



STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 141
mit integrierter Grünordnung
nördlich der Neufahrner Straße**

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

Jodanis
dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Landschaftsarchitekt:

dipl.ing. (fh.) franz xaver ratzinger
römerstraße 7, 85414 kirchdorf
tel: 08166/ 992591 fax: / 992592

Fassung vom: 13.12.2010

geändert am: 11.07.11/ 10.12.12
18.03.2013



Bebauungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrner Straße Begründung

1) Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsaufstellung

Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Flächen für die Einfamilienhausbebauung innerhalb des Wirtschaftsgroßraums München, sieht sich auch die nördlich benachbarte Stadt Unterschleißheim einem ständigen Nachfragedruck für derartige Flächen ausgesetzt.

Bereits im Stadium der Flächennutzungsplanung suchte die Stadt deshalb nach Flächen, welche auf Grund ihrer Lage und städtebaulichen Situation einer ordnungsgemäßen und organischen Entwicklung zugeführt werden können.

Nachdem die planungsgegenständliche Fläche die vorgenannten Kriterien erfüllte und im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans bereits ein Großteil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde, sah sich der Stadtrat in der Lage, mit Beschluss vom 07.06.2010 einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Baugebiet einen hochwertigen Wohnstandort zu schaffen, in dem ausschließlich Einfamilienhäuser in maßvoller Dichte realisiert werden können.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan auf Grundlage der 24. Änderung bis auf die Flächen westlich der Eichenallee bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Untersuchungen zur Erschließung der ausgewiesenen Flächen zeigte, dass die einzig mögliche Anbindung des Baugebiets über eine nördliche Verlängerung der Echinger Straße erfolgen kann, welche im weiteren Verlauf als Geh- und Radweg auf die vorhandene Eichenallee aufschließt.

Durch diese Erschließung ergeben sich im Bereich westlich der verlängerten Echinger Straße erschlossene Bauflächen, welche zur Vermeidung einer einhüftigen Erschließung im Zuge der Bebauungsaufstellung mit entwickelt werden und dauerhaft den westlichen Ortsrand darstellen sollen.

Da diese Bauflächen westlich der verlängerten Echinger Straße noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten sind, muss der Flächennutzungsplan parallel zur Bebauungsaufstellung erweitert und angepasst werden.

3) Beschreibung des Planungsgebietes, bestehende Belastungen

3.1) Lage, Bestand

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindeteils Lohhof Süd, zwischen der Neufahrner Straße im Süden, der verlängerten Echinger Straße im Westen, dem verlängerten Ludwig-Pettinger-Weg im Norden und der Tennisanlage des gemeindlichen Sportparks im Osten.

Die Planungsfläche gliedert sich dabei in einen südlichen Teil, in dem im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Wohnnutzung realisiert werden soll und einen nördlichen Teil, der eine zusätzliche Erschließung des Baugebiets über den Ludwig-Pettinger-Weg sowie die erforderlichen Schallschutzanlagen rund um die Skateranlage südlich des verlängerten Ludwig-Pettinger-Wegs umfasst.

Die nach Norden verlängerte Echinger Straße und der nach Westen verlängerte Ludwig-Pettinger-Weg bestehen derzeit aus Feldwegen, welche als beliebte Spazierwege von Naherholungssuchenden genutzt werden.

Das ca. 45.500 m² große Planungsgebiet selbst besteht überwiegend aus einer baumlosen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (ca. 33.000 m²), einer kartierten Biotopinsel (ca. 4.700 m²) mit Altgrasbewuchs an der Südgrenze und einem Block kleinerer Freizeit- bzw. Schrebergartenparzellen mit lockerem Baumbestand (ca. 6.050 m²) in der Südostecke, welche über einen Feldweg entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes erschlossen sind. Die restlichen Flächen sind bereits bestehende Verkehrsflächen am Nordrand des Planungsgebietes sowie bestehende Teilflächen des Tennisparks, welche eine Fuß- und Radwegverbindung vom Planungsgebiet zum Tennispark erhalten sollen.

3.2 *Benachbarte Situation und Bebauung*

An der südlichen Grenze des Planungsgebietes, nördlich der Neufahrner Straße, existiert eine Bauzeile aus 2-geschossigen Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus, deren Gartenflächen sich zur südlich gelegenen Neufahrner Straße orientieren.

Die Tennisanlage auf der Ostseite des Planungsgebietes ist fast auf die gesamte Länge bis zum Nordrand der Freizeitgrundstücke durch einen mit Büschen und Bäumen bepflanzten Erdwall vom Planungsgebiet abgetrennt. Im Bereich der Freizeitgrundstücke rückt die Tennisanlage bis an die Ostgrenze des Planungsgebietes heran.

Auf der Westseite des Erdwalls verläuft ein Feldweg bis zu den vorher beschriebenen Freizeitgrundstücken, und schwenkt an deren Nordseite erst nach Westen und dann nach Süden, um diese mittig zu erschließen.

Der nördliche Instruktionsbereich greift aus Immissionsschutzgründen um den Bereich der gemeindlichen Skateranlage herum, welche als Teil des Sportparks über den Ludwig-Pettinger-Weg zu erreichen ist.

Nördlich und westlich des Planungsgebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Fußballfelder des Sportparks an.

3.3 *Bestehende Belastungen*

Das Planungsgebiet ist Lärm- und Lichtimmissionen des Sportparks, insbesondere der Tennis- und Skateranlage ausgesetzt, denen durch planerische Maßnahmen begegnet werden muss, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen den bestehenden Sporteinrichtungen und dem geplanten Wohngebiet zu ermöglichen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann ebenfalls zu Geruchs- und Staubimmissionen führen, welche im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen sind.

3.4 *Verkehrsanbindung, Infrastruktur*

Das Planungsgebiet ist für den Individualverkehr bestens an das regionale (B 13) und überregionale Straßennetz (A 92) angebunden.

Im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs wird an der Haltestelle Haimhauser Straße eine Busverbindung angeboten, mit der neben dem Zentrum Unterschleißheims auch die S-Bahnstation Unterschleißheim sowie die U-Bahnstation in Garching erreicht werden kann.

Um diese Haltestelle ohne große Umwege erreichen zu können, wird eine neue Geh- und Radwegverbindung aus dem Planungsgebiet über den Tennispark zur Haltestelle festgesetzt.

Das Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium am Nordrand des Sportparks ist in 5 Fahrradminuten zu erreichen, die Grundschule ein großes Angebot an die Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieeinrichtungen ist im Zentrum von Unterschleißheim innerhalb 500 - 1000 m Luftlinie vorhanden.

Ein großer Kinderspielplatz liegt in ca. 400 m Entfernung am südlichen Ortsrand von Lohhof am Westende der Dietersheimer Straße.

4) Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die nördliche Verlängerung der Echinger Straße, welche nach Osten in das Baugebiet führt.

Innerhalb des Baugebietes wären 2 Erschließungssysteme möglich:

- ein Schleifensystem sowie
- ein Stichsystem.

Beide Systeme wurden für eine Entscheidungsfindung in Form einer informellen Planung durchgespielt und bewertet.

In der Abwägung der beiden Erschließungssysteme wurden beim Stichsystem gewisse Vorteile erkannt, welche den Ausschlag gaben, dieses System planerisch weiterzuführen:

- Bezugnahme auf die nördliche Ortsrandlage der Bebauung durch Verflechtung der unbebauten Flächen mit den Siedlungsflächen,
- flexiblere Teilungsmöglichkeiten der an den Stichstraßen liegenden Grundstücke,
- Möglichkeit einer Entwicklung und Herstellung der Erschließungsanlagen in einzelnen Abschnitten,
- Abstufungsmöglichkeit der übergeordneten Quartiererschließung bis zur reinen Anliegerstraße durch Schaffung von Erschließungshierarchien (Trennungsprinzip – Mischungsprinzip),
- zielgerichtete Verkehrsbewegungen in die einzelnen Quartiere, quartiersbezogener Anliegerverkehr.

Neben den reinen Erschließungsflächen werden Querverbindungen für Fußgänger angeboten, welche die einzelnen Quartiere untereinander sowie die Siedlungsflächen mit den Freiflächen im Norden verknüpfen sollen.

Auf Antrag der SPD-Fraktion im Bauausschuss wurde eine zusätzliche verkehrsberuhigte Verbindung aus dem geplanten Wohngebiet zum Ludwig-Pettinger-Weg nach Norden angeboten, um die durch das neue Wohngebiet ausgelöste Verkehrsbelastung in den bestehenden Wohnquartieren südlich des Geltungsbereiches in einem zumutbaren Rahmen zu halten.

4.2 Art der Nutzung

In differenzierter Ableitung des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben, in dem ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Ziff. 1, 3, 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet.

4.3 Bebauungsstruktur, Bauweise

Entsprechend der Hierarchie des geplanten Erschließungssystems wird die Struktur der Bebauung von einer relativ stringenter 2-geschossigen Doppelhausbebauung am Südrand des Baugebiets über eine überwiegend lockerere Doppel- und Reihenhausbebauung auf eine reine Einzelhausbebauung mit geringeren Wandhöhen am westlichen und nördlichen Baugebietsrand abgestuft.

Um gewisse Spielräume bei der Wahl der Bauweise anbieten zu können, wurden im Binnenbereich des Planungsgebietes Bereiche ausgewiesen, in denen im Rahmen der zulässigen Wandhöhen und Grundflächen wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Doppel- oder Reihenhäuser realisiert werden können. An den Ortsrändern wurde zwingend Einzelhausbebauung festgesetzt. Im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung wurde die dort übliche Doppelhausbauweise festgesetzt, bei der statt einem Doppelhaus aber auch ein Einzelhaus je Bauraum zulässig ist.

4.4 *Maß der Nutzung, Zahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgrößen*

Gemäß der von Süd nach Nord abgestuften Erschließungs- und Baustruktur wird die bauliche Dichte zum Ortsrand hin etwas geringer.

Diese ergibt bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächen im Mittel eine bauliche Dichte von GRZ 0,23 und GFZ 0,46 im südlichen und mittleren Bereich und eine Dichte von GRZ 0,19 und GFZ 0,38 entlang der Ortsränder.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt ausschließlich über die Grundflächen im Zusammenspiel mit den Wandhöhen, da diese beiden Parameter allein die Proportion der Gebäude steuern.

Durch die Anordnung des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO sind ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet.

Damit die ausgewiesenen Flächen für den Ruhenden Verkehr für die zu erwartenden Wohneinheiten ausreichen, wurde eine Obergrenze für die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Um den Charakter eines höherwertigen Einfamilienhausquartiers mit ausreichender Durchgrünung sicherzustellen, wurden Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² für ein Einzelhaus und 700 m² für ein Doppelhaus festgesetzt.

4.5 *Dachgestaltung, Dacheindeckung*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen ein gewisses Spektrum an Dachformen und Dachneigungen eröffnen, wobei zwingend vorgeschriebene Firstrichtungen nur in den Bereichen festgesetzt wurden, wo andersartige Lösungen planerisch nicht vorstellbar sind.

In den Bereichen ohne Firstrichtungsangabe gilt lediglich der gestalterische Grundsatz, dass die Firstlinie immer über der längeren Gebäudeseite verlaufen muss.

Die Regelungen zu Dachaufbauten verfolgen das Ziel, deren gegenüber dem Hauptdach untergeordneten Charakter sicherzustellen.

Bezüglich der Dacheindeckungen sind schuppenartige Deckungen in dezenten Farben wie auch patinierende Blecheindeckungen zugelassen. Ausgeschlossen werden nur grelle und glänzende Farben.

5) Grünordnung

5.1 *Straßenbild*

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes wurden Straßen begleitende Baumpflanzungen mit Spezifikation nach Art der Bäume, Pflanzgröße und Standort festgesetzt. Neben Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum wurden ergänzend Baumpflanzungen von Kleinbäumen in den, an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten Grünflächen festgesetzt.

5.2 *Private Grünflächen*

Für die privaten Grünflächen wurden über die Festsetzung von Straßen begleitenden Baumpflanzungen hinaus keine Festsetzungen zu weiteren Bepflanzungen getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

5.3 *Landschaftliche Einbindung*

Im Westen und Norden grenzt das Baugebiet an die landwirtschaftliche Feldflur, im Süden an eine bestehende Wohnbebauung, im Osten an eine Tennisanlage an.

Die Landschaftliche Einbindung sieht im Westen und Nordwesten des Baugebiets einen 6m breiten öffentlichen Grünstreifen mit strauchartiger Bepflanzung vor.

Nach Norden ist ein variabel breiter Grünstreifen vorgesehen, der als Magerwiese angelegt und mit Obstbäumen bepflanzt werden soll.

Zur Tennisanlage hin besteht im Nordosten des Baugebietes ein Lärmschutzwall, die bereits dicht bepflanzt ist. Im Südosten ist im Rahmen des Immissionsschutzes ein neuer Lärmschutzwall zu errichten, der mit Sträuchern zu bepflanzen ist.

5.4 *Derzeitige Landschaftsnutzung im Bereich der Eingriffsfläche*

Die Eingriffsfläche besteht derzeit aus drei Flächen.

Den weitaus größten Anteil, im Norden und Westen liegend, nimmt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ein. Im Südöstlichen Bereich mit Anschluß an die bestehende Bebauung befindet sich eine Ruderalfläche, die im Jahr 1992 als Biotop Nr. 7765-128 kartiert wurde. Östlich daneben liegt wiederum mit Anbindung an die bestehende Bebauung sowie an den Lärmschutzwall der Tennisanlage eine weitgehend aufgelassene Anlage aus größeren Kleingärten.

6) **Immissionsschutz**

6.1 Schallimmissionen

Das Planungsgebiet, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus dem seit 1972 existierenden Tennisplätzen und einer Skateranlage des Sportvereins Lohhof e.V. Die im Umfeld existierenden Fußballfelder haben keinen nennenswerten Einfluss auf die geplante Wohnbebauung.

Die detaillierten Untersuchungen hierzu sind der Schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik vom März 2011 zu entnehmen, welche Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sind.

Auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastung durch die Tennis- und Skateranlagen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Da die Nutzungszeit der Sportanlagen nicht eingeschränkt werden soll und Schallschutzfenster kein ausreichender Schallschutz sind, sind Abschirmmaßnahmen zwischen der Wohnbebauung und der Sportflächen notwendig.

Im Bebauungsplan werden deshalb im Bereich der Tennisplätze und der Skateranlage aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wall-Wand-Konstruktionen festgesetzt. Da mit diesen aus ortsgestalterischer Sicht noch vertretbaren Maßnahmen der Orientierungswert nicht jederzeit in allen Geschossen durchgängig eingehalten werden kann, sind einige wenige Fassaden bzw. Dachflächen von Dachgeschossen vorhanden, bei denen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete zu den Ruhezeiten überschritten werden.

Diese Überschreitungen sind jedoch als hinnehmbar einzustufen und stehen der Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes nicht zwingend entgegen, da die ebenerdigen Außenwohnbereiche abgewandt zu den Geräuschquellen angeordnet werden können.

6.2 Lichtimmissionen

Von den der östlich angrenzenden Tennisanlage ist der mittlere der im Plan dargestellten Tennisplätze mit einer älteren Flutlichtanlage ausgestattet, welche aus 4 Masten mit je drei Scheinwerfern in 16 m Höhe besteht.

Im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits durch eine lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Greiner mit Bericht Nr. 204103/3 vom 04.03.2005 die Auswirkung dieser Anlage auf eine mögliche, östlich benachbarte Wohnbebauung untersucht.

Fazit dieser Untersuchung war, dass die derzeitige Flutlichtanlage zu störenden Raumaufhellungen und Blendungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung führen würde. Dieses Ergebnis würde durch die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles nicht wesentlich verbessert, da die Wallhöhe mit 3,5 m vergleichsweise gering gegenüber der Mastenhöhe von 16 m ist.

Die Flutlichtanlage wird jedoch schon seit über 10 Jahren aus Mangel an Interesse nicht mehr betrieben, so dass negative Auswirkungen nur bei einer regelmäßigen (über die Betriebszeit von mehr als einer Stunde) Wiederaufnahme des Flutlichtbetriebes zu erwarten wären.

Für diesen Fall geht die Gemeinde davon aus, dass die Scheinwerfer der Flutlichtanlage gegen zeitgemäße, asymmetrische Scheinwerfer ausgetauscht werden, um Störungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

7) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

A) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

- Siehe Punkt 1 der Begründung

B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der Fachplanungen bzw. Einzelgutachten, welche zum Bebauungsplan erstellt wurden. Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die einschlägige Immissionsschutzgesetzgebung wie das
- BImSchG
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- VDI 2719
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 90 (3)
- BayDSchG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Leitfaden

Der Flächennutzungsplan (24. Änderung, Teil 1, für den Bereich "Sportpark West") stellt die überplanten Flächen bereits überwiegend als Wohnbauflächen dar, insofern ist bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle positiv bewertet worden.

C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen (nach der Obersten Baubehörde):

- Pkt. 1 Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Pkt. 2 Die europäischen Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
- Pkt. 3 Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ nach Bundesartenschutzverordnung bzw. Art 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG

Die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich dem Vorliegen der Ausnahmegründe des § 43 Abs. 8 BNatSchG zu prüfen. Die über diese beiden Gruppen hinaus nur national streng geschützten Arten sind im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG zu prüfen.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil 1 wurde im Auftrag der Stadt Unterschleißheim eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro Schwaiger und Burbach, Kulischstrasse 6, Freising durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

"Durch das Vorhaben war zu vermuten, daß die gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Tierart Zauneidechse und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL nachweislich oder potenziell betroffen sind. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder national streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Vorkommen der Zauneidechse konnten trotz mehrfacher gezielter Kontrollen nicht nachgewiesen werden. Da auch die Fläche nur eingeschränkte Lebensraumqualität aufweist, sind Vorkommen nicht anzunehmen.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potentiell) betroffenen Vogelarten i. S. v. Art 1 VRL die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

In der Gesamtbetrachtung werden somit weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig."

Die Vermeidungsmaßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Sie betreffen vier Schwerpunkte: Festsetzung von Rodungsterminen, Vermeidung Vogel gefährdender Glasflächen, Pflanzung einheimischer Gehölzarten, dichte Bepflanzung der Randbereiche des Baugebiets.

D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

A) Bestand:

Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Biotopfläche Nr. 7735-128, Altgrassukzession, durchsetzt mit Vorgehölzen und wilden Ablagerungen. Kleingartenfläche (weiträumige Parzellen) im beginnenden Sukzessionsstadium. Großgehölze, im wesentlichen Fichten.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Verlust und Störung von belebtem Boden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Verlust von belebtem Boden, Verlust von Sickerflächen durch Versiegelung.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Festsetzung von Grünflächen und Pflanzungen im öffentlichen und privaten Raum.

Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile.

Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig

Schutzgut Boden

A) Bestand:

Im Wesentlichen ungestörte Böden.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*
Beseitigung von anstehendem Oberboden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Dauerhafte Versiegelung des Bodens im Bereich der Überbauungs- und Befestigungsflächen.

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*
Verwendung versickerungsfähiger Belagsflächen.
Überstellung der Parkplätze mit Großgrün.
Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig

Schutzgut Wasser

A) *Bestand:*
Der höchste Grundwasserstand (HHW) liegt im Planungsgebiet nahe der Bodenoberfläche, der übliche Grundwasserstand jedoch wesentlich tiefer bei ca. 3-4m.
Die über dem Grundwasser liegende Kiesschicht besteht aus Böden hoher Durchlässigkeit.
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*
Während der Bauzeit von Kellern kann eine Verbindung zwischen Baugrube und Grundwasser entstehen. Da die Bauzeit von Kellern in der Regel äußerst kurz bemessen ist und hohe Grundwasserstände nur in weiten zeitlichen Abständen vorkommen, darf von einer sehr gering zu wertenden Problematik ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Erschließungsflächen.

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*
Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird soweit möglich in den Gartengrundstücken versickert und damit die Grundwasserneubildung ermöglicht.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Klima/Luft

A) *Bestand:*
Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund seiner Größe, niedrigen Bebauung und der Ebenflächigkeit des Geländes nur marginale lokalklimatische Bedeutung.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*
Baubedingter Staubeintrag.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Zu vernachlässigen.

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*
Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch dichte Baumpflanzungen.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

A) *Bestand:*
Der weitaus größte Teil des Baugebietes liegt als Ackerfläche ohne jeglichen Gehölzbewuchs vor.

In diesem Bereich läuft ein Flurweg von Norden kommend auf die Echinger Straße zu. Dieser Weg ist von gewisser Bedeutung für die Naherholung sowie als Anbindung an das Stadtzentrum. Die gehölzbestandenen Bereiche der Biotopfläche bzw. der Gartenparzellen verschmelzen optisch mit der dahinter liegenden Vegetation. Die Flächen haben keine Relevanz für die öffentliche Naherholung.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Geringe Störung des Landschaftsbildes während der Bauzeit.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Landschaftsbild unterliegt nach Abschluß der Bautätigkeit und einer gewissen Zeit, die das Gehölzwachstum beansprucht keinen signifikanten Beeinträchtigungen.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Durch die Lage des Baugebiets, seine städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette.

Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Mensch/Lärm

A) Bestand:

Erhebliche Lärmbelastungen durch die angrenzende Tennisanlage im Osten und die Skateranlage im Norden des Planungsgebietes. Geringe Belastung durch die übliche landwirtschaftliche Tätigkeit.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Beeinträchtigung durch Baulärm und Staub.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Fahrverkehr und siedlungstypischer Geräuschpegel.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall-Wand-Konstruktionen) gegenüber den Tennisplätzen und der Skateranlage, kombiniert mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Anordnung der Freibereiche).

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen.

Anlage Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

A) Bestand:

Im Planungsgebiet sind weder Bodendenkmale bekannt noch zu erwarten, können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Zerstörung der evtl. vorhandenen Bodendenkmäler

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Beseitigung evtl. vorhandener Bodendenkmäler vom Originalstandort

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Hinweise im Bebauungsplan auf evtl. vorhandene Bodendenkmäler.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden zwischen der Stadt Unterschleißheim und den Planern verschiedene städtebauliche Varianten geprüft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bleibt bestehen.

E) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Leitfaden

1) Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung

Das vorliegende Baugebiet weist hinsichtlich seiner Gesamtfläche eine unterschiedliche Wertigkeit einzelner Flächen auf. Die festgesetzte GRZ beträgt für das Baugebiet **GRZ < 0,35**.

In Abstimmungen zwischen der Stadt Unterschleißheim, dem LRA München und dem Landschaftsarchitekten wurden folgende Werte lt. Abb. 7 der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren besprochen.

Intensiv genutztes Ackerland = Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung,
Typ B I - Ausgleichsfaktor = **0,2**.

Gartengelände = Kategorie II - Gebiet mittlerer Bedeutung,
Typ B II - Ausgleichsfaktor = **0,5**.

Biotopfläche Nr. 7735-128 = Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung,
Typ B III - Ausgleichsfaktor = **1,5**

2) Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen: (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Schutzgut Arten und Lebensräume

Festsetzung von Grünflächen und Pflanzungen im öffentlichen und privaten Raum.
Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile.
Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Schutzgut Boden

Verwendung versickerungsfähiger Belagsflächen.
Überstellung der Parkplätze mit Großgrün.
Schichtgerechte Lagerung und Wieder-Einbau des Bodens.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird soweit möglich in den Gartengrundstücken versickert und damit die Grundwasserneubildung ermöglicht.

Schutzgut Klima/Luft

Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch dichte Baumpflanzungen.

Schutzgut Landschaftsbild Erholung

Durch die Lage des Baugebiets, seine städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette.
Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

Schutzgut Mensch / Lärm

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen.
Anlage Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Tennisplätzen und der Skateranlage.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise im Bebauungsplan auf evtl. vorhandene Bodendenkmäler.

Rechnerische Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Ausgleichsbedarf Ackerflächen - 30.061 m ² x Ausgleichsfaktor 0,2	6.012 m ²
Ausgleichsbedarf Biotop - 4.707 m ² x Ausgleichsfaktor 1,5	7.061 m ²
Ausgleichsbedarf Gartenflächen - 6.050 m ² x Ausgleichsfaktor 0,5	3.025 m ²
Ausgleichsbedarf Gesamt:	16.098 m²

Realisierung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleich mit 16.098 m² erfolgt auf Fl.-Nr. 1259 der Gemarkung Unterschleißheim, nördlich des Unterschleißheimer Sees. Das Flurstück weist lt. Grundbuch eine Größe von 16.914 m² auf. Die Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt. Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung eines artenreichen Frisch-/Feuchtgrünlands mit einzelnen Feldgehölzen und randlichen Hochstaudenfluren vor. Im Bereich der Ausgleichsfläche ist eine 110-kV-Leitung der EON AG vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Aufforstungskonzeptes soll dafür Sorge getragen werden, daß die für diese Leitung vorgesehenen Schutzzonen eingehalten werden.

F) Methodik

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu Bodendenkmälern.
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Schwaiger und Burbach, Kulischstrasse 8, Freising vom Jahr 2008.

G) Monitoring

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und des Ausgleichsplanes sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Maßnahme zur Überwachung</u>
Landschaftsbild	Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung Prüfung des Vollzugs der straßenbegleitenden Baumpflanzungen in privaten Grünflächen
Ausgleichsflächen	Wirksamkeit der Pflegemaßnahmen

H) Zusammenfassung

Die Planung versucht den im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes eintretenden Beeinträchtigungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu begegnen. Dies geschieht im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen:

Naturhaushalt

Großzügige Durchgrünung des Baugebiets.

Festsetzung versickerungsoffener Beläge und Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Gartengrundstücke.

Festsetzung naturnaher Pflanzflächen am Ortsrand sowie entlang der Tennisanlage (Lärmschutzwall).

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche nördlich des Unterschleißheimer Sees erfolgen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung eines artenreichen Frisch-/Feuchtgrünlands mit einzelnen Feldgehölzen und randlichen Hochstaudenfluren vor.

Mensch, Immissionen

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen.
Gestaltung Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken.
Überstellung der Parkplätze und Straßen mit Großgrün. Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch Baumpflanzungen.
Schallschutzmaßnahmen zu den Tennisplätzen und zur Skateranlage.

Landschaftsbild

Durch die Lage, die städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette.
Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

Ergebnis:

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **mäßig bis gering** bewertet werden.

Tabellarische Zusammenstellung:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Umwelterheblichkeit</u>
Arten und Lebensräume	mäßig
Boden	mäßig
Wasser	gering
Klima/ Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering
Mensch/Lärm	mäßig
Kultur- u. Sachgüter	gering

8) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserwerks Unterschleißheim erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erdgas Südbayern erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein von der Stadt Unterschleißheim beauftragtes Unternehmen.

Das Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Oberbodenzone innerhalb der privaten Gartenflächen versickert.

9) Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entstehen im WA max. 17 Einzelhäuser, 18 Doppelhäuser mit max. 36 Wohneinheiten, drei Reihenhaushausgruppen mit insgesamt 15 Wohneinheiten sowie eine Reihenhaushausgruppe mit 4 Wohneinheiten. Insgesamt ist demnach mit einem Zuwachs von ca. 72 Haushalten und einem Zuwachs von etwa 252 Einwohnern bei 3,5 EW/ Haushalt rechnen.

10) Planungsdaten

Geltungsbereich gesamt	45.427 m ²
davon	
Nettobaulandflächen	30.500 m ²
Öffentliche und öffentlich gewidmete Verkehrs- und Grünflächen	14.927 m ²
davon	
bestehende öffentliche und private Straßenflächen auf Fl.Nr. 169, Fl.Nr. 1091/2 und Fl.Nr. 1090/1	1.178 m ²
neue Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün	6.501 m ²
bestehende, umgestaltete Fläche im Tennispark	670 m ²
Flächen für den Lärmschutz	3.320 m ²
Flächen für die Ortsrandeingrünung	3.258 m ²

Bauliche Dichte

Teilgebiet	Größe in m ²	festgesetzte GR	entspr. ca. GRZ
WA 1.1 u. 1.2	5.929 m ²	1.143 m ²	0,19
WA 2.1 u. 2.2	2.207 m ²	520 m ²	0,24
WA 3	1.539 m ²	316 m ²	0,21
WA 4 u. 5	4.283 m ²	1.000 m ²	0,23
WA 6	1.620 m ²	315 m ²	0,19
WA 7 u. 8	4.299 m ²	1.000 m ²	0,23
WA 9.1 u. 9.2	2.163 m ²	435 m ²	0,20
WA 10	1.995 m ²	428 m ²	0,21
WA 11	6.465 m ²	1.280 m ²	0,20
Gesamt	30.500 m ²	6.437 m ²	0,21 i. M
Festgesetzte GR inkl. 25%iger Überschreitungsregelung		8.046 m ²	0,26 < 0,35

München, den 18.03.2013

.....
der Planer



Unterschleißheim, den 18.03.2013

.....
der 1. Bürgermeister Rolf Zeitler



