

Prüfung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 2 BauGB

für

die textliche Festsetzungsänderung der Bebauungspläne mit Grünordnung  
Nummer 129 A/I, 129 A/II und 129 C – Riedmoos  
der Stadt Unterschleißheim

Stand

28. Mai 2019

Prüfung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 2 BauGB  
Für die textliche Festsetzungsänderung der Bebauungspläne mit Grünordnung  
Nummer 129 A/I, 129 A/II und 129 C – Riedmoos  
Stadt Unterschleißheim  
Mai 2019

---

28.

Prüfung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 2 BauGB

für

die textliche Festsetzungsänderung der Bebauungspläne mit Grünordnung  
Nummer 129 A/I, 129 A/II und 129 C – Riedmoos  
der Stadt Unterschleißheim

Auftraggeber  
Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer  
**m g k**  
mahl gebhard konzepte  
landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner  
partnerschaftsgesellschaft mbB  
Hubertusstraße 4  
80639 München

Stand  
28. Mai 2019

## Inhaltsübersicht

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	4
1.2	Übergeordnete Planungen, Umweltziele und Gesetzesvorgaben	4
2	Bewertung der Umweltauswirkungen mit der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1	Beeinträchtigung öffentlicher, planungsrechtlicher, umweltbezogener und gesundheitlicher Belange und Umweltvorschriften	6
2.2	Zeitliche und räumliche Auswirkungen und Risiken auf den Bestand und Schutzgebiete	7
3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens**

Der Beschluss zur Änderung der textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 129 A/I, 129 A/II und 129 C wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am 03.06.2019 gefasst.

Nordwestlich der Gemeinde Oberschleißheim befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne in räumlichen Zusammenhang und sind über eine Gemeindestraße angebunden, die nördlich des Ortsteiles Mittenheim von der Staatsstraße St 2342 abzweigt und die Bundesautobahn A 92 überquert.

Die Bebauungspläne Nr. 129 A/I, A/II, 129 B und 129 C im Ortsteil Riedmoos haben zum Ziel die ehemalige Splittersiedlung mit untergeordneter Entwicklung baurechtlich zu fassen, den Bestand zu erhalten und eine behutsame Neuordnung festzusetzen, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne umfasst die bereits zum größten Teil bebauten Gebiete in dem Bereich des Zwerchwiesenweges, der Würmbachstraße sowie die landwirtschaftlichen Betriebe an der Straße „Am Klösterlmoos“. Das Gebiet befindet sich in Riedmoos, im westlichen Teil des Stadtgebietes und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Dachauer Moos. Durch den ehemaligen Niedermoorbereich verläuft der Schwebelbach, dessen Ufersäume zum Teil wertvolle Vegetationsbestände aufweisen, als Biotop kartiert und die wichtigste natürliche Struktur im weiteren Umfeld sind.

Ziel der textlichen Festsetzungsänderung nach § 13a BauGB ist die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, bei Grundstücken über 750 m<sup>2</sup> Größe, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 129 A/I, 129 A/II und 129 C, nur für die folgenden Maßnahmen festzusetzen:

- Die Errichtung eines Swimmingpools pro Grundstück mit max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte zuzüglich einer Umrandung von max. 1 m Tiefe.
- Die Errichtung von Nebenanlagen für die Pooltechnik mit einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup>.
- Die Errichtung von Garten- oder Gerätehäusern mit einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ohne Aufenthaltsraum.

Der Uferschutzstreifen des Schwebelbachs darf durch die Situierung der beantragten Swimmingpools und Nebenanlagen nicht tangiert werden. Der festgesetzte Uferschutzstreifen ist von Versiegelung und Nebenanlagen freizuhalten und gem. der rechtskräftigen Grünordnungen zu pflegen und zu schützen.

### **1.2 Übergeordnete Planungen, Umweltziele und Gesetzesvorgaben**

Als übergeordnete Planungen werden das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Region 14 (München), der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Unterschleißheim Teil der Metropolregion München und als Mittelzentrum dargestellt.

Im Regionalplan befinden sich die Geltungsbereiche im regionalen Grünzug „Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest“. Der regionale Grünzug erfüllt im Abschnitt der Geltungsbereiche insbesondere bioklimatische Funktionen (vgl. RP 14 \_ Anhang zu Kapitel II). Der Regionalplan definiert als landschaftliches Leitbild zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität in der gesamten Region ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen, welche erhalten und ausgebaut werden sollen (Fachliche Ziele – Punkt 1.1.1). Vor allem in den engeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes München sollen noch vorhandene naturnahe Vegetationsflächen gesichert werden (Fachliche Ziele \_ Punkt 1.1.3).

Für die benachbarten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Herbertshauser und Inhauser Moos einschließlich der Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos werden konkrete Zielaussagen formuliert:

- Sicherung der Hecken, Waldteile und der Bach begleitenden Grünstrukturen
- Erhaltung und Sicherung des hohen Grundwasserspiegels
- Erhaltung und Sicherung der standortgerechten landwirtschaftlichen Grünlandnutzung
- Vermeidung weiterer Zersiedelung durch Kleingärten und Parzellierung für Wochenendgrundstücke sowie schrittweise Sanierung derart geschädigter Gebiete
- Verzicht auf Kiesabbau außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Kiesabbau
- Sicherung des bestehenden und Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundnetzes

Der Regionalplan sieht für alle Gewässer der Region München mindestens die Gewässergüte II als Entwicklungsziel vor. Naturnahe Fließgewässer und deren Ufer begleitende Gehölzstreifen sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten und wiederaufzubauen.

Der Schwebelbach und sein westlicher Uferstreifen sind im Geltungsbereich als kartiertes Biotop in dem gültigen Flächennutzungsplan vom 13.02.1993 dargestellt. Die Entwicklungsziele des Regionalplans sind dementsprechend für diesen Bereich anzuwenden. In der 40. Flächennutzungsplan-Änderung wurden Teilgebiete mit eindeutiger Wohnstruktur als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Wesentliche Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms sind der Erhalt, die Pflege und der Ausbau bestehender Hecken, Gebüsche und Feldgehölze entlang von Gewässerstrukturen zu einem Biotopverbundsystem und die Etablierung von Maßnahmen in dem Dachauer Moos, die den Niedermoorcharakter fördern.

## **2 Bewertung der Umweltauswirkungen mit der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 BauGB. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wird verbal argumentativ in 4 Stufen – keine, gering, mittlere, hohe Erheblichkeit – beurteilt.

### **2.1 Beeinträchtigung öffentlicher, planungsrechtlicher, umweltbezogener und gesundheitlicher Belange und Umweltvorschriften**

### Beeinträchtigung

Die Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sieht die Ergänzung und Abänderung zu den Festsetzungen der Nebenanlagen vor. Hierbei soll die Möglichkeit geschaffen werden in den Gärten des Allgemeinen Wohngebietes, pro Grundstück mit einer Größe von 750 m<sup>2</sup>, einen Swimmingpool inklusive 1 m Umrandung (max. 100 m<sup>3</sup>) mit Technikhaus (max. 15 m<sup>2</sup>) und Gartenhaus ohne Aufenthaltsräume (max. 25 m<sup>2</sup>) bauen zu können.

### Regionalplan

Ziel des Regionalplanes ist der Erhalt und die Sicherung des hohen Grundwasserspiegels. In diesem Bereich der Schotterebene ist mit einem mittleren Flurabstand von 2 m, zum Teil mit unter 1 m zu rechnen. Die Strömungsrichtung des Grundwassers über einer undurchlässigen Flinnschicht verläuft in nördliche Richtung und der Schwebelbach ist das einzige Fließgewässer in dem Geltungsbereich.

Der Bau eines Swimmingpools auf Grundstücken mit 750 m<sup>2</sup> mit einem maximalen Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup> führt zu einer geringen Beeinträchtigung des Grundwassers, die lokal begrenzt ist auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> bis max. 85 m<sup>2</sup>.

Gemäß der bisher geltenden Festsetzungen und der geplanten Änderungen würde pro mind. 750 m<sup>2</sup> großem Grundstück eine maximale GRZ von 0,56 erreicht werden. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück wäre weiterhin gegeben und würde dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden, wodurch die Sicherung des hohen Grundwasserspiegels bestehen bleibt. Hier ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Der Bau der Nebenanlagen und der Swimmingpools in den zum Großteil bereits bebauten Grundstücken führt zu keiner Beeinträchtigung der standortgerechten landwirtschaftlichen Grünlandnutzung, oder zu einer weiteren Zersiedelung.

Die den Schwebelbach begleitenden vegetationsreichen Ufersäume sind von allen Versiegelungen und Nebenanlagen frei zu halten. Somit wird den folgenden Zielen des Regionalplans entsprochen und es findet keine Beeinträchtigung statt:

- Sicherung der Hecken, Waldteile und Bach begleitenden Grünstrukturen
- Sicherung des bestehenden und Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundnetzes

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Regionalplanes durch die geplanten Änderungen zu erwarten.

### Bebauungsplan

Die Größenangaben eines Swimmingpools, eines Technikhauses und Gartenhauses als Nebenanlagen entsprechen den Angaben des Art. 57 BayBO für eine verfahrensfreie Errichtung dieser. Jedoch reduzieren die textlichen Festsetzungen der zu ändernden Bebauungspläne mit Grünordnung die zulässige Größe der Nebenanlagen.

Die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen der zulässigen Überschreitung der Grundfläche für Swimmingpools und Nebenanlagen stehen in keinem rechtlichen Widerspruch zu der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes. Daher hat die Änderung keine Erheblichkeit in Bezug auf die Festsetzungen der Bebauungspläne.

#### Schutzgüter

Das kartierte Biotop entlang des Schwebelbachs wurde in den rechtskräftigen Bebauungsplänen mit Grünordnung Nr. 129 A/I, A/II und 129 C mit einer Schutzzone festgesetzt. Diese Schutzzone wird durch die Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht verändert und ist von jeglichen Nebenanlagen und Versiegelungen frei zu halten.

Der Geltungsbereich wurde gänzlich vom Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos ausgenommen. Die bauliche Anlage der Swimmingpools und Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet, da die Größe nur untergeordnet und im baulichen Zusammenhang der bestehenden Siedlung ist.

Auch die Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogrammes werden durch die Einhaltung der Uferschutzzone der Bebauungspläne nicht beeinträchtigt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des kartierten Biotops, des Arten- und Biotopschutzprogrammes und des Landschaftsschutzgebietes durch die geplanten Änderungen zu erwarten.

## **2.2 Zeitliche und räumliche Auswirkungen und Risiken auf den Bestand und Schutzgebiete**

Die räumlichen Auswirkungen der Planung sind pro Grundstück, mit je einer Größe von 750 m<sup>2</sup>, auf einen Swimmingpool (max. 100 m<sup>3</sup>) mit 1 m Umrandung sowie Technikhaus (max. 15 m<sup>2</sup>) und Gartenhaus ohne Aufenthaltsräume (max. 25 m<sup>2</sup>) begrenzt.

Der kumulative Geltungsbereich befindet sich umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos in einem Niedermoorgebiet. Die resultierende geringe Neuversiegelung durch die geplanten Swimmingpools und Nebenanlagen hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Niedermoorgebiet, oder das Landschaftsschutzgebiet. Die Grundstücke sind bereits bebaut und werden gemäß der grünordnerischen Festsetzungen von Ortsrandeingrünungen und der Uferschutzzone entlang des Schwebelbachs gefasst und struktureich zur Landschaft begrenzt. Diese Festsetzungen bleiben bestehen und die jeweiligen Bereiche sind von Versiegelungen und Nebenanlagen frei zu halten.

Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit entstehen durch den Bau von Swimmingpools und Nebenanlagen nicht. Vor allem da keine Nebenanlagen oder Versiegelungen den festgesetzten Uferschutzstreifen entlang des Schwebelbachs tangieren werden.

Umweltbedingte Risiken im Zuge eines Unfalls können nicht vorhergesehen werden und wären im Falle eines leckenden Swimmingpools mit einem Fassungsvermögen von max. 100m<sup>3</sup> von einer nicht signifikanten Menge.

Ein Swimmingpool mit Technikhaus hat zumeist eine Lebensdauer von mindestens 10 Jahren. Diese Nebenanlagen werden in der Regel nur so lange in Betrieb sein, wie auch das jeweilige Wohnhaus bewohnt wird. Die zeitlichen Auswirkungen der zusätzlichen Anlagen steht daher in einem direkten Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und aufgrund der vergleichsweisen untergeordneten Größe sind sie auch in ihrer zeitlichen Auswirkung auf die Umwelt unterzuordnen.

Der ggf. anfallende unbelastete Bodenaushub ist gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Grünordnung 129 A/I, 129 A/II und 129 C zu lagern und einer Verwertung zuzuführen.

Weitere Schutzgüter oder Denkmäler, außer den bereits in Kapitel 2.1 erwähnten, befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungspläne und werden somit nicht durch die geplante textliche Festsetzungsänderung beeinträchtigt.

Die zeitlichen und räumlichen Auswirkungen und Risiken auf den Bestand und Schutzgebiete sind mit keiner Erheblichkeit zu erwarten.

### **3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der textlichen Festsetzungsänderung nach § 13a BauGB ist die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, bei Grundstücken über 750 m<sup>2</sup> Größe, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 129 A/I, 129 A/II und 129 C, nur für die folgenden Maßnahmen festzusetzen:

- Die Errichtung eines Swimmingpools pro Grundstück mit max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte zuzüglich einer Umrandung von max. 1 m Tiefe.
- Die Errichtung von Nebenanlagen für die Pooltechnik mit einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup>.
- Die Errichtung von Garten- oder Gerätehäusern mit einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ohne Aufenthaltsraum.

Der Uferschutzstreifen des Schwebelbachs darf durch die Situierung der beantragten Swimmingpools und Nebenanlagen nicht tangiert werden. Der festgesetzte Uferschutzstreifen ist von Versiegelung und Nebenanlagen freizuhalten und gem. der rechtskräftigen Grünordnungen zu pflegen und zu schützen.

Der Bau der Swimmingpools und Nebenanlagen erfolgt in direktem räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und ist in dem zulässigen Ausmaß von untergeordneter Bedeutung auf das Landschaftsbild, die Umwelt sowie Schutzgebiete und entspricht, bzw. widerspricht nicht den übergeordneten Planungen des Regionalplans oder Flächennutzungsplans.

Des Weiteren werden auch keine unfallbedingten oder anderweitigen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit durch den Bau eines Swimmingpools mit Technikhaus und eines Garten- oder Gerätehauses pro Grundstück erwartet.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 129 A/I, 129 A/II und 129 C erwartet.