



Bekanntmachung

der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld" gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 08.06.2015 die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ beschlossen. Der Planungsumgriff und auch die Nutzung im GEE haben sich verändert, daher war der Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen.

In seiner Sitzung am 25.03.2019 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen aus der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt und die erneute Behörden- und Bürgerbeteiligung beschlossen. Durch die Einarbeitung der Stellungnahmen aus dem letzten Verfahrensschritt hat sich der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ geändert und ist daher gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut verkürzt auszulegen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.05.2019 die Stellungnahmen aus der letzten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt und eine erneute, verkürzte Behörden- und Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Einarbeitung der Stellungnahmen in den Bebauungsplan und die Begründung führt zu einer erneuten, verkürzten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht notwendig, da durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung die Gefährdung lokaler Populationen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann. Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.
- **Schutzgut Boden**
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Straßen und Zufahrten werden ca. 21,25 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Baubedingt hohe Erheblichkeit. Es sind aufgrund der Versiegelung anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt geringe Erheblichkeit.
- **Schutzgut Wasser**
Baubedingt mittlere Erheblichkeit durch Aufwühlen des Bodens und Verschmutzung des Grundwassers. Anlagebedingt führt die Versiegelung zu Auswirkung mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächenwasser nicht vollständig auf dem Grundstück versickert wird. Betriebsbedingt sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
- **Schutzgut Klima und Luft**
Mit der teilweisen Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die Funktion als Frischluftgebiet eingeschränkt. Die Bodenversiegelung und die Gebäudefassaden tragen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizung bei. Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Anlagebedingt wird die Funktion als Frischluftgebiet verringert, was aber wegen der Ortsrandlage und großer Freiflächen östlich der B13 von geringer Erheblichkeit ist. Betriebsbedingt ist mit geringer Erheblichkeit zu rechnen.
- **Schutzgut Landschaft**
Es sind Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Südlichen Ingolstädter Straße sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken geplant. Baubedingt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Bekanntmachung

- **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Baubedingt ist mit einer hohen Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen, anlagebedingt mit einer mittleren, betriebsbedingt mit einer hohen Erheblichkeit durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und einer mittleren durch das nicht störende Gewerbe. Während der Bauphase kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Erholung, anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe, vielmehr positive Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.
- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Dieses Schutzgut ist nicht betroffen. Der Planungsbereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe eines Bodendenkmals: der Luftbildfundstelle D-17735-0088. Für die Bodeneingriffe ist gemäß Art. 7, Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- **Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.
- **Artenschutz**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht notwendig, da durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung die Gefährdung lokaler Populationen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.
- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.
- **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fl. Nr. 1062/2 Gemarkung Unterschleißheim nachgewiesen.
- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen eines Wettbewerbs bereits alternative Bebauungs- und Erschließungskonzepte untersucht. Durch eine unabhängige Jury wurden die Entwürfe nach einheitlichen Kriterien wie Städtebau, Freiraumkonzept, Erschließung, Stellplatzkonzept und Lärmschutz bewertet. Das Preisgericht befand den Entwurf des Büros de la Ossa Architekten b17 BDA in Zusammenarbeit mit Kübert Landschaftsarchitektur als beste Lösung und empfahl ihn zur Realisierung. Auf Grundlage des ausgezeichneten Lösungsansatzes wurde dieser Bebauungsplan entwickelt.
- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfadens verwendet.



Bekanntmachung

- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**
Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Gestaltung und Entwicklung der Flächen im Sinne der Festlegungen aus Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan werden durch die Untere Naturschutzbehörde überwacht. Dies betrifft insbesondere auch die Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen.
- **Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen**
Begründung mit Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung (Stand 12/2018)
- **Stellungnahmen der Behörden**
Landratsamt München, Sachgebiet Bauen vom 11.04.2019
Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz vom 15.04.2019
Industrie- und Handwerkskammer München vom 24.04.2019
Wasserwirtschaftsamt München vom 16.04.2019

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld“ in der Fassung vom 06.05.2019 liegt einschließlich Begründung, Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen, zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 06.06.2019 bis 20.06.2019

bei der Stadt Unterschleißheim, Geschäftsbereich: Bauleitplanung Bauverwaltung Umwelt, Außenstelle Valerystr. 1 (1. OG), 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen und Anregungen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter <https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html> eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim <https://www.unterschleissheim.de/datenschutz.html> hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

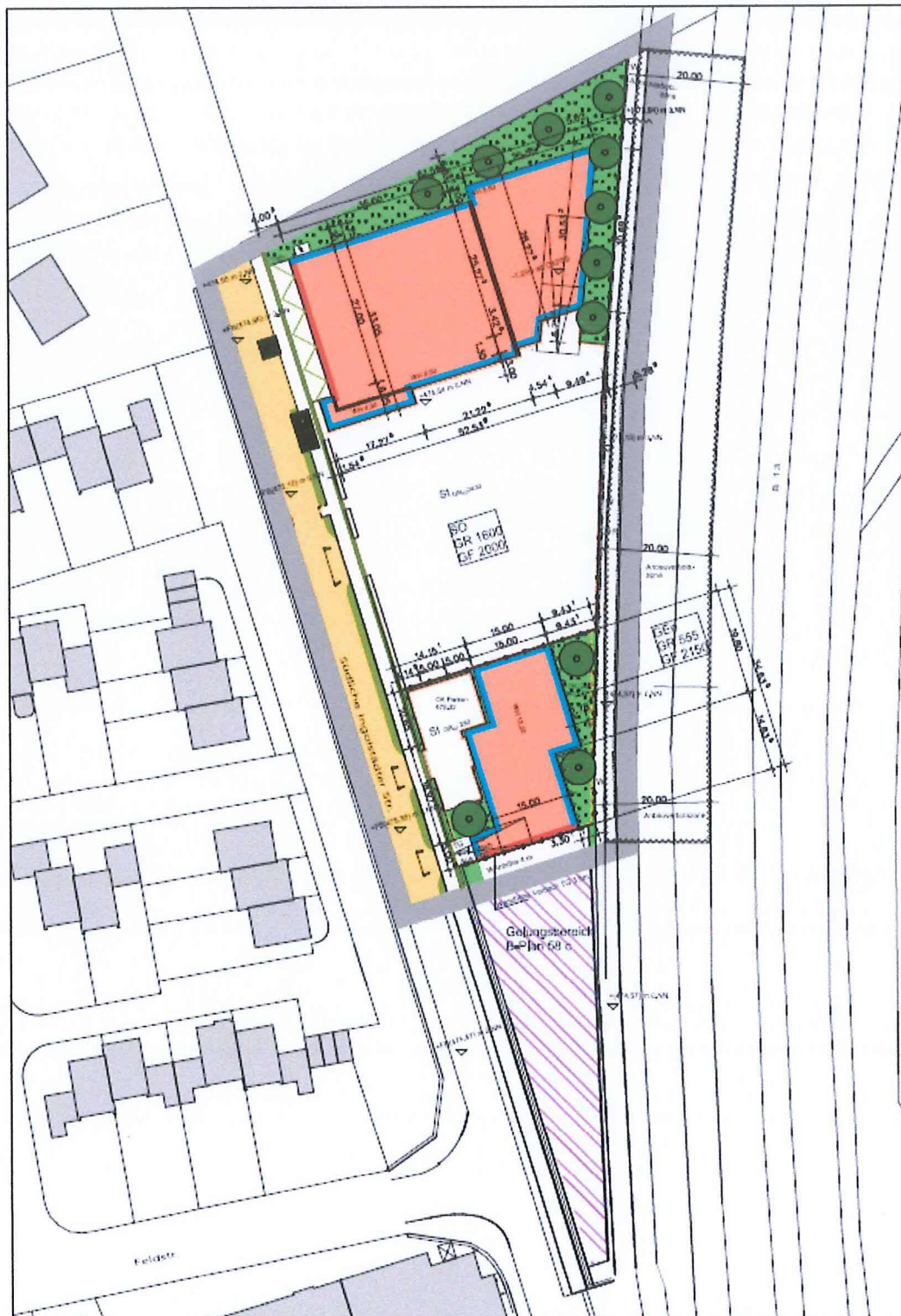
Unterschleißheim, den 24.05.2019

Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung

der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld" gemäß
§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Ortsüblich bekanntgemacht: 29.05.2019
Aushang vom 06.06.2019 bis 20.06.2019



Kurzerläuterung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans 139 umfasst das Gebiet Hollerner Feld im Bereich Südliche Ingolstädter Straße/Höhe Feldstraße. Der Umgriff der Planung regelt u.a. die Möglichkeit der Realisierung eines Boarding-Hauses/Apart Hotels und die Aufnahme eines bestehenden Vollsortimenter-Supermarktes in den Bebauungsplan.

