

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 154 mit Grünordnung für das 'Wohngebiet südliche Kiebitzstraße' der Stadt Unterschleißheim

1. Anlass der Planaufstellung

Das Planungsgebiet wird im Nord-Westen von der Kiebitzstraße, im Süd-Westen von der Südlichen Ingolstädter Straße, im Süd-Osten von einem Biotop und im Nord-Osten von Wohnbebauung begrenzt.

Das derzeit unbebaute Areal wird von einer Garten- und Landschaftsbaufirma als Lagerplatz genutzt.

Das Grundstück wird mit drei Baukörpern für Geschosswohnungsbau (mit gemeinsamer Tiefgarage) und einem Einfamilienhaus (mit Garage) bebaut.

Die Baufelder WA1, WA2, WA3 werden real geteilt. Auf dem städtischen Areal (WA2) entstehen im Haus 3 13, geförderte, Wohnungen.

Im WA1 entstehen ca. 23 Wohnungen (Haus 1 und 2).

Jeder Wohnung wird ein Stellplatz zugeordnet; die Stellplätze sind in einer gemeinsamen TG untergebracht

Zusätzlich ist noch die Errichtung eines Einfamilienhauses (Haus 4) mit Garage geplant

Durch den Einwohnerzuwachs entstehen keine zusätzlichen infrastrukturellen Maßnahmen im Bereich von Kinderhorten, Kindergärten, Schulen, etc.

Nordwestlich der Kiebitzstraße schließt – entlang der Südlichen Ingolstädter Straße - ein Grünzug mit dichten Baumbewuchs an. Im Südosten / Nordosten grenzt das Planungsgebiet an ein Biotop.

Das Planungsgebiet ist auf kurzem Weg über die Südliche Ingolstädter Straße an die B13 und damit den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die unmittelbare Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt ebenfalls über die Südliche Ingolstädter Straße in Richtung Norden (Bezirksstraße) bzw. Süden (Münchner Ring).

Die Südliche Ingolstädter Straße ist zweispurig und einem beidseitigen Fußweg und einem einseitigen Radweg ausgebaut. Die Südliche Ingolstädter Straße übernimmt für das Planungsgebiet Erschließungsfunktion. Sie ist prinzipiell anbaufähig, d.h. das Grundstück kann direkt von der Südlichen Ingolstädter Straße erschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist durch Busverbindungen auch an den öffentlichen Personennahverkehr voll angeschlossen. Haltestellen liegen ca. 40 m südöstlich.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Grünordnung – nach § 13a Bau GB – beschlossen.

Im Verfahren ist kein Umweltbericht zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes darzulegen. Gleichwohl sollen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet werden, um das Ergebnis in der Abwägung berücksichtigen zu können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, weil Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a zu erwarten sind als erfolgt oder zulässig gelten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für die geplante Bebauung ist eine Einebnung des stark bewegten Geländes notwendig. Damit geht ein völliger Verlust sämtlicher Biotoptypen sowie der Bäume im Geltungsbereich einher. Der Gehölzverlust ist unvermeidbar und erheblich. Damit einher gehen Lebensraumverluste (Brutplätze) von Gehölzbrütern. Die Errichtung des Wohngebietes hat im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erheblichen Auswirkungen.

Diese werden durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ersatzpflanzungen auf ein unerhebliches Maß und damit geringes Maß gesenkt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Umwandlung von Lager- bzw. Abbaufäche in ein Wohngebiet gehen durch die geplanten Gebäude und versiegelten Freiflächen voraussichtlich Vegetationsflächen mit geringer Bedeutung für die Kaltluftentstehung und das Kleinklima verloren. Da keine über das Gebiet hinausreichende kleinklimatische Funktion gegeben ist, bleiben die lokalklimatischen Auswirkungen auf den Geltungsbereich selbst beschränkt und damit unerheblich.

Schutzgut Boden

Es kommt zum weiteren Verlust des in Teilbereichen noch vorhandenen natürlichen Bodenaufbaus, einer Zerstörung der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie zu Verlusten bei den Funktionen für die Grundwasserneubildung.

Aufgrund des geringen Ausgangswertes des Standortes für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Bereich des Planungsgebietes werden die quartären Schichten in Tiefen von 10-15 m von Wechsellagerungen der oberen Süßwassermolasse aus sogenannten Schluffen, Flinzsanden und Kleinkiesen unterlagert.

Nachdem das Versickern von Niederschlagswasser einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand darstellt und einer behördlichen Erlaubnis bedarf, ist sichergestellt, dass die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten werden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereiches und die damit verbundene Abholzung der Randgebüsche entfallen zunächst die Sichtblockaden. Des Weiteren werden die abgestellten Gegenstände entfernt. Durch die geplante Bebauung und die Begrünung von Freiflächen wird sich der Geltungsbereich trotz und wegen der starken Veränderung seines Erscheinungsbildes in das Landschaftsbild der Umgebung einfügen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Immissionen)

Die Freiflächen gehen verloren. Dafür entsteht ein allgemeines Wohngebiet.

Das Planungsgebiet für das ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom Straßenverkehr auf der südlichen Ingolstädter Straße. Mit der abschirmenden Wirkung der westlichen Bebauung und die darüber hinaus vorgesehenen Festsetzungen zum Bauschall-Dämmmass schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und zur Grundrissorientierung wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird. Durch das Vorhaben wird sich der Verkehr auf der südlichen Ingolstädter Straße erhöhen. Mit den an einem Wohngebiet üblichen Verkehrsaufkommen liegt die Zunahme mit < 0,5 dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die Schwelle der Gesundheits- oder Eigentumsverletzung wird nicht erreicht.

Durch den Verkehr auf den oberirdischen Stellplätzen und auf der Tiefgaragenrampe ist in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm zu rechnen.

Es sind allenfalls geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Die Planung sieht die Schaffung eines allg. Wohngebietes vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Wohngebiet südlich Kiebitzstraße“ sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Durchführung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf die Umwelt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1 Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 154 gefasst und in seiner Sitzung am 06.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht (...2 Abs. 1 Bau GB).
- 2 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger "öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom bis auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
- 3 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger "öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom bis auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
- 4 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger "öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom bis auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §3 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts München (Naturschutzrechtliche Belange, Immissionsrechtliche Beurteilung, baurechtliche Belange, Grünordnung), des WWA München, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, der Regierung von Oberbayern, des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, der Bayernwerke Netz GmbH, der SWM München, der Handwerkskammer für München und Oberbayern, der Industrie- und Handelskammer, des Regionalen Planungsverbandes München berücksichtigt.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Laut FNP-Neuaufstellung ist in diesem Bereich eine Wohnbaufläche vorgesehen. Mit der Umsetzung des mit dem Bebauungsplanes Nr. 154 erlangten Baurechts erfolgt ein städtebaulicher Lückenschluss innerhalb des Siedlungsgebietes. Bei Nichtdurchführung der Ausweisung eines Wohngebietes würde die Fläche weiterhin als Lagerfläche genutzt werden.

Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim, den _____
Stadt Unterschleißheim

Christoph Böck Erster Bürgermeister