



Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 79c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 04.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ nochmals öffentlich auszulegen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering eingestuft. Aufgrund der vorhandenen Offenlandbereiche war davon auszugehen, dass feldbrütende europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten von vornherein ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden.
- **Schutzgut Boden**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bis mittel eingestuft. Zu den Bodenverhältnissen liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt, seltene Böden oder Bodenformationen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Versiegelung und damit Verlust von Boden und Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung. In den geplanten Ausgleichflächen werden durch Extensivierung die Bodenverhältnisse langfristig verbessert.
- **Schutzgut Wasser**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft. Eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise ist deshalb zwingend notwendig. Aufgrund der hohen Mächtigkeit der Grundwasser führenden Schicht und des in der Münchener Schotterebene großen Grundwasseraufkommens ist jedoch mit einem Einfluss auf dem Grundwasserstrom über das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung hinaus nicht zu rechnen.
- **Schutzgut Klima und Luft**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering eingestuft. Eine Veränderung des Lokalklimas über das Plangebiet hinaus ist nicht zu erwarten. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene werden als gering bewertet.
- **Schutzgut Landschaft**
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering eingestuft. Langfristig sind die Auswirkungen jedoch durch die Entwicklung des breiten Grünstreifens mit intensiver Bepflanzung als gering einzustufen.
- **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**
Die vorhabenbedingten Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Für die künftigen Anlagenlärmemissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet wurde eine Geräuschkontingentierung erarbeitet, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zuverlässig einhält. Demnach führt das Planvorhaben zu



keiner relevanten Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten. Auf die Aspekte Erholungsnutzung, Luftreinhaltung und Schadstoffe / Altlasten wird das geplante Vorhaben keine Auswirkungen haben. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht nötig.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7735-0106 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter werden als gering eingestuft. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Boden bis in tiefe Bereiche ausgebaut und das Vermutungsgebiet des Bodendenkmals dauerhaft verändert. Um zu verhindern, dass bei den Baumaßnahmen gegen das Denkmalschutzgesetz verstoßen wird, sind rechtzeitig vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Maßnahmen zu bestimmen, so dass eventuell vorhandene denkmalgeschützte Reste und Gegenstände geborgen werden können.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es ist nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen nicht davon auszugehen, dass Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu einer zusätzlichen Erheblichkeit führen werden

- **Artenschutz**

Das Schutzgut Artenschutz ist betroffen. Aufgrund der vorhandenen Offenlandbereiche war davon auszugehen, dass feldbrütende europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten von vornherein ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich dann nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus. Mit der oben beschriebenen CEF-Maßnahme kann die erforderliche Prognosesicherheit gewährleistet werden.

- **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die ökologischen Wechselwirkungen mit der offenen Flur, den Feldgehölzen und -hecken und den angrenzenden Wäldern weiter erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen würden vermieden. Eine zusätzliche wenn auch geringe Lärmeinwirkung auf die angrenzenden Flächen durch zusätzlichen Verkehr und Betriebsabläufe im Gewerbegebiet fände nicht statt.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Insgesamt sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen in einer Gesamtgröße von ca. 28.012,50 m² nachzuweisen. Diese werden auf dem Flurstück Nr. 922/71 (17.500 m²) und auf dem Flurstück Nr. 922/73 (8.000 m²) der Gemarkung Unterschleißheim durchgeführt. Die restlichen 2.513 m² Ausgleichsbedarf werden durch das in Aufstellung befindliche Ökokonto der Stadt Unterschleißheim auf dem Grundstück Flur-Nr. 1102/3 der Gemarkung Unterschleißheim bereitgestellt. Die Fläche ist zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das landwirtschaftlich geprägte Umfeld der Fläche und die Entfernung zu Siedlungen und stark befahrenen Verkehrswegen weist diese Fläche für eine ökologische Aufwertung als bestens geeignet auf. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann bereits durch einfache landwirtschaftspflegerische Maßnahmen der Wert dieser Fläche für Fauna und Flora erheblich gesteigert werden. Gedacht ist an eine extensive Wiesennutzung, die Pflanzung von breiten, artreichen Feldgehölzhecken und Sukzessionsflächen mit wechselfeuchten Senken, die sich



in das Bild einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft einfügen, ohne jedoch die Nutzung der Nachbargrundstücke zu beeinträchtigen. Die Maßnahmen werden in dem „Bebauungsplan Nr. 79 c – Teil 2 - Naturschutzrechtlicher Ausgleich und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen“ beschrieben und festgesetzt. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Natur-schutzbehörde des Landratsamtes München abgestimmt.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist schon seit langem für einen Gewerbestandort vorgesehen. Im FNP der Stadt Unterschleißheim ist das Plangebiet deshalb als Fläche für Gewerbe dargestellt. Die Verkehrserschließung über die Landshuter Straße ist gesichert. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht aufgedrängt.

- **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Die Umwelterheblichkeit wird verbal argumentativ dargestellt. Als Grundlage dienen die genannten Gutachten und Untersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanung erstellt wurden. Zudem wurden die Planungen und Untersuchungen zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 151 gesichtet, die von der Stadt Unterschleißheim veröffentlicht wurden. Die vorliegenden Kenntnisse über die Umweltfaktoren und –belange wurden sorgfältig untersucht und in Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme bewertet. Es werden die voraussichtlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen dargestellt und bewertet sowie die geplanten Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003) durchgeführt. Die Planung der Ausgleichsfläche ist im beiliegenden Bebauungsplan Nr. 79c – Teil 2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich dargestellt. Schwierigkeiten bei der Auswertung der vorliegenden Untersuchungen ergaben sich nicht. Kenntnislücken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

- **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings sollten folgende Aspekte untersucht werden. Da den Grünflächen am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets zur Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft eine wichtige Bedeutung zukommt, ist deren Entwicklung und Pflege zu kontrollieren. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Gewerbe-parzellen ist zu kontrollieren. Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist zu dokumentieren. Etwaige Fehlentwicklungen sind durch geeignete Maßnahmen zu korrigieren. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in ihrer Umsetzung und Wirksamkeit zu kontrollieren. Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärm-situation geändert haben (Verkehrsmengenansätze, Bewegungshäufigkeiten, Nutzungsänderungen o. Ä.), wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Verkehrsmengen des Straßenverkehrs sowie die Ansätze zum Anlagenlärm in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen.

Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen

Umweltbericht vom 04.12.2017; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.04.2017; Schall-technische Untersuchung vom 12.07.2017; Verkehrsuntersuchung vom 17.03.2016 mit Ergänzung vom 24.04.2017; Baugrundgutachten vom 03.04.2001

Stellungnahmen der Behörden

- Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz zu Immissionsschutz
- Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Wasserwirtschaftsamt München zu Grundwasser, Altlasten, Niederschlagswasser und Ausgleichsfläche
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege zu Bodendenkmal

Der Bebauungsplan Nr. 79c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ in der Fassung vom 04.12.2017 liegt einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 22.12.2017 bis 23.01.2018

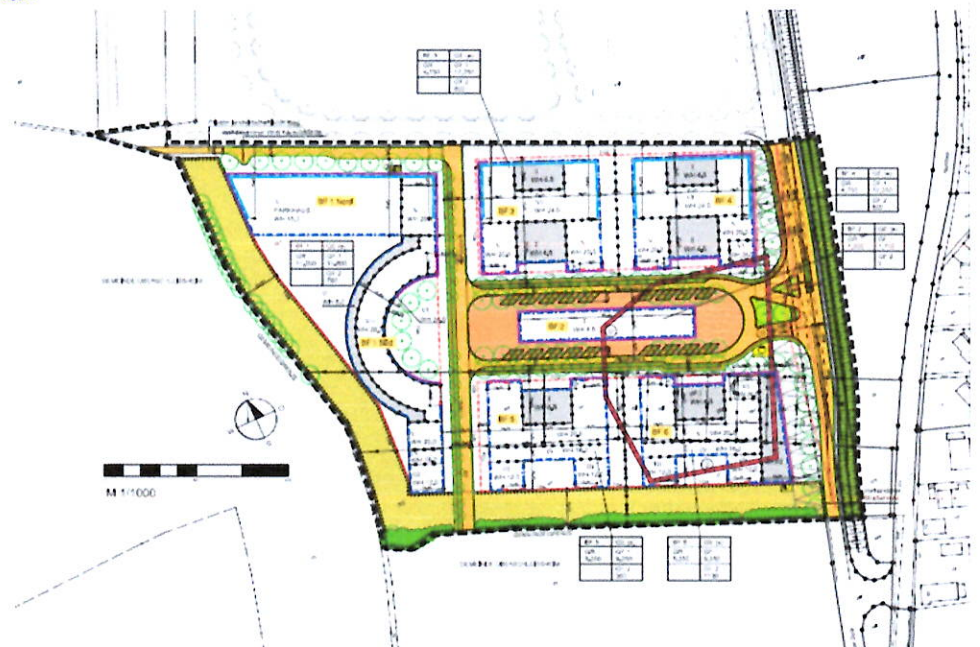
im Rathaus Unterschleißheim - Geschäftsbereich Bauleitplanung Bauverwaltung Umwelt, Außenstelle Valerystraße 1 (1. OG), 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht 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.

Unterschleißheim, den 12.12.2017


Christoph Böck
Erster Bürgermeister



**Ortsüblich bekanntgemacht:
14.12.2017**

**Aushang vom 22.12.2017 Hz:
Aushang bis 23.01.2018 Hz:**