

## Bekanntmachung

*der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Business Campus“ gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch*

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 11.09.2017 die Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt (§§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 151 „Business Campus“ beschlussmäßig behandelt.

Folgende Umweltrelevante Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**  
Der Lebensraum ist stark vorbelastet und steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zurzeit nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten
- **Schutzgut Boden**  
Es besteht bereits jetzt eine großflächige Versiegelung der Böden. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Wasser**  
Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Eingriffe in das teils vorbelastete Grundwasser finden nicht statt. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grünflächen wird die Grundwasserneubildung eher verbessert. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Klima und Luft**  
Großräumig wird der Luftaustausch durch die vorhandene Bebauung bereits jetzt behindert. Die Neubebauung und Versiegelung führt zu keinen weiteren negativen, stadtklimatischen Effekten. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Landschaft**  
Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird die weitere Landschaftszersiedelung vermieden. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**  
Die Vorgaben des Lärmschutzes werden eingehalten. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für die luftverunreinigenden Stoffe ist nicht zu erwarten. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**  
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten

- **Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**  
Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.
- **Artenschutz**  
Um den Artenschutz sicher zu stellen werden verschiedene CEF-Maßnahmen durchgeführt. Näheres hierzu erläutern der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag.
- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**  
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bestandgebäude und Straßenflächen bestehen bleiben. Ebenfalls würden Grünflächen unterschiedlicher Qualität im Gebiet und am Rand erhalten bleiben.
- **Ausgleichsmaßnahmen**  
Die Ausgleichsmaßnahmen zur Erweiterung des vorhandenen Baurechts werden auf den Fl. Nrn. 1102/6; 1102/3 Gemarkung Unterschleißheim nachgewiesen.
- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**  
Das Planungsgebiet sah bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79, 79a, 79b ein Gewerbegebiet vor. Im Rahmen der flächensparenden Gebietsausweisung war keine andere Planungsmöglichkeit zu prüfen, da dies zu einer zusätzlichen Versiegelung geführt hätte.
- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**  
Als Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurden in erster Linie die genannten Studien, die unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze und Regelwerke erstellt wurden, herangezogen. Diese Studien stammen überwiegend aus dem Jahre 2016 bzw. wurden früher erstellt. Aktuelle floristische oder faunistische Kartierungen des Gewerbegebietes wurden durchgeführt (s. saP Fisel und König 2016). Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003).
- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**  
Maßnahmen zur Überwachung wurden für das Gewerbegebiet bislang nicht festgelegt. Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (UNB am LRA München) festgelegt werden.

#### **Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (08.08.2017); Umweltbericht (11.09.2017); Schalltechnische Untersuchung (08.06.2017, ergänzt 07.08.2017); Verkehrsuntersuchung (16. März 2017)
- 

#### **Stellungnahmen der Behörden**

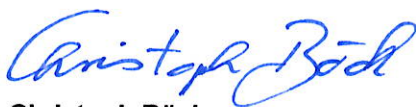
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern
- Landratsamt München zu Grünordnung, Immissionsschutz, Wasserrecht, Natur- und Artenschutz,
- Regierung von Oberbayern zu Abstimmung mit der Regionalplanung.
- Wasserwirtschaftsamt München zu Grundwasser, Altlasten und Versickerung von Niederschlagswasser

**Der Bebauungsplan Nr. 151 „Business Campus“ in der Fassung vom 11.09.2017 liegt einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Einsichtnahme in der Zeit**

**vom 22.09.2017 bis 06.10.2017**

im Rathaus Unterschleißheim – Geschäftsbereich -Planen-Bauen-Umwelt- (1. OG)  
Valerystraße 1, 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.  
Während dieser Zeit können Stellungnahmen 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 14.09.2017**



**Christoph Böck  
Erster Bürgermeister**

Ortsüblich bekanntgemacht: 14.09.2017  
Aushang vom 14.09.2017 bis 06.10.2017  
Aushang ab: 14.09.2017 Hz:

Abgenommen am: Hz:

