

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV b für den Bereich des  
Bebauungsplanes Nr. 137 b „Sondergebiet für soziale, kulturelle und  
kirchliche Zwecke nördlich des Wegs Am Weiher“

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Landschaftsbestandteil gem. Art. 13 BayNatSchG. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, wurde zuletzt durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes - in 5 Teilen planungsrechtlich dargestellt - für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Der Planungsbereich ist bisher ohne bauliche Nutzung geblieben. Weitere Grundstücke, im südwestlichen Bereich, werden für Freizeitanlagen, darunter auch Kleingärten, genutzt. Der Bereich wurde in der Vergangenheit als vorübergehender Überlaufparkplatz durch die Besucher des Unterschleißheimer Sees genutzt. Im Osten wird die Fläche durch den Furtweg erschlossen, im Südwesten durch den Weg Am Weiher. Der Planungsbereich ist fußläufig im Süden und Osten durch ein Netz wichtiger Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen.

#### Lageübersicht



 Lage des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha, welche bisher überwiegend als Abladefläche genutzt wird.

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Bei dieser Änderung ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebauliche Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Der bisher rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim gibt für diesen Bereich einer gewerblichen Nutzung den Vorrang.

Gemäß den Geboten einer ausgeglichenen sozialen und kulturellen Vielfalt ist die Stadt gehalten, die von den Vereinen und Religionsgesellschaften festgestellten Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge zu genügen und auch städtebaulich einen Raum zu geben.

Die islamische Gemeinde rund um den Fatih Moscheeverein e.V. unterhält seit langer Zeit einen Gebets- und Versammlungsort für die in Unterschleißheim lebenden Muslime. Dieser befindet sich noch in den Räumlichkeiten des Hotels am Rathausplatz. Da die Räumlichkeiten jedoch schon seit langem zu klein sind und der Mietvertrag zum 31.03.2015 ausläuft, hat die muslimische Gemeinde bereits Anfang 2013 ein Grundstück hinter dem Unterschleißheimer Weiher, südwestlich angrenzend an den Furtweg, direkt vor der Autobahnbrücke Richtung Unterschleißheimer See, von der Stadt erworben.

Da der Fatih Moscheeverein e.V. derzeit nicht über die notwendigen Mittel für die Errichtung einer Moschee verfügt, wird zunächst eine Übergangslösung angestrebt, in deren Rahmen die muslimische Gemeinde auf dem von ihr erworbenen Grundstück eine Containeranlage aufstellen möchte, die als Gebets- und Vereinsstätte dienen kann. Dazu hat der Stadtrat am 16.12.2014 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Bebauungsplan ist als vorgezogener Teil-Bebauungsplan des Bebauungsplans Nr. 143 nordwestlich des Andreas-Danzer-Weges und der Straße „Am Weiher“ zu betrachten, dessen Aufstellung jedoch noch verschiedene Voruntersuchungen benötigt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 932/5, welche vom Fatih Moscheeverein e.V. mit Notarvertrag vom 07.02.2013 gekauft wurde sowie die südlich angrenzende Verkehrsfläche, welche das Grundstück erschließt.

Der Geltungsbereich bzw. das Grundstück Fl.Nr. 932/5 grenzt nördlich an die Fl.Nr. 932/4) an, für die der Fatih Moscheeverein e.V. ein Ankaufsrecht besitzt. Diese Fläche grenzt wiederum direkt an einen Revisionsweg auf Fl.Nr. 932 und die ca. 8,0 m hohe Wallanlage auf Fl.Nr. 932/1 an, welche die Bundesautobahn A 92 vom Grundstück trennt.

Das Grundstück wird im Süden von der Straße „Am Weiher“ erschlossen, welche im Zusammenhang mit einer größeren Gewerbegebietsausweisung nördlich des Andreas-Danzer-Wegs, ausgebaut werden soll.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein 3 m breiter Revisionsweg auf Fl.Nr. 932 am Böschungsfuß des Furtwegs. Der Furtweg steigt nach Norden zur Autobahnbrücke über die A 92 an und führt zum Unterschleißheimer See. An der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt die Fl.Nr. 932, welche sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim befindet, aus der das Grundstück für den Moscheeverein herausgeteilt wurde.

## Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erstellt.

In dem Umweltbericht wurde festgehalten, dass die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotop zum Teil vorübergehend und im Wesentlichen als gering einzustufen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die bereits vorhandene Nutzung als Abladeplatz nicht erheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind gering. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung des Vereinsheimes) sind nicht erheblich, da sie in beträchtlichem Abstand liegen und - falls erforderlich - durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden können.

Das Gutachten weist darauf hin, dass sich bei Durchführung von Eingriffs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Güter ergeben, die nicht ausgleichbar wären.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden diese Aussagen durch die Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und dem Flächennutzungsplan beigelegt.

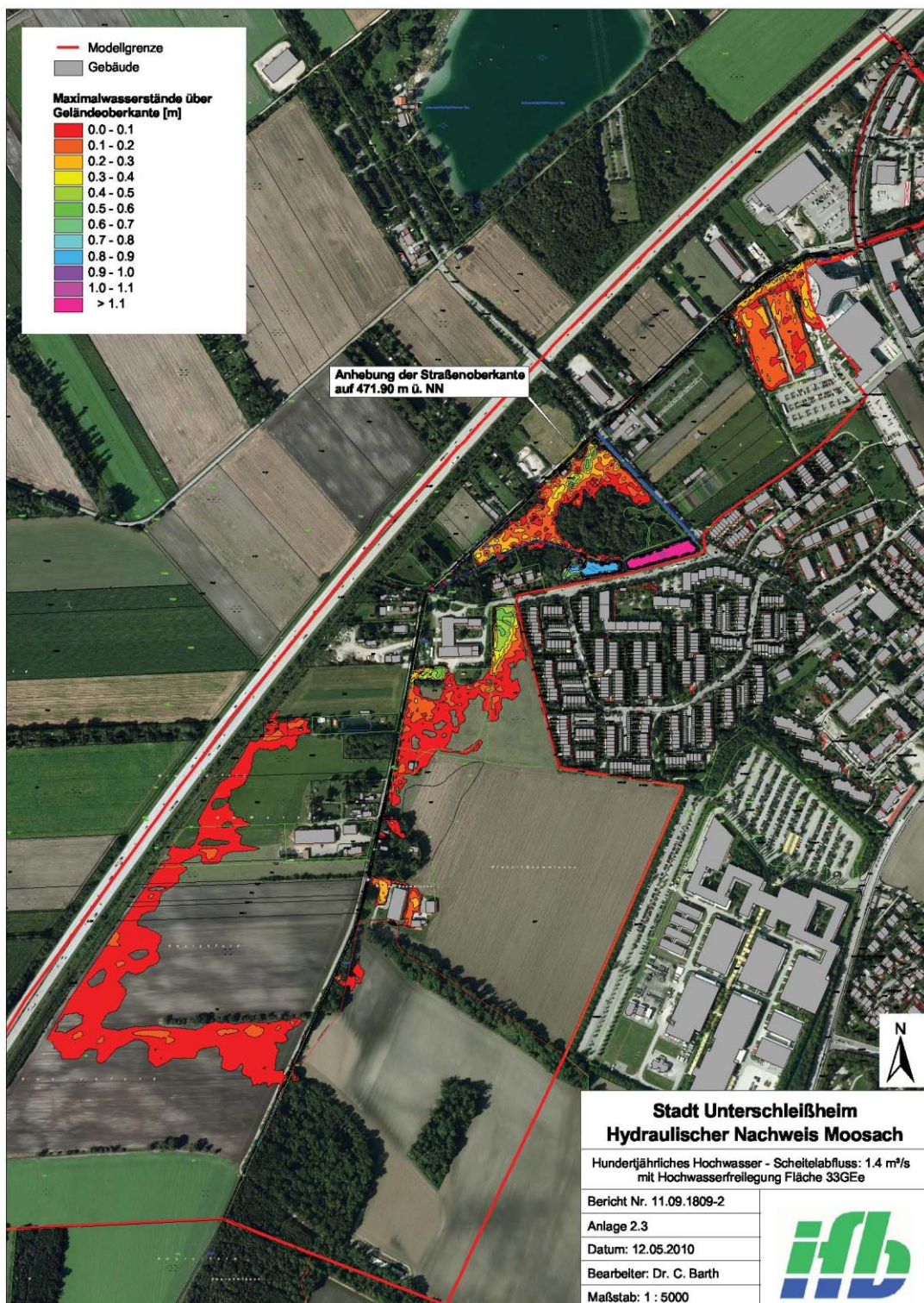
## Ausgleichsflächen

Die Planungsfläche wird von einem dichten Gehölzbestand auf der Nordost- und Nordwestseite umgeben, auf der Planungsfläche selbst existieren jedoch nur einige wenige Büsche auf der Nordwestseite, welche bei Durchführung der baulichen Maßnahmen entfernt werden können, da diese nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim fallen. Bei der Ermittlung des Eingriffs im Zusammenhang mit der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen, wird dieser Bereich jedoch hinsichtlich seiner höheren Ausgabewertung berücksichtigt.

## Hochwasserschutz

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein hydrologisches Gutachten angefertigt, um den Hochwasserschutz der betroffenen Planungsbereiche zu untersuchen. In Anlage 2.3 dieser Untersuchung wurde dargestellt, wie sich im Fall des hundertjährigen Hochwassers (siehe nachfolgende Graphik) die maximale Wasserspiegelhöhe über Gelände darstellt. Hieraus ist zu erkennen, dass der Planungsbereich überflutungsfrei ist. Das Wasserwirtschaftsamt hat von dem geotechnischen Bericht vom 14.05.2010 Kenntnis und dazu Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Ausweisung des Planungsgebietes nichts entgegen. Im Hinblick auf eine wirksame Hochwasservorsorge und mögliche Auswirkungen der Klimaänderung wurde jedoch empfohlen im Bauleitplanverfahren Maßnahmen gegen einen Wasserzutritt zu treffen (Festsetzung des Erdgeschossniveaus und wasserdichte Ausbildung der Gebäude auf 30 cm über Gelände).

Für die Moosach, als oberirdisches Gewässer, wurden mögliche Überschwemmungsgebiete errechnet. Diese sind in der beigefügten Abbildung dargestellt (Anlage 2.3 des geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 12.05.2010).



4.

Im Süden des Untersuchungsgebietes tritt die Moosach linksseitig über die Ufer. Aufgrund des von der Moosach weg gerichteten natürlichen Gefälles setzt sich die Überflutung in geringer Höhe von überwiegend < 10 cm nach Westen bis zum Lärmschutzwall der Autobahn fort. Hiervon sind landwirtschaftliche Flächen bzw. das geplante Gewerbegebiet (GEE 33) betroffen. Rechtsseitig treten südlich der Straße „Am Weiher“ Überflutungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Freiflächen der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen auf. Aufgrund der tiefen Lage der Grünflächen und Freilagerflächen im Bereich südlich der Straße „Am Weiher“ betragen die Überflutungen hier bereichsweise bis zu 0,5 m.

Im Bereich zwischen den Fischeichen und der Moosach werden Waldgebiete überflutet. Laut Auskunft der Stadt Unterschleißheim ist dies in diesem Bereich ein als Rückstauvolumen erwünschter Effekt.

Nördlich des Furtweges werden bis zur Flutmulde nordöstlich des Umspannwerkes, abgesehen von den unmittelbaren Uferbereichen, keine Flächen überflutet. Die Teile II und III der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit von dem untersuchten 100-jährlichen Hochwasser nicht betroffen. Im Bereich des renaturierten Bachlaufes östlich der Flutmulde werden die Uferbereiche der Moosach sowie die angrenzende Tennisplatzanlage überflutet. Für das neu errichtete Hotel an der Landshuter Straße besteht aufgrund von erheblichen Geländeaufschüttungen, die im vorliegenden DGM noch nicht berücksichtigt sind, keine Überflutungsgefahr. Der maximal am Austritt aus dem Modellgebiet ermittelte Durchfluss beträgt 0,93 m<sup>3</sup>/s.

Die Teile II und III der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar. Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Hochwasservorsorge veranlasst. Das Wasserwirtschaftsamt hat von dem geotechnischen Bericht vom 14.05.2010 Kenntnis und hierzu Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Ausweisung der Planungsgebiete nichts entgegen. Im Hinblick auf eine wirksame Hochwasservorsorge und mögliche Auswirkungen der Klimaänderung ist es im Rahmen der weiteren Bauleitplanung veranlasst, Maßnahmen gegen einen Wasserzutritt zu treffen (z.B. Festsetzung des Erdgeschoßniveaus 30 cm über Gelände, wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30 cm über Gelände).

Im Rahmen der weiteren Planung sind nähere Berechnungen durchzuführen und Vorkehrungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Optimierung der benachbarten Überschwemmungsgebiete Am Weiher zu treffen und festzusetzen.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die übergeordneten städtebaulichen Grundsätze gehen für diesen Bereich von einer längerfristigen städtebaulichen Umnutzung aus.

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt, mit dieser Planung für eine geordnete Ausübung von sozialen, kulturellen und kirchlichen Zwecken im Stadtgebiet zu sorgen.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters sollen Grünflächen entlang des Andreas-Danzer-Wegs einen Schutz für das parallel verlaufende Gewässer (Moosach) bieten.

Damit eine ungehinderte Ausübung der Landwirtschaft erfolgen kann, ist bei der Errichtung der Erschließung auf 7 m Wegbreite zu achten.

Die Planung des Sondergebietes ist alternativlos. Mit dieser Ausweisung kommt die Stadt Unterschleißheim ihrer Vorsorgepflicht nach, den unbeplanten Außenbereich städtebaulich zu ordnen. Damit sichert dieses Sondergebiet die Ansiedlungen von Nutzungen, die sonst im übrigen Stadtgebiet nicht mehr möglich sind.

### **3. Änderung**

3.1 Teilweise Umwidmung eines Gewerbegebietes in Sondergebiet „Soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke“. Darstellung von Grünflächen zur parallel verlaufenden Moosach. Darstellung von Grünflächen und Ausgleichsflächen in enger Bündelung zur parallel verlaufenden BAB 92.

Parallel zum Weg Am Weiher werden Grünflächen ausgewiesen, die zur Sicherung der Erschließung des Gebietes dienen.

#### **Begründung**

Zur Verbesserung des Angebots an Flächen für Sondergebiet „Soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke“ wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ausgewiesen.

#### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der BAB 92. Das planungsgegenständliche Grundstück liegt hinter einem ca. 7,5 m - 8 m hohen Lärmschutzwall, der das Grundstück von den Lärmeinwirkungen der Autobahn abschirmt. Gegenüber der Ostseite ist ein gewisser Schallschutz durch die ansteigende Rampe zur Autobahnbrücke gegeben.

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadt eine Schallschutzuntersuchung in Auftrag gegeben, welche klären sollte, ob die mit der FNP-Änderung angestrebten Nutzungsarten schalltechnisch realisierbar erscheinen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind dem Bericht Nr. 207111 vom 21.01.2008 des Ing. Büros Greiner zu entnehmen. Grundlage der Begutachtung war die Unterstellung eines 6-spurigen Ausbaus der BAB 92, welche derzeit Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens ist. Durch die Ablehnung der 3. Startbahn für den Flughafen München-Erding ist jedoch davon auszugehen, dass der Ausbau der BAB 92 nicht kurzfristig realisiert wird, so dass die für den Bebauungsplan Nr. 143 angefertigte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung noch vom derzeitigen Zustand ausgeht. (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner).

Die zum Bebauungsplan Nr. 143 erstellte schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013) des Ing. Büros Greiner untersucht die schalltechnische Verträglichkeit der darin geplanten Gebiete in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der BAB 92. Dabei wurden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgearbeitet. Diese schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung gilt auch für das hier vorgezogene Sondergebiet „kirchliche Nutzung“ bzw. den vorgezogenen Bebauungsplan mit der Nr. 137 b.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass für das planungsgegenständliche Grundstück die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)) in 12 m Höhe im nordwestlichen Bereich tagsüber geringfügig und nachts deutlich überschritten werden, jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete eingehalten werden. Da die derzeitige Nutzung nur eine Wandhöhe von 4,0 m zulässt, ist davon auszugehen, dass selbst die Grenzwerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für das GE-Gebiet wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgelegt. Dabei wurde die Geräuschvorbelastung aus den umliegenden gewerblich genutzten Flächen berücksichtigt.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie bzw. für die Europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

Das Grundstück ist durch die unmittelbare Nähe zur nordöstlich verlaufenden Autobahn sowie der nordwestlich bestehenden Gewerbeflächen bereits relativ stark belastet. Auf den benachbarten südöstlichen Flächen wird zeitweise Aushub und Straßenbaumaterial gelagert. Insofern ist bereits ohne weitergehende (vogelkundliche) Untersuchungen erkennbar, dass sich nach Durchführung der Maßnahme innerhalb des Planungsbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Lebensraumausstattung ergeben.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

#### **4. Umweltbericht**

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 und beschränkt sich auf die neu ausgewiesenen Eingriffsflächen.

*Schutzgut Vegetation und Fauna*

*A) Bestand:*

Artenarme Grünlandbrache (Kategorie 1), vereinzelte Gehölzbestände aus Bäumen und Büschen am nordwestlichen Grundstücksrand (Kategorie 2).

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Verlust und Störung von belebtem Boden, Verluste einzelner Gehölze.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Verlust und Störung von belebtem Boden, Verluste einzelner Gehölze.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:* keine, siehe Schutzgut Boden

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig Schutzgut Boden*

*A) Bestand:*

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Münchener Ebene im Bereich der Garching Schotterzunge. Laut Bodeninformationssystem Bayern (Bayer. LfU) sind im Planungsgebiet Anmoor- und Moorgleye aus Flußmergel oder Alm über carbonatreichem Schotter vorherrschend. Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund der Nutzung und Pflege naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

Weitere Informationen zu Vorbelastungen des Bodens, z.B. Altlastenverdachtsflächen, sind nicht bekannt. Standortpotential für die natürliche Vegetation: mittel Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: gering Natürliche Ertragfähigkeit der landwirtschaftlicher Böden: mittel

*B) Baubedingte Auswirkungen:*

Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden im Bereich der Grünlandbrache.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Dauerhafte Versiegelung des Bodens im Bereich der Überbauung und der Zufahrten zu den Stellplätzen.

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Geringe Grundflächenzahl (0,25) der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO, vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die zulässigen Überbauungen inner- und außerhalb der ausgewiesenen Bauräume inklusive der notwendigen öffentlichen und privaten Verkehrs- bzw. Befestigungsflächen und Nebenanlagen ergeben einen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der Eingriffsfläche.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit im Mittel: mäßig Schutzgut Wasser*

*A) Bestand:*

Das höchste Grundwasser (HHW) im Planungsgebiet liegt ca. 2,0 m unter dem Gelände und wird von baulichen Maßnahmen nicht tangiert. Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

*B) Baubedingte Auswirkungen: gering*

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

*Schutzgut Klima/Luft*

*A) Bestand:*

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft keine lokalklimatische Bedeutung.

*B) Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung: keine*

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

*Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung*

*A) Bestand:*

Grünlandbrache eingegrenzt im Nordosten durch den Böschungsbereich der Autobahnbrücke zum Unterschleißheimer See und im Nordwesten durch den Lärmschutzwall entlang der Autobahn A 92 Im südöstlichen Anschluss befindet sich ein kleines Wäldchen mit Weiheranlagen. Auf Grund der vorbeschriebenen Lage des Planbereichs ist keine Fernwirkung vorhanden.



*B) Baubedingte Auswirkungen:* keine  
*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* keine  
*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:* keine  
*Bewertung der Umwelterheblichkeit:* gering

#### *Schutzgut Mensch/Lärm*

##### *A) Bestand:*

Durch die unmittelbar im Nordwesten angrenzende Autobahn A 92 und die bestehende gewerbliche Nutzung im nordöstlichen Bereich ist der Planbereich durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen des Verfahrens wurde mittels eines schallschutztechnischen Gutachtens der Einfluss der verschiedenen Lärmquellen geprüft, unter welchen Umständen gesunde Arbeits- bzw. Aufenthaltsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht Nr. 213049/2 vom 03.05.2013 (Ing. Büro Greiner) zu entnehmen, welcher Bestandteil der Begründung ist.

*B) Baubedingte Auswirkungen:* Geringe Beeinträchtigung durch Baulärm und Staub.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Geringe Zunahme des Zielverkehrs zu und von der baulichen Anlage

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:* Langfristig entstehen durch das Sondergebiet keine neuen erheblichen Lärmbelastungen für die benachbarten Siedlungen. Der zusätzlich anfallende Verkehr ist nicht erheblich. Das schalltechnische Verträglichkeitsgutachten bezüglich bestehender Lärmquellen kommt zu dem Ergebnis, dass aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die vorgeschlagenen aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen (siehe Gutachten) entsprechend beachtet werden.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit:* mäßig

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

##### *A) Bestand:*

Kulturgüter in Form von Boden- und Baudenkmalern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der bisher getätigten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind jedoch keine Bodendenkmalfunde aufgetreten, so dass die Wahrscheinlichkeit für ein Auftreten von Bodendenkmalen relativ gering erscheint.

*B) Baubedingte Auswirkungen:* Zerstörung der evtl. vorhandenen Bodendenkmale

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Dauerhafte Beseitigung evtl. vorhandener Bodendenkmalen vom Originalstandort

*C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:* Hinweise im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer evtl. notwendigen bodendenkmalstechnischen Untersuchung mit Erläuterung der Genehmigungspflicht und der Zuständigkeiten.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit:* gering

#### In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Keine, da der Moscheeverein über kein anderes Grundstück verfügt, siehe auch Ausweisung im Flächennutzungsplan.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige Grünlandbrache sowie die Gehölze am Nordostrand des Grundstücks bleiben bestehen.

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

#### *Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung*

Der Geltungsbereich umfasst zwei unterschiedliche Ausgangssituationen mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Die größere Fläche des Planungsgebiets mit 1961 m<sup>2</sup> besteht aus einer Grünlandbrache ohne Gehölzbestand und ist deshalb als Gebiet geringer Bedeutung der Kategorie I des Leitfadens zuzuordnen. Der nordöstliche Randbereich mit 420 m<sup>2</sup> weist vereinzelt Gehölze in Form von Büschen und Bäumen auf, welche beim Herrichten Grundstücks entnommen werden dürfen und ist der Kategorie II des Leitfadens zuzuordnen. Die festgesetzte maximale Grundfläche inkl. aller durch Überschreitungsregelung zulässigen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen (Balkone, Terrassen, Nebenanlagen) entspricht einer GRZ von 0,25, berücksichtigt man aber die Überschreitungsmöglichkeiten für die notwendigen Stellplätze inkl. deren Zufahrt, welche über die 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehen, so ergibt sich eine GRZ von 0,48. Diese liegt damit über dem Grenzwert des Leitfadens von 0,35 GRZ und erfordert damit eine Einstufung der Eingriffsschwere in Typ A des Leitfadens der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Auf Grund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze) und der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der Kategorie I rechtfertigt die Anwendung des Ausgleichsfaktors von 0,3. Für die Flächen der Kategorie II in die nur im Randbereich eingegriffen wird, wird ein Ausgleichsfaktor von 0,8 ermittelt.

#### *Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen mit Verweis auf die entsprechende Quelle:*

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile (B.3.4)
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (B.4.1 und B.4.2)
- Rückhalt des Niederschlagswassers (C.1.1)

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsfläche Kategorie I:  $1.961 \text{ m}^2 \times 0,3 = 588 \text{ m}^2$

Eingriffsfläche Kategorie II:  $420 \text{ m}^2 \times 0,8 = 336 \text{ m}^2$

Gesamtbedarf Ausgleichsfläche 924 m<sup>2</sup>

#### *Lage und Größe der Ausgleichsfläche, geplante Maßnahmen*

Der Ausgleich mit 924 m<sup>2</sup> wird in das Ökokonto der Stadt Unterschleißheim integriert und auf der Flur Nr. 1059 (Gesamtfläche: 18.534 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Unterschleißheim umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wurde bereits im Herbst 2012 umgesetzt und beinhaltet Gehölz- und Offenlandflächen. Auf den Wiesenflächen wurden eine Salbei-Glatthafer-Wiese (Flächenanteil: 58%) und eine Magerwiese (Flächenanteil: 22%) angelegt. Auf den Restflächen stocken Solitärgehölze und Baumgruppen. Artenzusammensetzung Solitärgehölze: Prunus avium, Pinus sylvestris, Acer campestre, Carpinus betulus, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata).

Artenzusammensetzung Gehölzgruppen: Acer campestre, Amelanchier ovalis, Carpinus betulus, Pinus sylvestris, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Prunus spinosa.

Die Pflegemaßnahmen bestehen aus einem mind. 2-maligen Schnitt der Wiesenflächen inkl. Entfernen des Schnittgutes, dem Lockern der Baumscheiben und Baumflächen inkl. der Entfernung von Unkraut sowie dem Düngen der Großgehölze mit organischem Dünger und dem Wässern der Bäume und Pflanzflächen bei Ausbleiben von Niederschlägen. Zudem wird im Bereich der Wiesen die Sukzession entfernt, indem Weiden und andere Gehölze inkl. der Wurzeln entfernt und abgefahren werden.

### Monitoring

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

Schutzgut Maßnahme zur Überwachung  
Mensch Entwicklung des Zielverkehrs

### Zusammenfassung

#### *Naturhaushalt*

Den vorliegenden Beeinträchtigungen wird durch einige im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet:

Versickerungsaktive Beläge werden festgesetzt, Niederschlagswasser durch Trennsystem und vorrangige Muldenversickerung zurückgehalten.

Das Sondergebiet ist bereits gut umgrünt und entwickelt keine Fernwirkung. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nachgewiesen. Mit dieser Fläche wird ein größerer, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich dauerhaft ökologisch aufgewertet und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und dient künftig als Nahrungs- und Lebensraum typischer Tierarten der Feldflur.

#### *Maßnahme:*

Der Schwerpunkt der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegt bei den Schutzgütern

#### *Boden und Wasser:*

Für Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung der Wasserrückhaltung und dem zunehmenden Oberflächenabfluss relevant. Durch Maßnahmen wie das geplante Trennsystem und die Festsetzung versickerungsaktiver Beläge und Regenrückhaltmaßnahmen auf den privaten Flächen, wird versucht, die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf das nicht vermeidbare Maß zu reduzieren.

#### *Ergebnis:*

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

#### *Tabellarische Zusammenstellung:*

Schutzgut Baubedingte Anlagen- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen  
Fauna/Flora mäßig

Boden mäßig  
Wasser gering  
Klima/ Luft gering  
Landschaftsbild, Erholung gering  
Mensch/Lärm mäßig

## 5. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen nach ihrer Art der Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Gewerbegebiet	1,08	0,86
Sondergebiet	0	0,22
Grünflächen	0,01	0,01
<b>Gesamt</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>
<b>Ausgleichsfläche § 1 a BauGB</b>		<b>0,13</b>

Unterschleißheim, 21.05.2015

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister