



Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 90 f „Sondergebiet Einzelhandel“ gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 die Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt des Bebauungsplan Nr. 90 f beschlussmäßig behandelt.

Folgende umweltrelevante Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**
Die Vergrößerung des Einzelhandelbetriebes hat keinen weiteren Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Das Schutzgut wird dadurch nur gering betroffen.
- **Schutzgut Boden**
Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Schutzgut Wasser / Grundwasser**
Natürliche Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt. Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Schutzgut Klima und Luft**
Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Schutzgut Landschaft**
Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**
Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u a. Schutzgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Schutzgut ist gering betroffen.
- **Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**
Es besteht zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen aufgrund der komplexen Zusammenhänge. Diese Wechselwirkungen wurden bereits angedeutet. Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Artenschutz**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als marginal anzusehen. Dauerhafte Vollzugshindernisse sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu befürchten.
- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**
Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 d / 90 d I, der ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEe) planungsrechtlich sichert. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wäre demnach auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 nicht zulassungsfähig. Sollte das Planvorhaben nicht abgeschlossen werden, würde die Art der baulichen Nutzung in der heutigen Form bestehen bleiben. Damit einhergehend bestünde die Gefahr einer Standortaufgabe des bestehenden Lebensmittelmarkts aufgrund einer fehlenden, zukunftsfähigen Entwicklungsmöglichkeit.



Die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsteile würde sich verschlechtern. Es würden sich längere Wege für bisherige Kunden und damit eine zusätzliche Verkehrserzeugung zu anderen Nahversorgungsstandorten ergeben.

- **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan Nr. 90 f schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern begründet unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotentiale lediglich die Zulassungsfähigkeit der funktionsgerechten Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Dieser Betrieb bietet insbesondere der in der unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung ein qualifiziertes Angebot in der Grundversorgung. Aus diesen Gründen erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine Prüfung alternativer Standorte.

- **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Unterschleißheim keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden und Umweltverbände gebeten, ggf. die notwendigen Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen

Landratsamt München zur Bodendenkmalpflege

Wasserwirtschaftsamt München zu Niederschlagswasser über Sickerschächte.

Stellungnahmen der Behörden

Regierung von Oberbayern zu Abstimmung mit der Regionalplanung. In Bezug auf Raumverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung

Die Handwerkskammer für München & Oberbayern zu einer Verlagerung der Kaufkraftströme.

Der Bebauungsplan Nr. 90 f in der Fassung vom 20.02.2017 liegt einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 24.03.2017 bis 28.04.2017

im Rathaus Unterschleißheim Geschäftsbereich Planen-Bauen-Umwelt- (I. OG), Valerystraße 1, 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Hingewiesen wird darauf, dass ein Antrag gem. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrolle) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Unterschleißheim, den 14.03.2017



Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht: 16.03.2017;
Aushang vom 16.03.2017 bis 28.04.2017
Aushang am 16.03.2017 HZ: Aushang bis HZ:

