



# STADT UNTERSCHLEISSHEIM

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Nr.165 - Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs “

in der Fassung vom  
10.06.2024

Planverfasser:

München, den \_\_\_\_\_

Auftraggeber:

Unterschleißheim, den \_\_\_\_\_

## FINAL

Floros & Lindner Part mbB  
Kristiane Floros  
Architektin Stadtplanerin ByAK  
Neureutherstrasse 26 Rückgebäude  
80799 München

## STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Christoph Böck, 1. Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand .....	4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2. Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit.....	5
2.2 Derzeit bestehende Nutzung.....	5
2.3 Geltungsbereich .....	5
2.4 Gebiets-/Bestandssituation .....	5
2.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	6
2.6 Erschließung.....	7
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen .....	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
3.2 Regionalplan Region München.....	8
3.3 Flächennutzungsplan .....	8
3.4 Bebauungsplan Nr. 117.....	9
4. Bedarfsentwicklung und Einwohnerzuwachs.....	9
II. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	10
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	10
5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept und Erschließung.....	10
5.2 Städtebauliche Planungsziele.....	12
5.3 Flächenbilanz.....	13
5.4 Abstandsflächen .....	13
5.5 Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Wärme/ Telekommunikation.....	14
5.6 Grundzüge der Planfestsetzungen.....	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	15
6.1 Denkmalschutz.....	15
6.2 Klimaschutz.....	15

6.3	Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz.....	16
6.4	Altlasten .....	19
6.5	Grünordnung .....	20
6.6	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	20
6.7	Europäischer Gebietschutz .....	24
6.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	25
6.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen .....	25
6.10	Zusammenfassendes Ergebnis.....	25
III.	Literatur.....	26

## I. Planungsgegenstand

### 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

#### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Unterschleißheim hat das Ziel mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebiets den benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.01.2023 wurde die Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ geschaffen.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Unterschleißheim. Nach vorangegangener Planung sind verdichtete Wohnformen in Form von 12 Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um möglichst viel Wohnraum mit geringem Flächenverbrauch zu ermöglichen. Die Baukörper bestehen aus Geschosswohnungen und werden alle mit dem PKW über Tiefgaragen erschlossen.

Die im Planentwurf vorgesehenen Baugrenzen bleiben hinter dem maximal möglichen zurück, was ebenfalls dazu beiträgt, die benachbarten Plangebiete zu entlasten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro FINAL Floros & Lindner Part mbB aus München beauftragt.

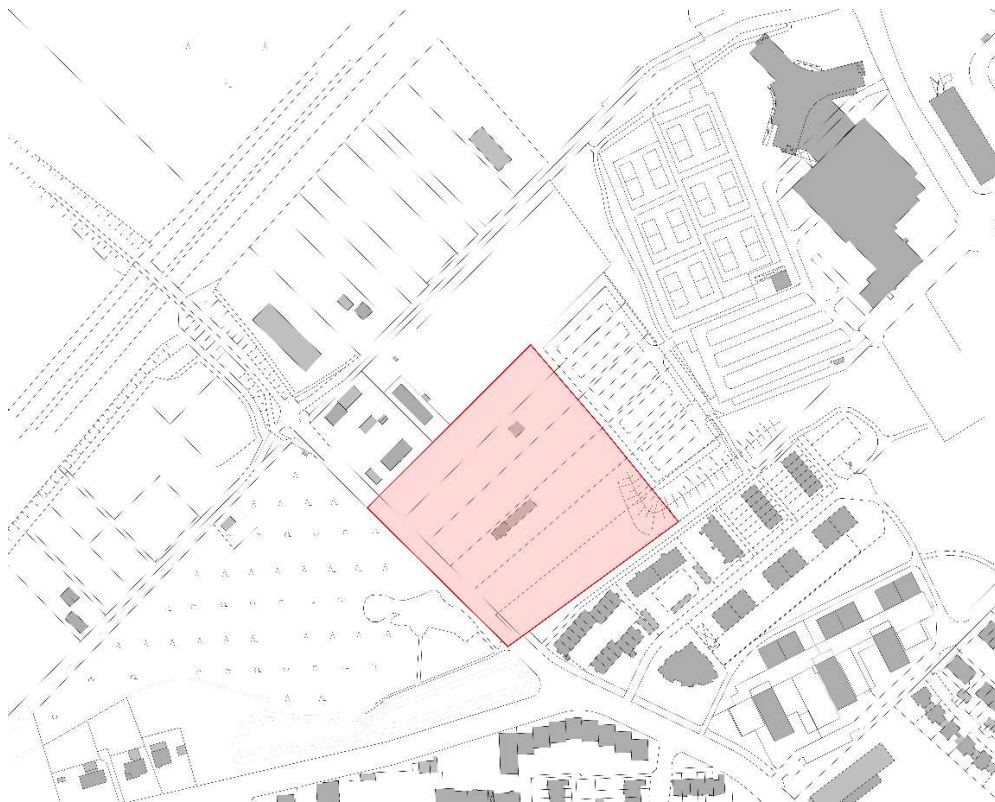


Abb. : genordnete Übersichtskarte ohne Maßstab mit markiertem Geltungsbereich.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage/ Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich der nördlichen Münchner Schotterebene, im nordwestlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 2 ha. Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

### 2.2 Derzeit bestehende Nutzung

Die Grundstücke werden aktuell nicht genutzt. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden. Ein altes, baufälliges Gebäude, wird im Plan als „zu beseitigen“ dargestellt.

### 2.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 1150, 1149, 1148, 1147, 1146, 1145, 1145/1 und T 70 der Stadt Unterschleißheim.



Abb. : Geltungsbereich, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

### 2.4 Gebiets-/Bestandssituation

Die Planungsfläche wird derzeit nicht genutzt. Bei Flurnummer T 70 handelt es sich um die bestehende Straße, an der das Gebiet angeschlossen werden soll.

Die Fläche grenzt südöstlich an ein bestehendes Wohnbaugebiet, mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die Baukörper haben unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudetiefen. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 152 „Sondergebiet Rettungsdienste Furtweg Nord“ sowie ein Umspannwerk an das Planungsgebiet an und nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 117, „Parkplatz Erweiterung Ballhausforum“. Im Südwesten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Weiher.

Für die Stadt Unterschleißheim gibt es gültige Satzungen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden sind. (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS, Freiflächen- und Gestaltungssatzung, Baumschutzverordnung, Entwässerungssatzung - nicht abschließende Aufzählung).



Abb. : Geltungsbereich mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

## 2.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.5.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) - in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung

### 2.5.2 Aufstellungsbeschluss

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 23.01.2023 die Aufstellung für einen Bebauungsplan nach §13a BauGB beschlossen.

Das Verfahren wird nach fachlicher Empfehlung des Landratsamtes geändert. Der Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ wird im Regelverfahren, mit Durchführung eines Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 a BauGB) und Ermittlungen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

Es sind keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht bedürfen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

## 2.6 Erschließung

Das Planungsgebiet liegt verkehrstechnisch in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Ebenfalls sind alle notwendigen Sparten in der öffentlichen Verkehrsfläche Furtweg vorhanden und können im Zuge der Bauarbeiten zu dem geplanten Gebäude geführt werden.

## 3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Unterschleißheim im Verdichtungsraum und ist wird als Mittelzentrum im Münchner Umland beschrieben.

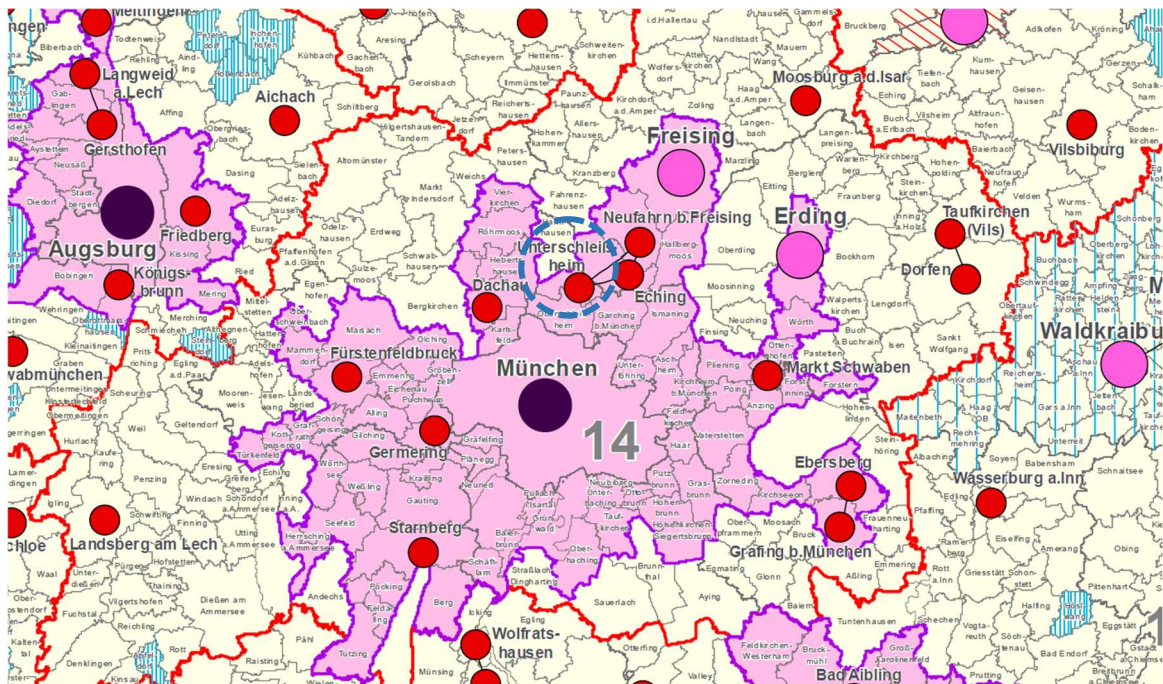


Abb. : Strukturkarte LEP Bayern, (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) (Stand 2020)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) verankert:

**Ziel 3.2:** in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Unterschleißheim vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher. Die Fläche ist bereits als Wohngebiet im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan markiert.

**Ziel 3.3:** neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt im Süden, Osten und Westen an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an und stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

### 3.2 Regionalplan Region München

Im Regionalplan der Region München (Stand 2022) befindet sich Unterschleißheim im Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereiches und auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, zwischen München und Freising. Außerdem ist Unterschleißheim in den Zielen des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt markiert.

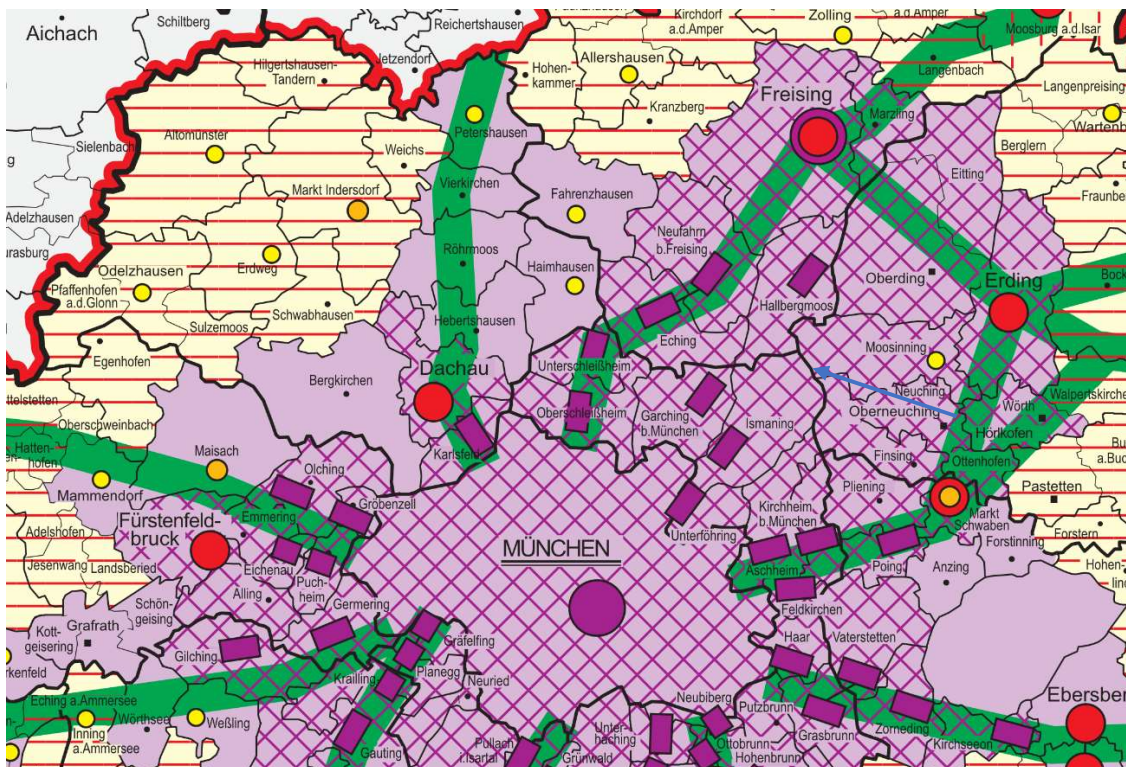


Abb. : Karte Raumstruktur Regionalplan Bayern (Stand 2022) (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) (Stand 2020)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen aktuell gültigen Flächennutzungsplan, in welchem der Bereich als Wohnbau- und Grünfläche ausgewiesen wird. Diese Nutzungen werden im Bebauungsplan übernommen. Der Flächennutzungsplan (Stand 24.01.2022) wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 06.10.2022 genehmigt.



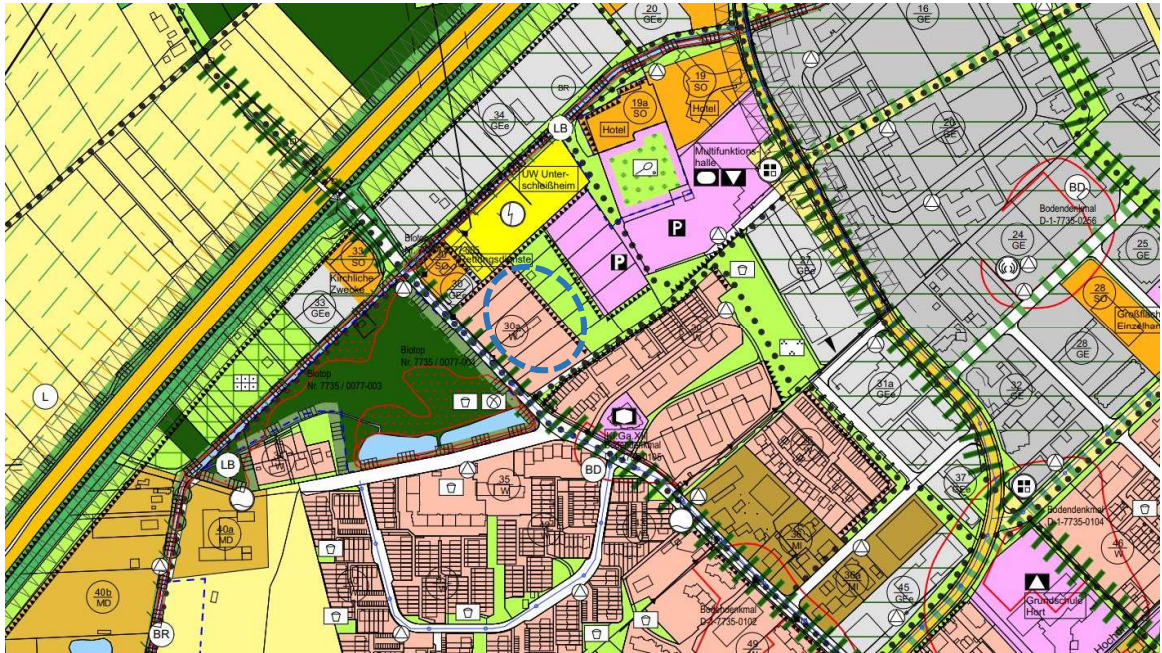


Abb. : Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (blau) (Quelle: Stadt Unterschleißheim).

### 3.4 Bebauungsplan Nr. 117

Der Bebauungsplan Nr. 117, „Parkplatz Erweiterung Ballhausforum“ wird im südlichen Bereich in Teilflächen überplant.



Abb. : Lage des überplanten Bereichs im Bebauungsplan Nr. 117 (blau) (Quelle: Stadt Unterschleißheim).

## 4. Bedarfsentwicklung und Einwohnerzuwachs

Im Einzugsgebiet der Stadt München fand in den vergangenen 15 -20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise, sind die Umlandgemeinden und Städte einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Unterschleißheim wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Im Stadtgebiet Unterschleißheim sind kaum Bauparzellen verfügbar. Die meisten noch unbebauten Parzellen und Baulücken sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung. Die Berechnung des Einwohnerzuwachses setzt sich wie folgt zusammen:

In den Geschosswohnungsbauten werden je nach Wohnungsgröße etwa 140 Wohnungen entstehen. Es wird eine mittlere Einwohnerzahl von 2,5 Personen angenommen. Somit ist hier mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 350 Personen zu rechnen. Es wird angenommen, dass etwa 200 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Besucherstellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden, vorausgesetzt sie sind öffentlich zugänglich und befinden sich vor der Einfahrtsschranke.

Die Entfernung zu Kindergärten und Schulen beträgt ca. 1km. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig vorhanden.

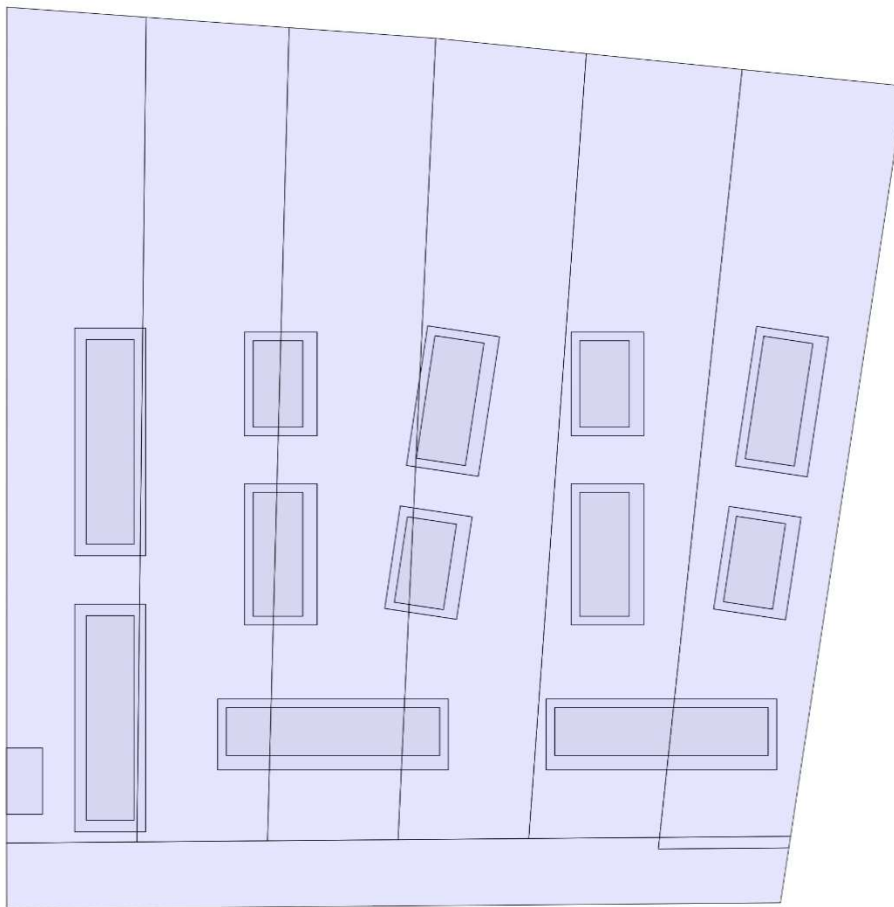
## **II. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept und Erschließung**

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ zugrunde liegt, sieht Wohnbauparzellen für Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft einfügt.

Topographisch fällt die Fläche von Norden nach Süden ab. Das künftige Baugebiet schließt mit dem östlichen Teilbereich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Im nördlichen Bereich wird das Wohngebiet durch die Erstellung eines Walls lärmtechnisch von den angrenzenden Nutzungen geschützt. Im Gebiet sollen drei Spielplätze realisiert werden. Ein weiterer Spielplatz soll am Furtweg vis-a-vis zum Planungsgebiet ausgebaut werden. Die Regelung des Ausbaus wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten.



21'771,00 m<sup>2</sup>

Abb. : kompletter Umgriff des Geltungsbereiches als Piktogramm. Die Parzellierung ist im Plan als „aufzuhebende Grundstücksgrenzen“ dargestellt wird (eigene Darstellung)

Die Erschließung der Fläche mit den neuen Bauparzellen erfolgt mithilfe des bestehenden Furtwegs, von dem aus auch die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt. Eine öffentliche Fußwegeverbindung durch das Gebiet verbindet das Planungsgebiet mit der angrenzenden Bebauung. Weitere Eigentümerwege verbinden die restlichen Baukörper und dienen gleichzeitig als Feuerwehrezufahrten. Die Lage von Stellplätzen und Tiefgarageneinfahrten wird fest verortet und ist gemäß Plan auszuführen. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Zuge des Bauantrages beim Straßenbauträger zu beantragen.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukünftige, geordnete Siedlungsentwicklung.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 3 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

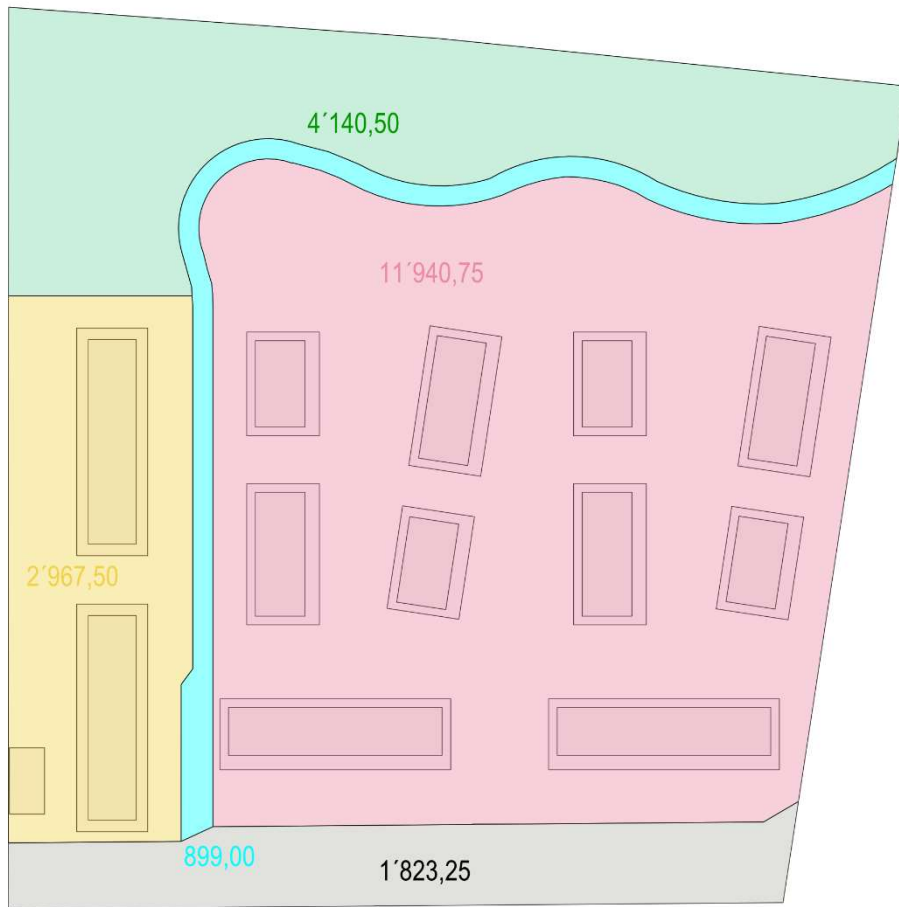


Abb. : Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Parzellen (eigene Darstellung)

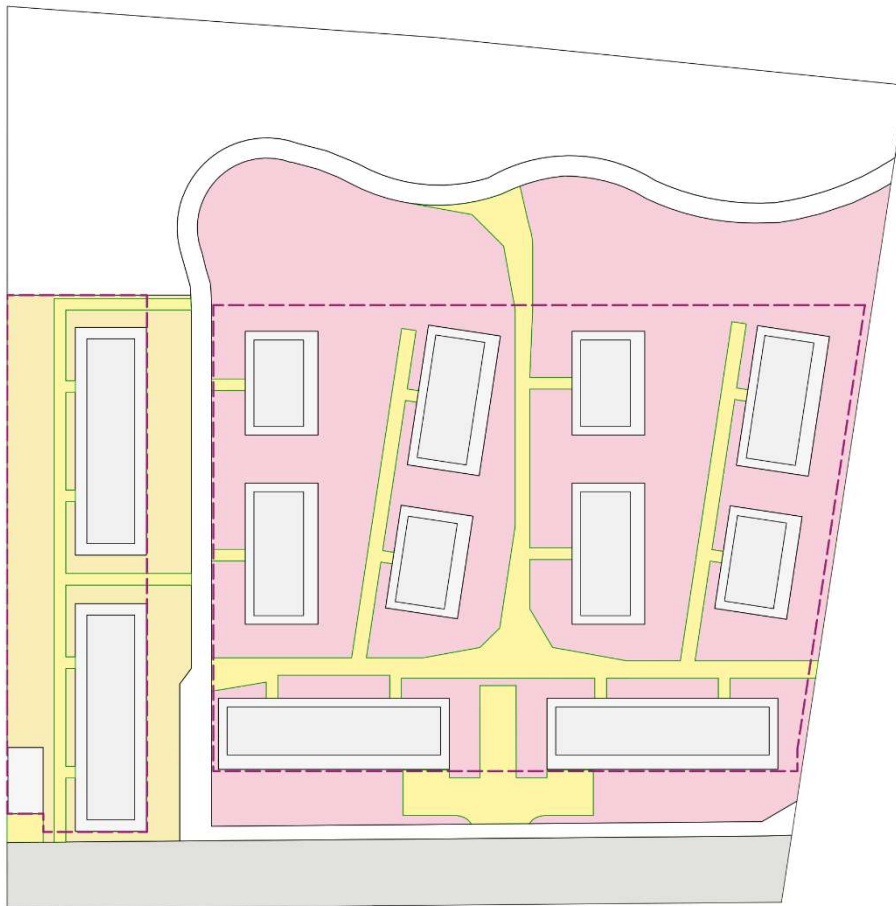
## 5.2 Städtebauliche Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Unterschleißheim für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten, städtebaulichen Entwicklung.
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen.
- Schaffung großzügiger Begegnungsräume durch Unterbringung der Autos in Tiefgaragen.
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte, somit Verdichtung und angepasste Höhenentwicklung der Baukörper an die Topografie.
- Gute fußläufige Verbindungen des Quartiers an den Bestand und optimierte Wegeführungen.

### 5.3 Flächenbilanz

Abb. : Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Flächen nach textlicher Festsetzung B.2.1.3 (eigene Darstellung)



	WA1	WA2 + WA3
gesamte Parzellengröße	2'967,50 m <sup>2</sup>	11'940,75 m <sup>2</sup>
Tiefgarage (TG)	2'233,50 m <sup>2</sup>	8'631,00 m <sup>2</sup>
Nicht mit TG überlappende Wege und Zufahrten	62,00 m <sup>2</sup>	385,00 m <sup>2</sup>
Nicht mit TG überlappende Fläche für Nebenanlagen	80,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
Summe versiegelter Fläche	2'375,50 m <sup>2</sup>	9'096,00 m <sup>2</sup>
GRZ	0,8	0,76

Abb. : Umgriff des Geltungsbereiches aufgeteilt in Flächen nach textlicher Festsetzung B.2.1.4 (eigene Darstellung)

### 5.4 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bay. BO in der aktuell gültigen Fassung. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0m.

Zwischen den Baukörpern 1 und 2, 7 und 8, sowie 11 und 12 gelten abweichende Abstandsflächen. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0m. Die OKFFB der genannten Baukörper wurde im Zuge eines Regenwasserkonzeptes höher festgesetzt. Daraus resultieren in den Bereichen abweichende Abstandsflächen.

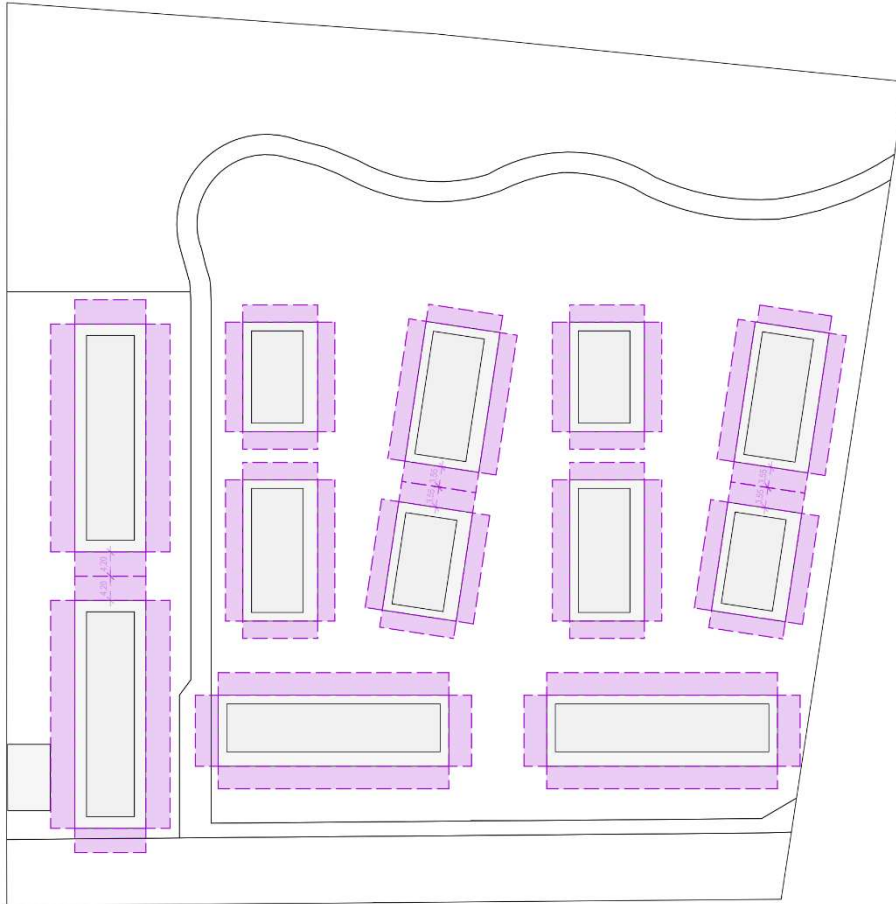


Abb. : Umgriff des Geltungsbereiches mit Darstellung der Abstandsflächen (eigene Darstellung)

### 5.5 Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Wärme/ Telekommunikation

Die Stromversorgung und der Kanalanschluss ist über bestehende Sparten im Furtweg gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Unterschleißheim.

Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur reicht nicht aus, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Diese Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vorher bei der Telekom schriftlich anzuzeigen.

### 5.6 Grundzüge der Planfestsetzungen

#### 5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Art der geplanten zulässigen baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet.

### 5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird eine maximale zulässige Grundfläche von 972 m<sup>2</sup> für das Gebiet WA 1 und von 3.128 m<sup>2</sup> für die Gebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen werden eine maximale Anzahl von drei bzw. vier Vollgeschossen festgesetzt, sowie Regelungen zur Höhenlage und Wandhöhe getroffen.

### 5.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig.

Die Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung B.2.1.2 sind durch die Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1'222 m<sup>2</sup> zulässig und im WA 2 und WA 3 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 4'028 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung B.2.1.2 und B.2.1.3 sind durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter OK Gelände) unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2'375,50 m<sup>2</sup> und im WA 2 und WA 3 von maximal 9'096,00 m<sup>2</sup> zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) zulässig. Überschreitungen gemäß textlicher Festsetzung B.2.1.3 sind in diese Gesamtgrundfläche einzurechnen.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 6.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets. Beim Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 6.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u.a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Die Festsetzung eines großzügigen öffentlichen Grünzugs sowie weiterer grünordnerischer Festsetzungen zur Durchgrünung, ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets.

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

Das kontinentale Klima wird durch die geografische Beschaffenheit der Umgebung, den Föhn- und Staufluss der Alpen und der Donau, beeinflusst.

Die Stadt liegt auf mittlerer Höhe mit eher kaltem Winter, während im Sommer die angenehm milde Hitze oft von Gewittern begleitet wird. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West mit geringeren Windstärken.

Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS -LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil : Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren, in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die derzeit gültige Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbands Unterschleißheim, Eching und Neufarn ist in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung o.ä. benutzt werden. Überschüssiges Wasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

### **6.3 Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz**

Als Grundlage für die Schallschutzuntersuchung ist eine Verkehrsuntersuchung vorausgegangen. Hierfür wurde die Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH beauftragt. Das Ingenieurbüro hat einen Ergebnisbericht im Februar 2010 eingereicht. Da seit dem Erstellungsdatum keine wesentlichen Änderungen in dem Gebiet zu finden sind, können die Daten noch verwendet werden. Die Untersuchung befasst sich mit der Abschätzung und Beurteilung des Verkehrsaufkommens mit den neuen Flächennutzungen laut FNP.

Fazit der Untersuchung ist, dass für alle Straßenzüge im Untersuchungsbereich, dem Furtweg, Andreas-Danzer-Weg und Am Weiher, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner Neubewertung der derzeitigen Situation führt. Im Furtweg und Am Weiher sollte die derzeitige Beschränkung auf Tempo-30 beibehalten werden.



Die Stadt hat eine Schallschutzuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner GbR beauftragt, die Ergebnisse sind im Bericht vom 24. Februar 2023 enthalten.

Alle vorgeschlagenen Hinweise und Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zusammenfassung des Berichtes vom Ingenieurbüro Greiner GbR wird hier übernommen:

Die Stadt Unterschleißheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 für ein WA Gebiet nordöstlich des Furtwegs. Die geplante Wohnbebauung liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuschemittenten:

- Verkehrsgeräusche der Autobahn A92
- Gewerbegeräusche des angrenzenden Umspannwerks auf Fl.Nr. 1151 sowie der Parkplätze des Ballhaus Forums (Bebauungspläne Nr. 117 und 121)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die genannten Geräuscheinwirkungen anhand der einschlägigen Regelwerke zu prüfen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung gegen die Verkehrs- und Gewerbegeräusche zu ermitteln.

#### **Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche**

Die höchste Geräuschbelastung aufgrund der Verkehrsgeräusche der A92 tritt an den schallzugewandten Nordwestfassaden der beiden Gebäude an der nördlichen Plangebietsgrenze auf. Hier treten maximale Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts auf. An den schallabgewandten Fassaden liegen die Pegel hier unter 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

An den Fassaden der weiteren Wohngebäude im Plangebiet liegt die Geräuschbelastung im Wesentlichen unter 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Nachts treten im Wesentlichen nur an den schallzugewandten Nordwestfassaden der beiden Gebäude an der nördlichen Plangebietsgrenze geringe Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) auf.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet tags und nachts unterschritten.

Die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsgeräusche ist unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Planfeststellung zum Ausbau der A92 als unkritisch einzustufen.

#### **Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche**

#### *Tageszeit*

Unter Berücksichtigung der Regelfallnutzung des Parkplatzes des Ballhausforums ergeben sich in Summe mit den weiteren gewerblichen Immissionen (Emissionskontingente, Umspannwerk) an der geplanten Wohnbebauung tagsüber Beurteilungspegel von maximal ca. 46 bis 51 dB(A).

Bei einer intensiven Nutzung des Parkplatzes des Ballhausforums im Rahmen von großen Veranstaltungen, ergibt sich tags nur eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel an den zugewandten Fassaden um maximal ca. 1 dB(A).

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Gesamtgeräuschsituation wird der einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) an den am stärksten schallbeaufschlagten Gebäudefassaden am nördlichen und östlichen Rand des Wohngebietes um mindestens 4 bis 9 dB(A) unterschritten.

Die gewerbliche Geräuschsituation während der Tageszeit ist somit auch für den ungünstigsten Fall (große Veranstaltungen im Ballhausforum) als unkritisch einzustufen.

#### *Nachtzeit, ungünstigste Nachtstunde*

Unter Berücksichtigung der Regelfallnutzung des Parkplatzes des Ballhausforums ergeben sich in Summe mit den weiteren gewerblichen Immissionen (Emissionskontingente, Umspannwerk) an der geplanten Wohnbebauung nachts Beurteilungspegel von maximal 44 dB(A) an den Fassaden des Gebäudes in der Nordostecke des Plangebietes. An den übrigen Gebäuden im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel punktuell bei maximal 40 dB(A), im Wesentlichen jedoch deutlich darunter.

Der einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (40 dB(A) nachts) wird somit ausschließlich an den rot markierten Fassaden (vgl. Anhang A, Seite 6 des oben genannten Gutachtens vom 24.03.2023) des Gebäudes in der Nordostecke des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen resultieren maßgeblich aus dem Betrieb des Umspannwerks. Im Fall der geplanten Absiedelung des Umspannwerks treten keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes mehr auf, der maximale Beurteilungspegel beträgt dann nur noch 38 dB(A) nachts.

Bei einer intensiven Nutzung des Parkplatzes des Ballhausforums im Rahmen von großen Veranstaltungen (seltene Ereignisse), treten in der ungünstigsten Nachtstunde bei Leerung des Parkplatzes in Summe mit den weiteren Gewerbegeräuschen Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) an den schallzugewandten Nordostfassaden auf. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (55 dB(A) nachts) wird deutlich unterschritten, die Situation ist unkritisch einzustufen.

### **Schallschutzmaßnahmen**

#### *Lärmschutzwall*

Der bestehende Lärmschutzwall südwestlich der Parkplatzerweiterung des Ballhausforums (Bebauungsplan Nr. 117) wird entsprechend dem vorliegenden Plankonzept vom 14.02.2023, mit dem Bebauungsplan Nr. 165 weitergeführt. Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt 6m. Bei den vorliegenden Berechnungen zur Verkehrs- und Gewerbegeräuschsituation wurde dieser Wall entsprechend berücksichtigt.

#### *Grundrissorientierung*

An der Nordwest- und Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Schallimmissionen des Umspannwerks folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den genannten Gebäudefassaden in allen Geschossen keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist diese Grundrissplanung nicht an allen betroffenen Bereichen möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Alternativ sind auch nicht öffnenbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

Im Fall der geplanten Absiedlung des Umspannwerks können die genannten Maßnahmen der Grundrissorientierung entfallen.

#### *Passive Schallschutzmaßnahmen*

Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbe Geräuschbelastung sind in den Parzellen 1 und 2 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in dieser Untersuchung die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in den genannten Parzellen dargestellt.

Im vorliegenden Fall liegen die nächtlichen Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet unter 50 dB(A), sodass im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 keine Belüftungseinrichtungen erforderlich sind. Sofern sehr hoher Wert auf guten Schallschutz gelegt wird, sind bereits ab Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts fensterunabhängige Belüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in dieser Untersuchung dargestellt.

#### *Fazit*

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 für ein WA-Gebiet nordöstlich des Furtwegs in Unterschleißheim.

#### **6.4 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

## 6.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

## 6.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### a) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).

Mit der Erstellung eines Regenwasserkonzeptes wurde die Henning Larsen GmbH beauftragt. Das Ingenieurbüro hat einen Erläuterungsbericht am 28.03.2024 eingereicht. Eine Zusammenfassung des Berichtes vom Ingenieurbüro Henning Larsen wird hier übernommen:

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt dennoch auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen wurden in der Grundkonzeption der Planung wie folgt berücksichtigt:

Auf Grundlage des Bestandsgeländes (DGM) wurde für das Planungsgebiet und der relevanten Außeneinzugsgebiete eine Fließwege-Senken-Analyse durchgeführt. Im unbebauten Zustand staut sich das Niederschlagswasser am nördlichen Rand ein und würde im Starkregenfall auf das Grundstück des Umspannwerkes überlaufen (ca. 471,44 m NHN). Der geplante Lärmschutzwall wird diesen Notwasserweg versperren. Deshalb wäre eine Notentwässerung in Form eines Dükers DN800 in die bestehenden Fischweiher am süd-östlichen Gebietsrand mit Unterquerung des Furtwegs möglich.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten wird bei der Überflutungsprüfung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen (wie z.B. das Anlegen von Fang- und Ableitungsgräben) vorgesehen.

Die Notentwässerung bzw. das Retentionsvolumen und die Notentwässerung mittels Dükerkanal in Richtung Weiher südöstlich vom Furtweg soll unter Berücksichtigung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit einer Intensität von 100 mm (Tn100a) für das angeschlossene Einzugsgebiet inkl. Außengebiet (ca. 19.000 m<sup>2</sup>)

nachgewiesen werden. Hierfür ist ein zusätzlicher Einstau in den Retentions- und Versickerungsflächen und in angrenzenden Grünflächen vorzusehen.

Die Wasserqualität der Weiher wird als „hoch“ eingestuft, da diese als Fischereigewässer genutzt werden. Mit den zuständigen Behörden und Vereinen muss in der weiteren Planung und im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung geklärt werden, was und wie im Überflutungsfall mit möglichen negativen Veränderungen sowohl der hydraulischen Belastung als auch der Wasserqualität umzugehen ist.“

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Grundwasserstände im untersuchten Bereich variieren zwischen 468,8 und 469,4 m NHN im Mittelwasserstand (MW), während der Hochwasserstand (HW) zwischen 470,7 und 471,4 m NHN. Die Grundwasserströmung verläuft von Südwesten nach Nordosten.

Für Versickerungsanlagen ist der Bemessungswasserstand (MHGW) mit 470 m NHN maßgebend, der etwa 1,5 - 2 m unterhalb des Geländeoberkante (GOK) liegt. Infolgedessen ist nur eine oberflächennahe Versickerung (Flächen- oder Muldenversickerung) zulässig. Vom mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) muss die Sohle der Mulden mind. 1 m Abstand halten, d.h. die Geländehöhen / Sohlhöhen der Versickerungsanlagen müssen mind. bei 471,00 m NHN liegen.

Bei Tiefgaragen ist die Auftriebssicherheit zu beachten. Das Bauen im Grundwasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Absenken und Fördern von Grundwasser. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

#### Häusliches Schmutzwasser

Sämtliches häusliches und vergleichbares Schmutzwasser ist über den bestehenden Schmutzwasserkanal abzuleiten. Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

#### Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung liegt eine Erschließungskonzeption zugrunde, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos, dezentral bewirtschaftet werden kann. Dies ist nach Punkt 6.2 „Klimaschutz“ sowie Punkt 6.6 „Belange des Umweltschutzes“ im vorliegenden Begründungsentwurfs auch so geplant.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts wie im unbebauten Zustand und eine ausreichende Vorreinigung vor der Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer bzw. Grundwasser zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah auf Gründächern bzw. begrünten Tiefgaragendecken und in Grünanlagen oberflächlich zurückgehalten und somit gleichzeitig zur

Bewässerung genutzt werden und über die belebte Bodenzone versickern, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten befindet sich das Projektgebiet in der Münchner Schotterebene, einem Bereich, der in der Regel hervorragend für die Versickerung geeignet ist, mit einem typischen hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwert (kf) von über  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s. Für die Bemessung wird ein kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s empfohlen.

Es wird empfohlen, das gesammelte Niederschlagswasser mittels Regentonnen und Zisternen zu sammeln und zur Grünbewässerung zu verwenden, um den Verdunstungsanteil zu erhöhen.

Die Vorgaben für die Bauleitplanung, sowie für die Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Henning Larsen wird hier ebenfalls übernommen:

Vorgabemöglichkeiten und notwendigen Voruntersuchungen für die Bauleitplanung:

*Gemäß Nachbarrechtsgesetz §1:*

Ist eine dezentrale Versickerung oder der Anschluss eines Grundstückes an eine Leitung bzw. Vorfluter ohne Benutzung eines fremden Grundstückes nicht möglich, so hat der Eigentümer des fremden Grundstückes das zu dulden und entgegenstehende Nutzungen zu unterlassen (privates Leitungsrecht). Zur Unterstützung von privaten Leitungsrechten kann seitens der Stadt eine Grunddienstbarkeit gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) im B-Plan eingetragen werden. (s. Kap.8.4)

*Die rechtliche Sicherung des Vollzugs der o.g. Festsetzungen:*

Es bedarf keiner besonderen rechtlichen Absicherung, wenn die Versickerung/Retention auf dem privaten Grundstück erfolgt und der Notüberlauf an die öffentliche Fläche anschließt.

Es bedarf einer rechtlichen Absicherung, wenn die Versickerung/Retention auf dem privaten Grundstück erfolgt und der Notüberlauf an eine private Fläche anschließt.

*Die rechtliche Absicherung erfolgt weitestgehend durch:*

Eintrag im Grundstückskaufvertrag und im Grundbuch; im städtebaulichen Vertrag (BauGB §11); Grunddienstbarkeit (BGB §1018) ; Eintrag als Baulast (LBO §71) ; bei der Genehmigung des Bauantrages mit vollständiger Darstellung der Grundstücksentwässerung (LBOVO §8) durch den Bauherren ; bei der Bauabnahme (LBO §67) /Bauüberwachung (LBO §66) durch die Baurechtsbehörde, Wasserbehörde oder Gemeinde.

*Nach Bauplanungsrecht gemäß BauGB §9:*

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt werden, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (s. Kap.8.4)

*Nach Bauordnungsrecht gemäß LBO:*

Gemeinden können durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen, dass Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von

Niederschlagswasser oder Brauchwasser herzustellen sind, um Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahr zu verringern und den Wasserhaushalt zu schonen.

*Übernahme von Baulasten:*

(1) Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlichrechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlichrechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Sie sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 muss vor der Baurechtsbehörde oder vor der Gemeindebehörde abgegeben oder anerkannt werden; sie kann auch in öffentlich beglaubigter Form einer dieser Behörden vorgelegt werden.

Vorgaben für die Erschließungsplanung:

Im Rahmen der Vorplanung sind folgende Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten:

- Entwässerungskonzept zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Starkregenvorsorge und Überflutungsschutz.
- Abflussrichtung der Entwässerungseinrichtungen.
- Lage der Entwässerungseinrichtungen.
- Straßenprofile, Längs- und Quergefälle.
- Rinnenprofile mit zulässigen Einstauhöhen.
- Bordsteinhöhen.
- Straßenhöhen.
- sämtliche Anschlusshöhen (z.B. Tiefgarage, Einfahrten).
- Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, wie Flächen zur Behandlung, Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser.
- Verkehrs- und Freianlagen mit einer bestimmten Zweckbestimmung, z.B. Notentwässerung versehen, ist eine temporäre Zwischenspeicherung oder Ableitung von Niederschlagswasser auf Freiflächen möglich (Multifunktionale Flächennutzung).
- Wenn sich Fließgewässer in naher Umgebung befinden oder für das B-Plan Gebiet Überschwemmungsgefahr besteht, wird die Höhenlage für Nutzungen festgesetzt, sind Maßnahmen zum Überflutungsschutz, wie Wasserrückhaltebecken, Absperrrichtungen, Rückstausicherungen und Maßnahmen zum Objektschutz, wie Hochwasserdämme, Verbot von Unterkellerung, Keller als weiße Wanne, wasserdichte Fenster o.Ä. geplant.
- Ist eine erhöhte Anordnung von baulichen Anlagen, z.B. durch die Festsetzung von Sockeln möglich.
- Maßnahmen einer wassersensiblen Stadtentwicklung, die gleichzeitig zur Erholungsfunktion und ökologischen Aufwertung der Stadträume beitragen können.
- Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden.
- das natürliche Wassereinzugsgebiet des B-Plan-Gebiets ermittelt und bei den entsprechenden Betrachtungen berücksichtigt.
- Hauptoberflächenabflusswege und Oberflächenabflüsse (für ein Wiederkehrintervall von 100 Jahren) sind bekannt (auch im unterhalb des Plangebiets liegenden Einzugsgebiet).

- topografische Senkungen im Einzugsgebiet sind vorhanden, bekannt und wurden bei der Risikobetrachtungen bezüglich lokalen Auftretens von Hangwasser durchgeführt (z.B. durch Fließwege-Senken-Analyse).
- Maßnahmen zur gezielten Führung der Oberflächenabflüsse und zur Risikominimierung vorgesehen (auch unterhalb des Plangebiets liegenden Einzugsgebiet)? Können Geländeneigungen und Abflusswege baulich angepasst werden.
- Notwasserwege (z.B. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) im B-Plangebiet festgesetzt werden, um einen Kanalarückstau zu verhindern.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** sind nicht zu erwarten.

**b) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

**c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholung bzw. Naherholungssuchende.

**d) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

**e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen möglich.

**g) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Konzepte oder Fachplanungen (Abwasser-, Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

**h) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

**i) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

**6.7 Europäischer Gebietsschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.



#### **6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Stadt Unterschleißheim hat einen Umweltbericht in Auftrag gegeben. Der Umweltbericht, vom 10.06.2024 wurde von NRT Büro Dietmar Narr erstellt.

Der erforderliche Ausgleich für die Planung wird im Umweltbericht ermittelt und kann durch zur Verfügung stehender Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1256, Gemarkung Unterschleißheim nordwestlich des Stadtgebiets gedeckt werden.

#### **6.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

#### **6.10 Zusammenfassendes Ergebnis**

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

### III. Literatur

**BAYERNATLAS:** Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Online verfügbar unter:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: April 2023

**ALTLASTENKATASTER ABuDIS 3.0:** Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

[https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false)

[conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig.sel&processings=ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig%2Fabfrageergebnis\\_\\_einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false)

**LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2018):** Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

Online verfügbar unter:

<https://www.unibw.de/ivrr/newsrpm/landesplanungsbeirat-des-freistaates-bayern>

Letzter Zugriff: April 2023

**REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN (2019):** Herausgeber: Planungsverband Region München.

Online verfügbar unter:

[https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/rp14\\_19\\_and\\_karte1.pdf](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/rp14_19_and_karte1.pdf),

Letzter Zugriff: April 2023

**UMWELTATLAS (2020):** Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/>

Letzter Zugriff: April 2023