

Bekanntmachung

Datum 10. Juni 2024

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ gefasst. In der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.04.2023 wurden die Änderungen zum Bebauungsplanentwurf gebilligt. Im Grundstücks- und Bauausschuss wurden die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt.

Für die Fl. Nrn. 1145; 1146; 1147; 1148; 1149; 1150 wurde 2009 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Entwurf aus dem Jahr 2013 wurde nicht weitergeführt. Der neue Investor ist mit einem neuen Baukonzept an die Stadt herangetreten. Statt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sollen nun Mehrgeschosswohnungsbauten realisiert werden. Hierfür wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Insgesamt wird die Errichtung von 12 Mehrgeschosswohnungsbauten beabsichtigt. Die beiden städtischen Gebäude (im WA 1) werden mit 4 Vollgeschossen, die zehn Gebäude des Investors im WA 3 mit 3 Vollgeschossen sowie WA 2 mit 4 Vollgeschossen realisiert.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Umweltbericht mit Bestandsplan und Eingriffsermittlung vom 10.06.2024

Schutzgut Mensch: Auf dem Furtweg ist aufgrund des Vorhabens ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Lärmbelastung wird durch das Vorhaben nicht signifikant erhöht und ist zu vernachlässigen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Mit der Realisierung der Planung gehen überwiegend Bestände geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die Maßnahmen der Grünordnung sichern die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Verstöße gegen die Verbotbestände in Hinblick auf Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden: Es wurden keine künstlich aufgefüllte Böden vorgefunden. Im Bereich der Wohnbebauung und anderer versiegelter Flächen kommt es zum Verlust der Bodenfunktion, die auf den Grünflächen nach der Fertigstellung der Bodenmodellierung und Bepflanzung wieder regeneriert werden können.

Schutzgut Fläche: Es kommt zur Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sowie Überbauung durch die Umgestaltung bestehender Freiflächen. Das Maß der Überbauung wird durch die festgesetzten Grundflächen begrenzt.

Schutzgut Wasser: Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft: Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Lokalklimatisch gehen durch die geplante Überbauung Ausgleichsfunktion der best. Freiflächen verloren. Diese werden zum Teil durch die Festsetzungen in der Grünordnung mit Ansaaten und Neupflanzungen kompensiert.

Mobilitätskonzept vom 16.05.2024: Mobilitätskonzept der Investoren, Errichtung nutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen, sowie einer Fahrradservice Station, Lastenrad Sharing Angebot zum Transport von Personen und Gütern, sowie eines Micromobilitäts-Sammelplatzes

Erläuterungsbericht Regenwasserkonzept von Mai 2024; Bericht der Ableitung des Regenwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165

Geotechnisches Gutachten von März 2023: Es wurden keine künstlich aufgefüllten Böden angetroffen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von April 2023: Ein Vorkommen prüfungsrelevanter Arten (Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) kann aufgrund der Vegetations- und Habitatsstruktur des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Schalltechnisches Gutachten von Februar 2022, schalltechnische Untersuchung mit Festsetzungsvorschlägen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 165

Verkehrsuntersuchung mit Anhang, September 2023: Die Zunahme des Kfz-Verkehrs durch das Entwicklungsvorhaben hat keine signifikanten Auswirkungen auf die Fahrradstraße und ist gem. den Richtlinien zulässig.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Informationen:

Landratsamt München 19-09-2023, Verfahrensänderung ins Regelverfahren, Übereinstimmungen des BP mit dem FNP, Grundstücksgrenzen, Nutzungsschablone, Vermaßung der Baugrenzen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Höhenlage, Artenschutz, CEF-Maßnahmen, Beseitigung von Bäumen, Vogelschutz, Bewertung des Verkehrslärms, Umspannwerk, Fassaden, Pflanzqualität,

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 17.07.2023: die potenzielle landwirtschaftliche Produktion geht verloren.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.07.2023: Bodendenkmäler

Stellungnahme Abwasserzweckverband vom 22.08.2023: Pumpstation wird benötigt

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.09.2023; Sparten

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 16.08.2023: Sparten

Stellungnahmen der Öffentlichkeit: Zerstörung von Grünflächen, Landwirtschaftlichen Flächen oder natürliche Lebensräume, Bodenversiegelung, Entwässerungsprobleme und Verlust Biodiversität, Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verkehrsbelastung des Furtweges, Erschließung, Lärm und Schadstoffbelastung

Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtweges“ in der Fassung vom 10.06.24 liegt einschließlich Begründung und der umweltrelevanten Informationen in dem Zeitraum

vom 21.06.2024 bis 25.07.2024

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1. Stock) Valerystraße 1, 85716 Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten informieren. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich, per mail unter bauleitplanung@ush.bayern.de oder zur Niederschrift vorgebracht 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 www.unterschleissheim.de hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 11.06.2024

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht:
Aushang vom 13.06.2024 Hz.:
Aushang bis 25.07.2024 Hz:



Kurzerläuterung:

Das Planungsgebiet befindet nordöstlich des Furtwegs der Stadt Unterschleißheim und ist ca. 2,02 ha groß.

Im Geltungsbereich liegen die Fl. Nrn. 1145; 1146; 1147; 1148; 1149; 1150.

