

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 C
3. ÄNDERUNG
„WESTLICH DER STOCKERSIEDLUNG“

BAULEITPLANUNG: KRISTINA WANKNER
ARCHITEKTIN
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-21 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

WANKNER UND FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-0 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

DATUM: 08.07.2019

BEGRÜNDUNG – INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER FORTFÜHRUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS	3
2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES	3
3. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	3
4. ÄNDERUNGEN	3
5. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSETZUNG UND GRÜNORDNUNG	3
6. SCHUTZGÜTER	4
7. ZUSAMMENFASSUNG	5
8. UNTERSCHRIFTEN	5

1. ANLASS DER FORTFÜHRUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Die vorliegende Überplanung beschränkt sich auf den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 b, welcher vom Grundstücks- und Bauausschuss am 04.12.2006 zwar gebilligt, jedoch in der Folge nie gesetzt und damit nicht rechtskräftig wurde. Nun soll diese Bauleitplanung zu Ende gebracht werden; hierbei sind Neuerungen wie Gesetzesgrundlagen der Satzung und der Festsetzungen zu korrigieren und der Bebauungsplan um Erklärungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung zu ergänzen. Hierbei handelt es sich vornehmlich um redaktionelle Änderungen.

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits bebaut.

Der vorliegende Bebauungsplan 46 c soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB behandelt werden.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das überplante Gebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Unterschleißheim und umfasst folgende Flurstücksnummern:

150, 150/2 bis 150/91, 150/93 bis 150/94, 151/7 bis 151/45, 152/3 bis 152/16, 152/18 bis 152/24, 153, 153/7, 153/9 bis 153/69, 120, 149, 1714/1, 1714/2, 1715, alle Gemarkung Unterschleißheim. Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 1,07 ha.

3. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan (2019 in zweiter Auslegung begriffen) sieht Reines Wohngebiet sowie Allgemeines Wohngebiet vor. Bei der vorliegenden Planung wird lediglich der bereits gebaute Bestand nachgezeichnet, so daß es zu keiner Änderung der Art der Bebauung kommt und diese somit den Absichten des Flächennutzungsplans entspricht.

4. ÄNDERUNGEN

Die Änderungen beziehen sich in der Mehrzahl auf die Aktualisierung der Gesetzesgrundlagen. Änderungen sind daher in den „Festsetzungen durch Text“ des besseren Überblickes wegen farbig gekennzeichnet, u. A.:

- Pkt. 5 „Grünflächen“ wurde überarbeitet und ergänzt um Pflanzvorschriften für Bäume
- Aus gegebenen Gründen – Siedlungsgebiet bereits vollständig bebaut – erschien die Überarbeitung der Artenempfehlungsliste angebracht
- Zum Punkt Regenwassernutzung und-versickerung wurde auf Basis der Belange des Wasserwirtschaftsamtes München der Text aktualisiert
- Aktualisierung von Arbeitsunterlagen und Merkblättern

5. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSETZUNG UND GRÜNORDNUNG

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, ist die geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 21 BNatSchG) bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach BauGB § 34

Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die überplanten Flächen werden jedoch nicht beeinträchtigt – bereits vollständig bebaut -, so daß die Eingriffsregelung in vorliegendem Änderungsverfahren nicht greift.

Zur Grünordnung ist anzumerken, daß – u. A. aufgrund des bereits vollständig bebauten Areals – die Auswahl der Großbäume und Großsträucher kritisch überprüft wurde, um vor allem auf privaten Grundstücken größtmäßig ungeeignete Sorten wie Eiche oder Linde zukünftig zu vermeiden sowie klimaresistenten Arten eine Chance einzuräumen.

Im vorliegenden Verfahren gem. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist kein Umweltbericht erforderlich, jedoch werden die Schutzgüter einzeln angesprochen.

6. SCHUTZGÜTER

6.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat in seiner Ausformung keine Änderungen erfahren. Hier stehen die Aspekte Wohnen und Wohnumfeld / Erholung im Vordergrund. Von der vorliegenden Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf andere Umweltbelange. Gegenteilig kommen das Planungsziel Erhalt der Siedlungsstruktur sowie Vertiefung umweltschutzrelevanter Festsetzungen dem Schutzgut Mensch entgegen.

6.2 Schutzgut Boden

Hier kommt es ebenfalls zu keiner Änderung des status quo, durch die „Modernisierung“ der Grünordnung eher zu einer Verbesserung.

6.3 Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet existent. Der jetzige Zustand bleibt unverändert bzw. wird eher verbessert durch die Auflagen der Regenrückhaltung.

6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Das Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Tierarten ist nach wie vor nicht zu erwarten. Private Gärten und öffentliche Grünflächen können aufgrund der Pflanzgebote und des allgemeinen Umweltgedankens (z. B. „Blühwiesen“) nur in der Wertung nach oben steigen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt absolut innerörtlich und bleibt in seiner städtebaulichen Ausprägung unverändert, von daher ändern sich auch die optionalen Einflüsse nicht bzw. sind nicht vorhanden.

6.6 Schutzgut Klima / Luft / Immissionen

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Größe und topographischen Lage keine Eignung oder Bedeutung als Kaltluftschneise. Nach wie vor ist eine Immissionsbelastung von Teilen des Planungsgebietes durch die Bahnlinie München – Regensburg gegeben. Wohnfunktionen sind auch beeinflusst von den Emissionen der Raiffeisenstraße / Straßenverkehr.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Übergreifend ist zu sagen, daß die Punkte 6.1 – 6.5 keine Verschlechterung der Umweltbedingungen dokumentieren, durch eine Überarbeitung der Festsetzungen eher die Chance einer Verbesserung erfahren. Nach wie vor verbleibt die Immissionsbelastung von Teilen der Wohnbereiche, gegeben durch die Haupteinfahrachsen der Bahn und der Raiffeisenstraße. Die Festsetzungen untermauern folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhaltung des Baumbestandes bei Neu-, um- oder Erweiterungsbauten
- Pflanzgebote für standortgerechte Gehölze im Planungsgebiet
- Konkretisierung der Pflanzqualität für Bäume und Sträucher
- Möglichst weitgehende Reduzierung von versiegelten Oberflächen
- Berücksichtigung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen
- Naturnahe Versickerung von Oberflächengewässern

8. UNTERSCHRIFTEN

Stadt Unterschleißheim:

Unterschleißheim, den

.....

Christoph Böck, 1. Bürgermeister

Bebauungsplanung:

Grünordnungsplanung:

Eching, den

Eching, den.....

.....

Kristina Wankner, Architektin

Simon Wankner, Landschaftsarchitekt

