



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 137 b**

**„Sondergebiet kirchliche Nutzung  
nördlich der Straße Am Weiher,  
Ecke Furtweg “**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 16.12.2014

geändert am: 04.05.2015

## **Bebauungsplan Nr. 137 b**

### **„Sondergebiet kirchliche Nutzung nördlich der Straße Am Weiher, Ecke Furtweg“**

#### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

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.

Da für diese Fläche nur ein Flächennutzungsplan für ein Gewerbegebiet besteht, ist es notwendig durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass auf dem Grundstück ein Gebetshaus errichtet werden 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.

#### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan kann nicht bzw. nur indirekt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Fläche als Gewerbegebiet darstellt, abgeleitet werden. Da die kirchliche Nutzung alleine als Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes nicht prägen kann, ist die Festsetzung eines Sondergebietes von Nöten.

Die kirchliche Nutzung widerspricht zwar per se nicht dem im FNP dargestellten Gewerbegebiet, da das angrenzende Gebiet nach dem Planungswillen der Stadt Unterschleißheim als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll und sich das Sondergebiet für die kirchliche Nutzung künftig als Teilfläche des Gesamtgewerbegebietes darstellt, die Stadt Unterschleißheim führt jedoch auch Gründen der Rechtssicherheit ein Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung mit der grundstücksbezogenen Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet „Kirchliche Nutzung“ durch.

#### **3) Beschreibung des Geltungsbereiches**

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.

#### **4) Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### *4.1 Art und Maß der Nutzung*

Als Art der Nutzung wird, wie oben erläutert, ein Sondergebiet „kirchliche Nutzung“ festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mittels Baugrenzen und max. zulässige Wandhöhen auf die geplante Errichtung der ca. 3,5 m hohen Containeranlage abgestellt, welche mit einer Abmessung von 12,0 m x 40,0 m mit 3 m Abstand zur Westgrenze und ohne Grenzabstand zur Südgrenze der Fl.Nr. 932/4 errichtet werden soll.

Die Stadt hat sich beschlussmäßig dazu bereit erklärt, die Abstandsflächen, welche auf Fl.Nr. 932/4 fallen, für den Zeitraum der Existenz der Containeranlage zu übernehmen, zumal für dieses Grundstück ohnehin ein Ankaufsrecht des Moscheevereins besteht.

Langfristig ist beabsichtigt, dass die Containeranlage während der späteren Baumaßnahme für die endgültige Moschee stehen bleibt und während der Bauphase weiter den Gemeindemitgliedern zur Verfügung steht. Mit Umzug in die fertiggestellte Moschee, würden die Container dann entfernt werden. In wie weit diese Vorstellungen bei Vorliegen der endgültigen Planung realisierbar sind, ist abzuwarten.

Die freibleibende Fläche neben dem Container wird zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt.

Die Islamische Gemeinde geht von einer temporär begrenzten Nutzung von ca. 3-4 Jahren aus. Die Stadt Unterschleißheim möchte jedoch keine zeitliche Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB festsetzen, da derartige Provisorien oft wesentlich längere Nutzungszeiten aufweisen, als ursprünglich beabsichtigt.

Aus diesem Grund wird das Planungsrecht auf die geplante temporäre Nutzung beschränkt und im Falle einer endgültigen Moscheeplanung der Bebauungsplan geändert.

##### *4.2 Überschreitungsregelung*

Die knapp gefasste Grundfläche von 500 m<sup>2</sup>, welche nur die bauliche Anlage selbst und eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse außerhalb des Bauraums zulässt, reicht nicht aus, um mit der 50%igen Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die Zahl der notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung auch zu Spitzenzeiten zu schaffen. Aus diesem Grund wurde eine darüber hinaus gehende Überschreitungsregelung für diese Stellplätze sowie die zulässigen Nebenanlagen geschaffen.

##### *4.3 Erschließung*

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt für die temporäre Nutzung direkt im Süden von der Straße „Am Weiher“ aus. Die Straße soll im Zuge einer späteren Gewerbegebietsausweisung auf den östlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen nördlich des Andreas-Danzer-Weges und westlich des Geltungsbereiches ausgebaut werden und südwestlich des Baugrundstücks eine Kreisverkehrsanlage erhalten, welche das Wenden gewerblichen Schwerlastverkehrs aus dem Andreas-Danzer-Weg ermöglicht.

Der geplante Straßenausbau wurde beim Grundstücksverkauf bereits berücksichtigt und wird im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches zumindest schon festgesetzt.

Derzeit handelt es sich bei der Straße um einen schmalen Fahrweg entlang der Moosach. In wie weit bei der endgültigen Moscheeplanung eine Erschließung aus dem Verkehrskreisel erfolgt, muss der entsprechende künftige Bebauungsplan klären.

##### *4.4 Aufschüttungen*

Um sicherzustellen, dass das Gelände einwandfrei entwässert werden kann und aus Gründen der Hochwasservorsorge, darf als natürliches Gelände, falls nötig, auf die Straßenoberkante der angrenzenden Straße „Am Weiher“ angehoben werden. Darüber hinaus darf die Ok. des Erdgeschossfußbodens um weitere 30 cm über dieses Niveau angehoben werden.

## 5) Grünordnung und ökologischer Ausgleich

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 Ausgangsbewertung berücksichtigt.

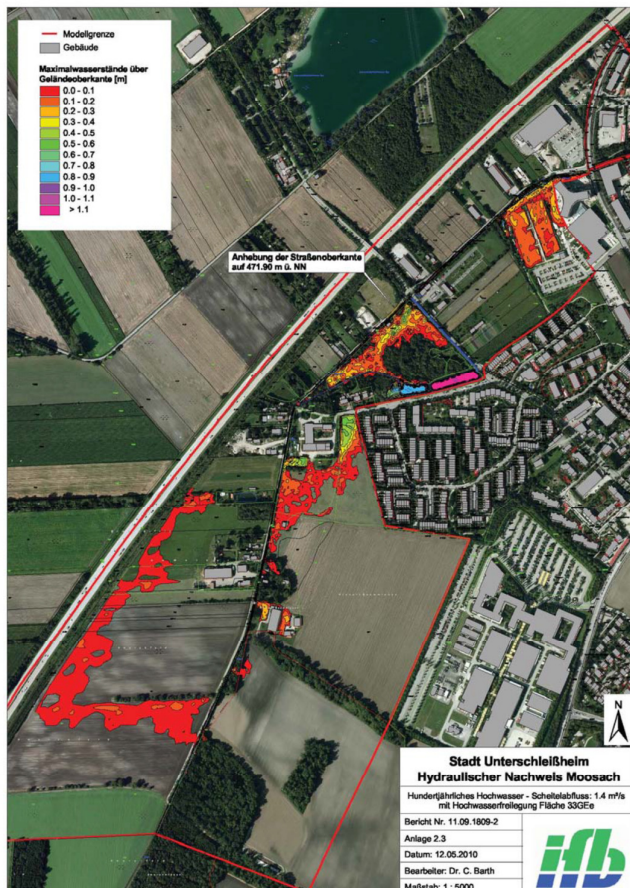
Eine Festsetzung zu Neupflanzungen erscheint in der derzeitigen, temporär begrenzten Situation wenig sinnvoll und wird deshalb unterlassen.

## 6) 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).



## 7) Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der BAB A 92. Das planungsgegenständliche Grundstück liegt hinter einem ca. 7,5 m - 8 m hohen Lärmschutzwand, 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 einhalten 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.

## 8) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	2.381 m <sup>2</sup>
davon	
Nettobauland	2.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	381 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundfläche im Nettobauland	500 m <sup>2</sup>
entspricht bei Nettobauland von 2.000 m <sup>2</sup> GRZ 0,25	

## **9) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **A) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Mit vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Unterschleißheim im Vorgriff auf ein größeres Gewerbegebiet nördlich der Straße „Am Weiher“ und nördlich des Andreas-Danzer-Weges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer baulichen Anlage zum Zwecke einer provisorischen kirchlichen Nutzung in einem Teilbereich des künftigen Gewerbegebiets zu schaffen. Da diese in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässige Nutzung als einzige Nutzung nicht dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entspricht, muss die kirchliche Nutzung als Sondergebiet festgesetzt werden.

Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche von insgesamt 2.381 m<sup>2</sup> verteilt sich auf öffentliche Verkehrsflächen mit 381 m<sup>2</sup> und das Nettobauland mit 2000 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte maximale Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> inkl. der durch Überschreitungsregelung zulässigen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze (Terrassen) entspricht einer GRZ von 0,25. Berücksichtigt man die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze inkl. deren Zufahrten, welche über die 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehen, so ergibt sich eine GRZ von 0,48.

### **B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzten festgelegten Umweltschutzziele**

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen (FNP, Regionalplan) und dem bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 143, welcher vor Aufstellung des Bebauungsplans erstellt, jedoch noch nicht in Verfahren gebracht wurde.

Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetzte der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- BImSchG
- BayDSchG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,

Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen bereits als Gewerbegebiet dar. Insofern ist für diesen Bereich bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauung an dieser Stelle als möglich bewertet worden. Die vorliegende Sondernutzung wird durch die künftige Ausweisung des benachbarten Gewerbegebiets als zulässige Nutzung festgesetzt.

### **C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

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 die 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 Verbots-

tatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht der des speziellen Artenschutzes zulässig.

#### **D) 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 Garchingener 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 natur- schutzfachlich von geringer Bedeutung.

Weitere Informationen zu Vorbelastungen des Bodens, z.B. Altlastenverdachtsflächen, sind nicht be- kannt.

Standortpotential für die natürliche Vegetation: mittel

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: gering

Natürliche Ertragsfähigkeit 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 Stellplät- zen.

###### *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 not- wendigen 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 Bodendenkmale 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***

### **E) In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

### **G) 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:

<b>Eingriffsfläche Kategorie I: 1.961 m<sup>2</sup> x 0,3 =</b>	<b>588 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingriffsfläche Kategorie II: 420 m<sup>2</sup> x 0,8 =</b>	<b>336 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtbedarf Ausgleichsfläche</b>	<b>924 m<sup>2</sup></b>

*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 min. 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 Gehölzen inkl. der Wurzeln entfernt und abgefahren werden.

## **H) Methodik**

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“,
- Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu Bodendenkmälern,

- Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

## I) Monitoring

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

<u>Schutzgut</u>	<u>Maßnahme zur Überwachung</u>
Mensch	Entwicklung des Zielverkehrs

## K) Zusammenfassung

### *Naturhaushalt*

Den vorliegenden Beeinträchtigungen wird durch einige im Bebauungsplan festgesetzte 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.

### *Maßnahmen*

Der Schwerpunkt der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und 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:*

<u>Schutzgut</u>	<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	<u>Anlagen- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Fauna/Flora	mäßig	mäßig
Boden	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	mäßig
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering

München, den 04.05.2015

Unterschleißheim, den 04.05.2015

.....  
Der Planer

.....  
Christoph Böck, Erster Bürgermeister