigt. Es wird deshalb geplant, einen mageren Oberboden mit einer hydraulischen Durchlässigkeit von ca.  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s aufzubringen. In diesem Fall wäre eine vollgefüllte Mulde über Versickerung ins Grundwasser in ca. fünf Stunden entleert. Auch hinsichtlich der ortsnahe Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlag sollen im Bebauungsplan weitere Festsetzungen aufgenommen werden.

#### 9. Schutz der Bauvorhaben

Gemäß Bebauungsplan sind an Gebäuden baulichen Vorkehrungen zu treffen, welche Gebäude und Anlagen beim Bemessungshochwasser, vor möglichen Schäden schützen sollen.

#### Entwässerungsleitung

Der bestehende Geh- und Radweg wird im Zuge der Erweiterung des Hotels Dolce teilweise verlegt. Hierzu beabsichtigt der Abwasserzweckverband Unterschleißheim in einem Teilbereich des Geh- und Radweges die Entwässerungsleitung für das Baugebiet Nr. 142 zu verlegen. Es wird gebeten, eine Trasse freizuhalten. Die Entwässerung für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 121a ist gesichert.

#### Immissionsschutz

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass mit erheblichen Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur Autobahn zu rechnen ist. Wenn Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese auf Kosten des Maßnahmenträgers bzw. des Bauherrn vorgenommen werden. Gegenüber der Bundesrepublik Deutschland bestehen keine Erstattungs- und Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen hinsichtlich dieser Lärmschutzmaßnahmen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass für jegliche Art von Werbeanlagen, insbesondere für Werbepylone (auch während der Bauzeit), die Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und dessen Bauverbote bzw. Anbaubeschränkungen gemäß des § 9 FStG geprüft werden muss. Zur Erteilung solcher Genehmigungen sind daher dem zuständigen SG 32 der Autobahndirektion Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Im Zuge der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich und südlich des A.-Danzer-Wegs wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnisbericht des Büros Greiner vom 21.01.2008 wurde im benachbarten Bereich (Allgemeines Wohnen und Umspannwerk) eine Belastung von 55 d(B)A tags und 50 dB(A) nachts festgestellt. Maßgeblich für die Beurteilung der Einwirkung von Lärmquellen auf das Hotelgebäude sind die gemäß DIN 18005 für MI-Gebiete geltenden Orientierungswerte (60 / 50 dB(A) tags /nachts). Somit geht die Verwaltung davon aus, dass die Orientierungswerte für die Hotelenerweiterung hinsichtlich des von der Bundesautobahn verursachten Lärms eingehalten werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Multifunktionshalle, Hotel und Tennisanlage“ wurde ferner im Jahre 2003 eine schalltechnische Untersuchung durch das

Büro Dorsch Consult durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Genehmigungsfähigkeit für die Hotelanlage nachgewiesen. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte an der Ostfassade wurden jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgeschrieben. Da sich die Erweiterung des Hotels fern von der Landshuter Straße vollzieht, ist eine weitere Überschreitung der Werte an der Ostfassade unwahrscheinlich. Der Anregung wird mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplanes entsprochen. Im Flächennutzungsplan bietet sich sonst keine Möglichkeit an, weitere Lärmschutzmaßnahmen als die bereits entlang der Autobahn 92 dargestellten aktiven Lärmschutzmaßnahmen, vorzuschreiben. Gemäß DIN 4109 Tab. 8 sind alle Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an den Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind. Der Beurteilungspegel von 49 dB(A) im Nachtzeitraum kann nur überschritten werden, wenn diese mit Vorbauten oder Schalldämmlüftern ausgestattet sind. Hinsichtlich der Werbeanlagen soll im Bebauungsplanverfahren, bei Bedarf, eine dementsprechende Festsetzung getroffen werden.

### Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

### Umspannwerk der Bayernwerke AG

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass durch das in der Nähe des Geltungsbereiches befindliche Umspannwerk unvermeidliche Geräuschemissionen durch die Umspanner verursacht werden. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht auf Kosten der Bayernwerk AG und auch nicht auf deren Grund durchzuführen.

Nach derzeitigen Planungen ist vorgesehen, dass das Umspannwerk 2019 erneuert wird. Aus den bisherigen Planungen geht hervor, dass im 1. Bauabschnitt der jetzt noch unbebaute Teil im Nordosten des UW-Grundstücks mit zwei Leitungsfeldern und zwei Trafefeldern neu aufgebaut werden soll. Im Bereich der bestehenden Netztransformatoren ist ein drittes Netztrafiefeld geplant, durch welches die Schallemissionen noch weiter verstärkt werden. Bei den zulässigen Schallpegelwerten im Sondergebiet Hotel ist dies zu berücksichtigen, um den Bestand und Betrieb des Umspannwerks zu sichern.

Im Zuge der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich und südlich des A.-Danzer-Wegs wurde hinsichtlich der Belastung durch Gewerbelärm aus dem Umspannwerk eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnisbericht des Büros Greiner vom 23.04.2008 wurde unter Berücksichtigung der benachbarten Bereiche (Allgemeines Wohnen und Mischgebiet) Folgendes aufgeführt:

*„Die Berechnungen zeigen, dass bei einem auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatz gemäß Punkt 4 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber in den geplanten MI- und WA Gebieten eingehalten bzw. unterschritten werden. Während der Nachtzeit kommt es in den Randbereichen der Plangebiete zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 3 dB(A). Diese Überschreitungen werden maßgeblich durch die Schallemissionen des 40 MVA-Transformators RU 1 des Umspannwerks verursacht. Hierbei wurde der geräuschintensivste Betriebszustand zugrunde gelegt, der in den Sommermonaten zeitweise auftritt, wenn die Kühlung des Transformators durch 8 Axialventilatoren erforderlich ist. Die deutlich geringeren Schallemissionen des 40 MVA-Transformators RU 2 sind von untergeordneter Bedeutung.“*

Aufgrund dieser o. g. Überschreitungen wurden seitens des Gutachters Schallschutzmaßnahmen in der Form von Reduzierungen der Geräuschentwicklung der 8 Axialventilatoren des 40 MVA-Transformators RU 1 angeregt. So könnten bei einer Reduzierung des Schallleistungspegels von LWA = 77 dB(A) je Axialventilator um 5 dB(A) die Immissionsrichtwerte in den Plangebieten auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des geplanten WA-Gebietes in Form eines Lärmschutzwalls o.ä. im Bereich südlich des Umspannwerks sind im vorliegenden Fall nur eingeschränkt wirksam. Da sich die Erweiterung des Hotels fern vom Umspannwerk vollzieht

(45 m von der Grundstücksgrenze), ist eine weitere Überschreitung der Werte in den westlichen Bereichen des Hotels unwahrscheinlich.

#### Weitere Hinweise

Die Deutsche Bahn AG weist auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) hin.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass die vorhandene Telekommunikationsstruktur eventuell nicht ausreicht, um das Planungsgebiet zu versorgen. Hierzu wären zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen notwendig. Es ist unbedingt notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher, schriftlich anzuzeigen. Zur Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

## **2. Änderung**

### **2.1 Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche „Tennisanlage“ in Sondergebiet „Hotel“ (SO/19a)**

Begründung:

Die Ausweisung des Sondergebiets „Hotel“ wird im Hinblick auf die angestrebte Verbesserung der Versorgung mit Übernachtungsmöglichkeiten erweitert. Die Verlegung der Grenze in westlicher Richtung wird dadurch erforderlich, dass der Baukörper des Hotels und sein Erschließungsbereich eine größere Fläche benötigen wird. Die Integration des Sondergebiets „Hotel“ im Gesamtkomplex der Multifunktionshalle und der noch bestehenden Tennisanlage ermöglicht die Bildung eines städtebaulichen Schwerpunktes, dessen Lage unmittelbar am bestehenden Grünzug unverändert bleibt. Der Individual- und ruhende Verkehr wird nicht mehr an die Landshuter Straße gebunden, was die Einsehbarkeit und Repräsentativität des Bauwerkes erhöht.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt der geplanten Flächenausweisung wird auf den dazugehörigen Umweltbericht hingewiesen. Im Rahmen des Umweltberichts wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

#### **Schutzgut Mensch**

Verkehrslärmbelastungen bestehen durch die angrenzenden Verkehrswege und den Hotelbetrieb. Insgesamt hat der Geltungsbereich wenig bis kaum Bedeutung für die Erholung. Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Erweiterung des Hotels nicht wesentlich verändern. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Planung nicht verändert. Negativen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch die Flächennutzungsänderung können ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Von der Versiegelung durch die Hotelerweiterung sind ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Die höherwertigen Gehölzstrukturen im Norden werden in die neue Freianlagengestaltung mit einbezogen. Laut Geotechnischem Bericht der ifb

Eigenschenk mit Stand vom 2.8.2016 sind als Retentionsraumausgleich Abgrabungen von ca. 1 m im Bereich der höherwertigen Grün- und Gehölzflächen im Westen des Geltungsbereiches notwendig. Anhand einer Baumbewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entschieden, inwieweit die bestehenden Gehölze im Bereich der geplanten Retentionsfläche entweder erhalten, verpflanzt bzw. ersetzt werden können. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird untersucht, ob durch das Vorhaben (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) erfüllt werden könnten.

### **Schutzgut Boden**

Bei Umsetzung der Planung kommt es vor allem zur Versiegelung bereits versiegelter (Verkehrswege, Tennisanlage) bzw. vorbelasteter Flächen (intensiv gepflegte Grünflächen). Im Bereich der höherwertigen Böden im Norden erfolgen keine erheblichen Bodeneingriffe. Hier erfolgt lediglich die Anlage eines wassergebundenen Gehweges. Entlang des Geltungsbereiches im Westen sind laut Geotechnischem Bericht der ifb Eigenschenk Geländeabgrabungen bis zu 1 m notwendig, um an dieser Stelle den im Zuge der Hotelenerweiterung überbauten Retentionsraum auszugleichen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb wassersensibler Bereiche. Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Im Bereich der geplanten Hotelenerweiterung ist eine Geländeanhebung geplant, sodass für die Hotelenerweiterung keine Überflutungsgefahr besteht. Der Retentionsraum im Bereich der beiden Tennisanlagen im Norden, welcher durch die Erweiterung des Hotels aufgeschüttet und überbaut wird, soll im

Westen des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Dabei sind Geländeabgrabungen von ca. 1 m notwendig. Ein Überlauf im Uferbereich der Moosach ist bereits vorhanden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine bestehende Brücke ertüchtigt. In das Gewässer wird dabei nicht eingegriffen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Oberflächen erfolgt über Rigolen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen (versiegelt, teilversiegelt, Grünflächen) haben geringe Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. In die höherwertigen Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Im Zuge des Bebauungsplans werden neue Einzelgehölze gepflanzt, die die lokalklimatische Situation positiv beeinflussen. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verändert. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind zum jetzigen Planstand nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die neue Planung nicht wesentlich verändert, da keine neuen Nutzungen hinzukommen bzw. bestehende Nutzungen wegfallen. Die landschaftlich bedeutenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden in die neue Freianlagengestaltung miteinbezogen. Anhand einer Baumbewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwieweit die bestehenden Gehölze im Bereich der geplanten Retentionsfläche erhalten, verpflanzt bzw. ersetzt werden können. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen. Durch die Erweiterung des Andreas-Danzer-Weges gehen im Norden landwirtschaftliche Flächen verloren. Die Anbindung an das über-regionale Verkehrsnetz bleibt unverändert erhalten. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Zum Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nach § 1a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung anzuwenden. Die Eingriffsregelung orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“. Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs daher nur überschlägig erfolgen. Insgesamt ist von einem hohen Versiegelungsgrad (Typ A) auszugehen. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 0,26 ha (Minimalvariante) bis 1,69 ha (Maximalvariante) ermittelt.

Die Lage der Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan-Verfahren geklärt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die geringfügige Verschmälerung des geplanten Grünzuges folgt den städtebaulichen Zwängen in diesem Bereich. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hierfür Flächen für den Ausgleich bauleitplanerischer Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Um eine ungehinderte Ausübung der Landwirtschaft zu ermöglichen sind die Straßen auf eine Mindestbreite von 6 m zu planen. Im Rahmen der weiteren Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe von Rechtsansprüchen Dritter freizustellen (Vorkehrungen hinsichtlich auftretender Emissionen (Geruch, Staub und Lärm).

Im Hinblick auf Lärmemissionen durch den Autobahnbetrieb sind Vorkehrungen seitens der Bauträger im Bebauungsplan festzusetzen.

Für eine sichere Abwicklung des Verkehrs am Knotenpunkt Landshuter Straße/Anna-Wimschneider-Straße ist die Verkehrsbehörde anzuhalten, das Verkehrsgeschehen einer kontinuierlichen Prüfung zu unterziehen und hierfür Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs anzuordnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen gegen die von der St 2342 ausgehenden Emissionen (Lärm) vom Baulastträger nicht übernommen werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Untergrundes bzw. des Grundwassers mit Hilfe eines dichten Tiefgaragenbodens ausbleiben.

### **3. Ausgleichsfläche**

Für den Ausgleich planerischer Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Ausgleichsfläche mit dazugehörigen Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes errechnet und bereitgestellt. Das Maßnahmenkonzept ist noch festzulegen.

Bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Vorschriften und sonstigen dinglichen Regelungen zum Schutz der 110-KV-Bahnstromleitungen der DB-Energie GmbH eingehalten werden (Abstand, Schutz vor fallenden Bäumen, Bepflanzung bis auf 3,5 m Höhe).

#### 4. Flächenbilanz

| Flächennutzung              | Bestand in m <sup>2</sup> | Änderung in m <sup>2</sup> | Neufassung in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Sportplatz -Tennis          | 6.500                     | 0                          | 0                            |
| Sondergebiet „Hotel“        | 0                         | 6.500                      | 6.500                        |
| Grünfläche einschl. Moosach | 2.450                     | 2.450                      | 2.450                        |
| Gesamtfläche                | 8.950                     |                            | 8.950                        |
| Ausgleichsfläche 1a BauGB   | 2.600                     |                            | 2.600                        |

Der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird auf Fl.St. Nr. 1265 gem. Unterschleißheim erfolgen. Das Entwicklungsziel ist gemäß des Vorratsflächenkonzept der Stadt Unterschleißheim ein „Arteinreicher Mischwaldbestand mit Wiesen- und Hochstaudensäumen“.

Unterschleißheim, den 26.11.2015

25.04.2016

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister