

42. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 a

**„Sondergebiet Hotel südlich des Andreas-Danzer-
Weges“**

Stadt Unterschleißheim

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom: 03.08.2016

Entwurf

Auftraggeber:



Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke
M.Sc. (TUM) K. Haslberger

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	4
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	4
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	6
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	7
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	8
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	9
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	10
4	Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Nicht- durchführung der Planung	11
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
6	Zusätzliche Angaben	11
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	11
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	11
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	12
8	Datengrundlagen, Literatur und Gesetze	15

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Es ist ein Sondergebiet für Hotelnutzung vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Stadt Unterschleißheim westlich der Landshuter Straße (St 2342), südlich des Andreas-Danzer-Wegs und der dazu parallel verlaufenden Moosach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Hotel und Flächen für den Sport (Tennis) ausgewiesen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,2 ha. Das Sondergebiet Hotel soll nach Westen erweitert werden und damit die Grundlage für die geplante Hotelenerweiterung schaffen. Dafür wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 121 a aufgestellt. Die Hotelkapazität soll durch die Gebäudeerweiterung von derzeit 255 auf 450 Zimmer erhöht werden.

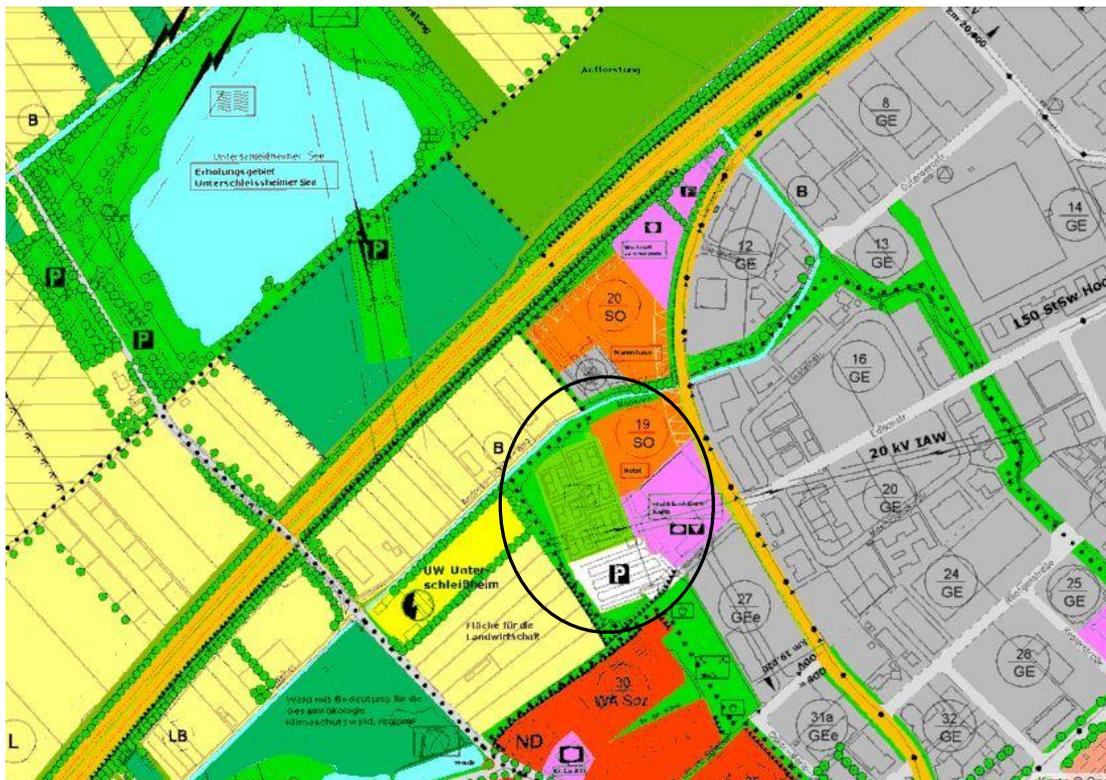


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit ungefährender Lage des Geltungsbereichs (schwarze Linie)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan der Region München (14) genannt werden, werden berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm** nennt folgende Ziele und Leitbilder:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 (G)).
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 (G)).

Der Regionalplan nennt folgende übergeordnete Ziele:

- Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen. (RP B II 4.1.1 (G)).

Natura 2000

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von FFH- und SPA-Gebieten.

Nordwestlich des Geltungsbereiches und der A 92 befindet sich das LSG „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“. Der überwiegende Teil des ursprünglichen Niedermooses ist nunmehr durch Kulturmaßnahmen degradiert und von Äckern und Wirtschaftsgrünland geprägt.

Erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärmbelastungen bestehen durch die östlich angrenzende Landshuter Straße und die A 92 im Norden. Der Verkehr entlang des Andreas-Danzer-Weges im Norden ist vernachlässigbar gering. Auf dem Hotelgelände bestehen für das Hotel geringe Lärmbelastungen durch den An- und Abfahrtsverkehr.

Die bestehenden Tennisanlagen ermöglichen eine sportliche Freizeitnutzung. Die Grünanlagen des Hotels können für Spaziergänge genutzt werden. Insgesamt hat der Geltungsbereich mit seiner zum Teil dichten Bebauung und den bestehenden Nutzungen wenig bis kaum Bedeutung für die Erholung.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Erweiterung des Hotels nicht wesentlich verändern. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Veranstaltungsbesucher mit den Hotelgästen identisch ist und damit Synergieeffekte entstehen. Die Tennisanlage wird von sechs auf vier Spielfelder reduziert. Da die Anlage im Bestand jedoch nicht ausgelastet war, ist dadurch keine negative Auswirkung zu erwarten. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Planung nicht verändert.

Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch die Flächennutzungsänderung können ausgeschlossen werden.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die bestehende Hotelanlage mit Außenanlagen (Grünanlagen, Park- und Verkehrsflächen) geprägt. Im Westen dominiert die bestehende Tennisanlage. In den Grünflächen befinden sich zahlreiche Einzelbäume, welche der Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim unterliegen. Am westlichen sowie nördlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufen Grün- und Gehölzstrukturen. Im Norden sind dies auch die Begleitgehölze der Moosach, welche von Südwest nach Nordost durch den Geltungsbereich fließt.

Der Bereich der Moosach mit den Gewässerbegleitgehölzen ist ein amtlich kartiertes Biotop (7735-0077) der Biotopkartierung Bayern.

Weitere Schutzgebiete oder schützenswerte Bereiche liegen im Geltungsbereich und der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vor.

Nachweise von geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen weder durch Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen (Artenschutz- und Biotopkartierung) noch durch die durchgeführte Bestandsaufnahme vor Ort vor.

Die Flächen sind allesamt durch die intensive Hotelnutzung und Pflege (Grünanlagen), bestehende Versiegelung, angrenzende Verkehrswege und anthropogene Überprägung vorbelastet und haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Die Gehölzstrukturen im Westen und im Norden entlang der Moosach haben eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von der Versiegelung durch die Hotelerweiterung sind ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Die höherwertigen Gehölzstrukturen entlang der Moosach 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 Baubewertung 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.

Zur Vermeidung unüberwindbarer Planungshindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im Rahmen einer Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz im Bebauungsplanverfahren untersucht, ob durch Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (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.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Münchener Ebene im Bereich der Garchinger Schotterzunge. Im Planungsgebiet herrschen Anmoorgley und Moorgley sowie gering verbreitet Gley über Niedermoor und humusreicher (Naß-) Gley, teilweise degradiert, vor.

Die Böden des Geltungsbereiches sind im Bereich der Moosach mit gewässerbegleitenden Gehölzen aufgrund der Natürlichkeit und hohen Lebensraumfunktion von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Böden der intensiv genutzten Grünflächen sind aufgrund der Nutzung und Pflege naturschutzfachlich von nur geringer Bedeutung. Der Boden im Bereich des Hotels, der Tennisanlage und der Erschließungsflächen ist durch Versiegelung gestört oder kann die Schutzgutfunktion nicht mehr erfüllen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 Hotelerweiterung überbauten Retentionsraum auszugleichen.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können ausgeschlossen werden.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Entlang des Geltungsbereiches im Norden verläuft die Moosach (auch Einserteilergraben). Bei dem Gewässer handelt es sich um einen künstlich angelegten Graben, der als Abfluss für die Wassergräben von Schloss Schleißheim dient.

Nach Aussagen des Informationsdienstes für Überschwemmungsgebiete (Bayer. LfU) liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb wassersensibler Bereiche.

Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Das höchste Grundwasser liegt lt. Gutachten von Geoalpha GmbH vom 01.02.2007 bei 470,3 ü.NN und damit ca. 1m unter GOK. Im Zuge der 25. Flächennutzungsplanänderung, Teil 3, wurde eine Untersuchung bezüglich eventueller Überflutungen der umliegenden Bereiche bei Hochwasser durch die Moosach angestellt. Diese Untersuchungen ergaben, dass zwar für das bestehende Dolce-Hotel an der Landshuter Straße, auf Grund der dort erheblichen Geländeaufschüttungen keine Überflutungsgefahr besteht, jedoch der Bereich der renaturierten Moosach sowie die angrenzende Tennisanlage überflutet würden.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Erkenntnisse zur Überflutungsgefahr entsprechend der durchgeführten Untersuchungen haben Auswirkungen auf die verbindliche Bauleitplanung bzgl. der Gebäudeausführung.

Im Zuge der geplanten Hotelerweiterung im Teilbereich des bestehenden Retentionsraumes (zwei Tennisplätze im Norden) hat ifb Eigenschenk den Retentionsraum neu berechnet (Geotechnischer Bericht mit Stand v. 2.8.2016). Im Bereich der geplanten Hotelerweiterung ist eine Geländeanhebung vorgesehen, sodass für die Hotelerweiterung 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. Detaillierte Angaben zur Berechnung des Hochwasserabflusses sind dem Geotechnischen Bericht der ifb eigenschenk (Stand v. 2.8.2016) zu entnehmen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs 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 zum jetzigen Verfahrensstand nicht zu erwarten.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet ist mit der Lage in der Münchener Schotterebene sonnen- und wärmebegünstigt, was sich durch eine längere Sonnenscheindauer und Vegetationsperiode gegenüber den angrenzenden Naturräumen zeigt. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Gebiet bei 7 – 9° C und der mittlere Jahresniederschlag bei 850 – 950 mm.

Die Flächen im Bereich des bestehenden Hotelgebäudes, der Tennisanlage und der Erschließungs- und Stellplätze haben eine geringe ((teil-)versiegelt) Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Höhere Bedeutung kommt den Gewässerbegleitgehölzen entlang der Moosach und am westlichen Rand des Geltungsbereichs zu.

Die versiegelten Flächen erhitzen sich im Sommer stark, da zum Teil nur eine geringe Beschattung vorhanden ist. Die angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Moosach können diese, im Vergleich hohen Temperaturen zum Teil kompensieren, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs (vielf befahrene Landshuter Straße, A 92, Besucher- und Lieferverkehr angrenzender gewerblicher Betriebe) bestimmt.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen (versiegelt, teilversiegelt, Grünflächen) haben geringe Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. In die höherwertigen Gehölzbestände entlang der Moosach 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 nicht zu erwarten.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist durch die Hotel- und Tennisanlage geprägt. Beide Strukturen haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Von höherer Bedeutung sind die Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Westen und Norden. Sie stellen in dem durch Infrastruktur und anthropogener Nutzung geprägtem Gebiet die wesentlichen landschaftlichen Elemente dar.

Das bestehende Hotelgebäude selbst hat durch seine Kubatur und exponierte Lage an der Landshuter Straße eine Wirkung auf das Ortsbild.

Insgesamt ist das Gelände eben. Das bestehende Hotelgebäude steht etwas erhöht.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die neue Planung nicht wesentlich verändert, da keine neuen Nutzungen hinzukommen bzw. bestehende Nutzungen wegfallen. Die Gehölzstrukturen entlang der Moosach bleiben erhalten und werden in die neue Freianlagengestaltung miteinbezogen. Zudem werden zahlreiche neue Einzelgehölze gepflanzt.

Anhand einer Baumbewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwieweit die bestehenden Gehölze im Bereich der geplanten Retentionsfläche im Westen entweder erhalten, verpflanzt bzw. ersetzt werden können.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Geltungsbereich und unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im nördlichen Geltungsbereich nördlich des Andreas-Danzer-Wegs befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die Landshuter Straße verbindet die B 471 im Süden von Unterschleißheim mit der B 13 im Osten und ist gleichzeitig Zubringer zur A 92. Das Hotel selbst wird ausgehend von der Landshuter Straße über den Andreas-Danzer-Weg erschlossen.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bodendenkmäler sind nach der Bayerischen Verfassung Art. 141 Absatz 2 und nach DSchG Art. 1 und 8 zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt sind oder vermutet werden. 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 Haupterschließung des Hotels ist zukünftig von Süden von der Anna-Wimschneider-Straße geplant. Durch die Ertüchtigung der bestehenden Brücke im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Hotelumfahrt erreicht. Der Andreas-Danzer-Weg wird zu einer zweispurigen Straße mit südlich angegliedertem Geh- und Radweg ausgebaut. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bleibt unverändert erhalten.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

3 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 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für den Naturhaushalt

Bestand	Eingriff	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichsbedarf (m ²)	
				min.	max.
Kat I (versiegelte Flächen durch Gebäude, Verkehrsflächen; Intensivgrünland; Sportanlagen)	Sondergebiet Hotel	19.124	0,0 – 0,6	0	11.470
Kat II (Graben mit naturnaher Entwicklung; Baumhecken; Strauch-Baumhecken)	Sondergebiet Hotel	1.766	0,8 – 1,0	1.410	1.770
Kat III (Gewässer-Begleitgehölz)	Sondergebiet Hotel	1.224	1,0 – 3,0	1.220	3.670
Ausgleichsbedarf				2.630	16.910

Für den Ausgleich wird das städtische Flurstück Nr. 1265/0 von der Stadt zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen bestehenden Fichtenforst. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen sich gegenseitig beeinflussenden bzw. verstärkenden Wechselwirkungen.

4 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung ist bis auf weiteres von einer gleich bleibenden Nutzung des Gebietes auszugehen. Daher sind bei einer Null-Lösung keine negativen Umweltauswirkungen auf das Untersuchungsgebiet zu erwarten.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Hotelnutzung bietet sich vorrangig die Erweiterung im unmittelbaren Umfeld an, um Synergieeffekte bei Infrastruktur, Technik und Betriebsabläufen zu nutzen. Für das bestehende Hotel ist bereits ein Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Grundlage für die geplante Hotelerweiterung. Für diese wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 121 a aufgestellt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Stadt Unterschleißheim die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Es ist ein Sondergebiet für Hotelnutzung vorgesehen. Damit soll die Grundlage für die geplante Hotelenerweiterung geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird dafür der Bebauungsplan Nr. 121 a aufgestellt.

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 Hotelenerweiterung 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 Geltungsbereichs 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 überregionale 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.

Aufgestellt:

Marzling,

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

8 Datengrundlagen, Literatur und Gesetze

Verzeichnis der Datengrundlagen

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stand 2016): Online-Informationdienst „BayernViewer Denkmal“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2016): Online-Informationdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2015): Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München.

Bayer. Vermessungsverwaltung (Stand 2015): Amtliche Flurkarte und Luftbilder Maßstab 1:5.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>). Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Regionaler Planungsverband Region München (2012): Regionalplan der Region München (14), digitale Fassung.

Stadt Unterschleißheim (2015): Unterschleißheim – Flächennutzungsplan, digitale Fassung.

Dipl. Ing. Sodomann (Stand 12/2015): Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 121a „Sondergebiet Hotel südlich des Andreas-Danzer-Weges“ Stadt Unterschleißheim, München.

Literatur

Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2.Auflage, München.