



## Bekanntmachung

**der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld" gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 25.07.2019 die Stellungnahmen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Durch die Einarbeitung in den Bebauungsplan und die Begründung ergeben sich Änderungen in der Planung, wodurch eine nochmalige erneute verkürzte Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden muss.

### Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

#### Aus dem Umweltbericht vom 25.07.2019:

##### - Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biodiversität

Die Fläche, die als Baugebiet ausgewiesen wird, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt. Eine eigene Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

##### - Schutzgut Boden

Es werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Straßen und Zufahrten werden ca. 21,25 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (Begrenzung der versiegelten Flächen). Es sind aufgrund der Versiegelung anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

##### - Schutzgut Wasser

Mit der Bebauung wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser über Rigolen und Sickerschächte auf dem Grundstück versickert wird. Durch das Aufwühlen des Bodens und Verschmutzung des Grundwassers entsteht eine mittlere Erheblichkeit. Die Versiegelung führt zu Auswirkung mittlerer Erheblichkeit, da das Oberflächenwasser nicht vollständig auf dem Grundstück versickert wird.

##### - Schutzgut Klima und Luft

Mit der teilweisen Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die Funktion als Frischluftgebiet eingeschränkt. Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Funktion als Frischluftgebiet wird verringert, was aber wegen der Ortsrandlage und großer Freiflächen östlich der B13 von geringer Erheblichkeit ist.

##### - Schutzgut Landschaft

Es sind Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Südlichen Ingolstädter Straße sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken geplant. Baubedingt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten; ansonsten trägt die Baumaßnahme zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

##### - Schutzgut Mensch (Lärm)

Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs und des nicht störenden Gewerbes ist ein steigendes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Auch ist mit betriebsbedingten Lärmbelastungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu rechnen (Parkplätze, Anlieferung, Kühl- und Lüftungsanlagen...). Es ist mit einer hohen Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen (durch den Einzelhandelsbetrieb) und mit einer mittleren Erheblichkeit durch das nicht störende Gewerbe.

## **Bekanntmachung**

### **- Schutzgut Mensch (Erholung)**

Während der Bauphase kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Erholung. Anlage- und betriebsbedingt sind jedoch nur geringe, vielmehr positive Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.

### **- Schutzgut Kultur und Sachgüter (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) vom 11.06.2019)**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Der Planungsbereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe eines Bodendenkmals: der Luftbildfundstelle D-17735-0088. Für die Bodeneingriffe ist gemäß Art. 7, Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

### **- Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.

### **- Artenschutz**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht notwendig, da durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung die Gefährdung lokaler Populationen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **- Ausgleichsmaßnahmen**

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt 3110 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fl. Nr. 1062/2 Gemarkung Unterschleißheim nachgewiesen. Die Eingriffs-Ausgleich-Berechnung findet sich in der Anlage der beigefügten Begründung.

### **- Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen eines Wettbewerbs bereits alternative Bebauungs- und Erschließungskonzepte untersucht (Städtebau, Freiraumkonzept, Erschließung, Stellplatzkonzept und Lärmschutz).

### **- Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

### **- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Gestaltung und Entwicklung der Flächen im Sinne der Festlegungen aus Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan werden durch die Untere Naturschutzbehörde überwacht. Dies betrifft insbesondere auch die Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen.



## **Bekanntmachung**

### **Umweltrelevante Gutachten:**

-Begründung mit Umweltbericht vom 25.07.2019, Schalltechnische Untersuchung (Stand 12/2018)

### **Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zu umweltrelevanten Informationen:**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 11.06.2019 zu Erlaubnisvorbehalt im Denkmalschutz
- Landratsamt München, Sachgebiet Bauen vom 06.06.2019 zu redaktionellen Änderungen im Grünordnungsbereich, baulichem Schallschutz (Anpassung Planzeichen und Begründung), Emissionskontingent der baulichen Nutzungen im GE
- Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz vom 03.06.2019 zu baulichem Schallschutz
- Wasserwirtschaftsamt München vom 13.06.2019 zu Umgang mit Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld“ in der Fassung vom 25.07.2019 liegt einschließlich Begründung, Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen, zur Einsichtnahme in der Zeit

### **vom 06.09.2019 bis 20.09.2019**

bei der Stadt Unterschleißheim, Geschäftsbereich: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt, Außenstelle Valerystr. 1 (1. OG), 85716 Unterschleißheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen und Anregungen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben 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.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter <https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html> eingesehen werden.

Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim <https://www.unterschleissheim.de/datenschutz.html> hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

**Unterschleißheim, den 26.08.2019**

*Christoph Böck*

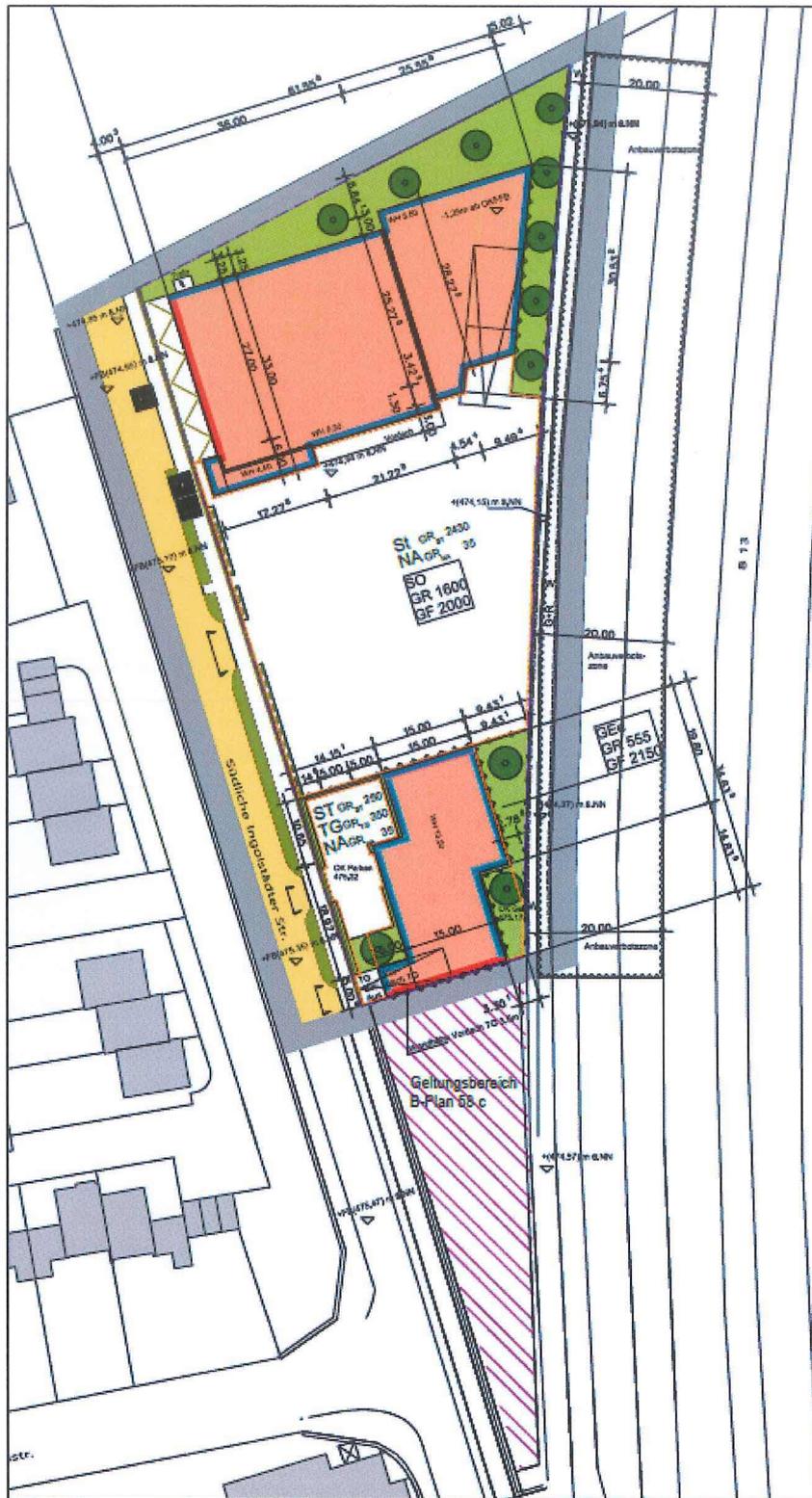
**Christoph Böck  
Erster Bürgermeister**





Bekanntmachung

der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld"  
gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Ortsüblich bekanntgemacht: 29.08.2019  
Aushang vom 29.08.2019 bis 20.09.2019



### Kurzerläuterung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans 139 umfasst das Gebiet Hollerner Feld im Bereich Südliche Ingolstädter Straße/Höhe Feldstraße. Der Umgriff der Planung regelt u.a. die Möglichkeit der Realisierung eines Boarding-Hauses/Apart Hotels und die Aufnahme eines bestehenden Vollsortimenter-Supermarktes in den Bebauungsplan.

