





# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

SEITE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM.....	7
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	9
3.1	Veranlassung.....	9
3.2	Bestand.....	9
3.3	Entwicklung.....	9
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
4.1	Rechtsverhältnisse.....	10
4.2	Umweltprüfung.....	10
4.3	Planungsvorgaben.....	11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	11
4.3.2	Regionalplan.....	12
4.3.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	13
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
4.3.5	Biotopkartierung.....	13
4.3.6	Artenschutzkartierung.....	13
4.3.7	Schutzgebiete.....	13
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben, Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
4.4	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse.....	15
4.5	Wasserhaushalt.....	15
4.5.1	Grundwasser.....	15
4.5.2	Oberflächengewässer.....	15
4.5.3	Hochwasser.....	15
4.6	Altlasten.....	15
4.7	Denkmalschutz.....	16
4.7.1	Bodendenkmäler.....	16
4.7.2	Baudenkmäler.....	16
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	17
6	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....	17
6.1	Nutzungskonzept.....	17
6.2	Höhenentwicklung.....	17
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen.....	17
6.4	Innere Verkehrserschließung.....	18
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	18
7.1	Verkehr.....	18
7.1.1	Bahnanlagen.....	18
7.1.2	Straßenverkehr.....	18
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	18
7.1.4	Geh- und Radwege.....	18
7.2	Abfallentsorgung.....	18
7.3	Wasserwirtschaft.....	19
7.3.1	Wasserversorgung.....	19
7.3.2	Abwasserbeseitigung.....	19
7.4	Energieversorgung.....	20
7.5	Telekommunikation.....	20
8	BRANDSCHUTZ.....	21
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	21
9.1	Verkehrslärm.....	21
9.2	Sport- und Freizeitlärm.....	21
9.3	Gewerbelärm.....	21
9.4	Geruchsimmissionen.....	21
10	FLÄCHENBILANZ.....	22
11	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	22

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12	NATURRÄUMLICHE LAGE .....	23
13	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES .....	23
13.1	Reale Vegetation.....	23
13.2	Biotopausstattung.....	23
13.3	Boden .....	23
13.4	Wasser .....	24
13.5	Klima .....	24
13.6	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	24
14	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	24
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	25
16	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	26

### ANHANG 1

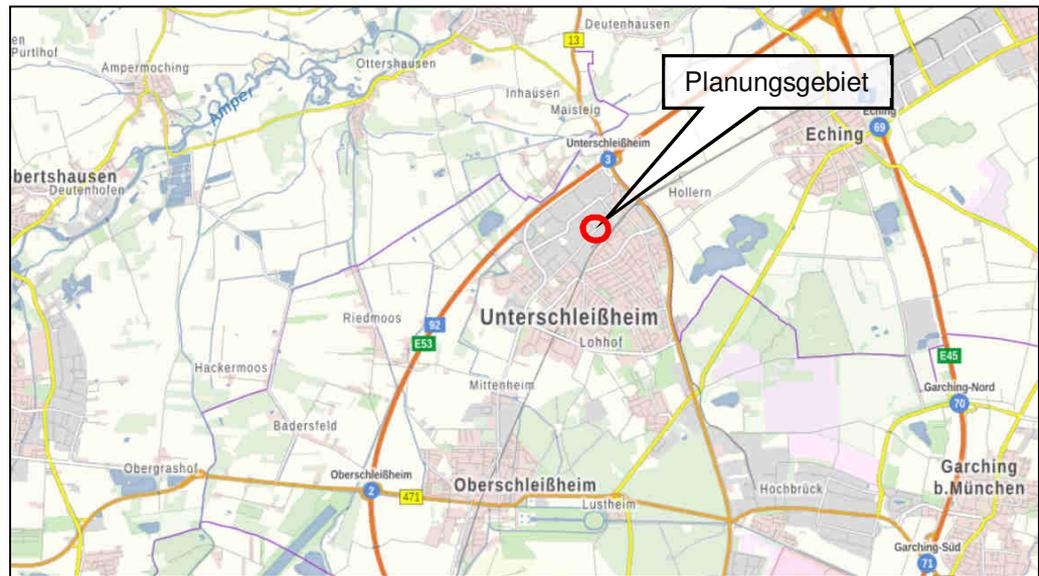
Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Steil Landschaftsplanung, Berg,  
Stand: 22.03.2022

### ANHANG 2

Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand. August 2022

# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geodaten.bayern.de/bayernviewer](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer); verändert KomPlan.

Das Gebiet der Stadt Unterschleißheim gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und liegt im Landkreis München. Innerhalb des Landkreises liegt die Stadt Unterschleißheim im Norden.

Die Stadt Unterschleißheim wird im Süden durch die Gemeinde Oberschleißheim, im Osten durch die Gemeinde Eching (Landkreis Freising), im Norden durch die Gemeinde Haimhausen (Landkreis Dachau) und im Westen durch die Gemeinde Herbertshausen (Landkreis Dachau) begrenzt.

Unterschleißheim hat einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 92 und ist darüber hinaus mit den Bundesstraßen B 13 und B 471 sowie den Staatsstraßen St 2053 und St 2342 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

## Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Unterschleißheim liegt zentral im nordöstlichen Bereich des Landkreises München und ist raumordnerisch der *Region 14 – München* zugeordnet. Die Stadt zählt zum Siedlungsschwerpunkt des Stadt- und Umlandbereiches vom Verdichtungsraum München. Darüber hinaus ist Unterschleißheim direkt an der *Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung*, die weiter nach Freising und Landshut führt, gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsgebiet von Unterschleißheim, direkt angrenzend an die S-Bahn-Haltestelle Lohhof.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Unterschleißheim: Flurnummern 990, 992/4, 992/5 und 992/6 (Teilfläche).

Das Mischgebiet (MI) erstreckt sich über die Flurnummern 990 und 992/4. Es umfasst neben der überbaubaren Fläche für ein Wohn-/ Büro- und Geschäftsgebäude noch private Verkehrsflächen, Bauflächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Zudem sind der Standort für eine Müllsammelstelle und eine Trafostation sowie ein Spielplatz zugeordnet.

Die Wendeschleife und Bushäuschen werden im Bereich der Flurnummer 992/5 und eine Gehwegverbindung zu den südöstlich anschließenden Bahnanlagen auf einer Teilfläche des Flurstückes 992/6 realisiert. Während die Zufahrtsstraße die zum MI zugeordneten Flurstücke 990 und 992/4 schneidet.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 9.960 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- |                 |                        |                               |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| — Im Norden:    | Fl.-Nrn. 994/7, 990/8: | Carl-von-Linde-Straße,        |
| — im Nordosten: | Fl.-Nr. 990/2:         | Allgemeines Wohngebiet,       |
|                 | Fl.-Nr. 992            | Gehölzbestand und P+R-Anlage, |
| — im Südosten:  | Fl.-Nr. 722            | Bahnlinie,                    |
|                 | Fl.-Nr. 992/6          | Gehölzbestand,                |
| — im Süden:     | Fl.-Nr. 722            | Bahnlinie,                    |
| — im Westen:    | Fl.-Nr. 990/16         | Gewerbegebiet.                |

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Unterschleißheim.

### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 25 A/II „Mischgebiet und Buswendeschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ ist der Ausbau des ÖPNV-Angebots. Durch die direkte Nachbarschaft zur S-Bahn-Station Lohhof erfolgen nun ein Lückenschluss im Verkehrsverbund und die optimale Verbindung der beiden Verkehrsträger Bus und Bahn.

Der ÖPNV ist integraler Bestandteil des Verkehrssystems im Landkreis München und somit der Stadt Unterschleißheim. Er trägt wesentlich dazu bei, die Wohnqualität zu sichern und zu verbessern sowie die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen in Unterschleißheim – Einwohner wie auch Gäste – zu befriedigen. Die Attraktivität und die Marktfähigkeit des ÖPNVs in Unterschleißheim werden wesentlich von der Siedlungsstruktur sowie von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bestimmt. Gemäß dem Nahverkehrsplan kann der ÖPNV die ihm zugedachte Rolle und Funktion nur erfüllen, wenn sich das Angebot der Siedlungsentwicklung anpasst und ein attraktiver Einsatz von öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht wird.

Der Bereich des Mischgebietes wurde in den Geltungsbereich integriert, da sich durch die Zufahrtsstraße zur Buswendeschleife dessen Grundstücksfläche und dadurch die Bebaubarkeit des Grundstückes ändern. Zudem sollen den jeweiligen betroffenen Eigentümern keine Nachteile durch das Planungsvorhaben entstehen. Da die Erschließung der Buswendeschleife mit einer öffentlichen Verkehrsfläche gesetzlich gefordert wird, wäre die Realisierung ohne die Aufnahme der Mischgebietsfläche nicht darstellbar gewesen.

#### 3.2 Bestand

Das Planungsgebiet wird von den südöstlich verlaufenden Bahngleisen lediglich durch einen etwa fünf Meter breiten Wiesenstreifen getrennt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich auf einer ehemaligen Brachfläche eine Baustelle mit entsprechenden Lager- und Baustelleneinrichtungsf lächen. Nordwestlich schließen sich mehrstöckige Wohnblöcke mit Wiesen- und Gehölzflächen an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich neben der asphaltierten Parkplatzfläche ein Gehölzstreifen mit älterem Baumbestand.

Das Plangebiet selbst umfasst eine in den Pendler-Parkplatz übergehende, geschotterte Fläche, die knapp die Hälfte des Plangebietes einnimmt und nur sehr spärlich bewachsen ist. Zudem erfolgt aktuell die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes.

#### 3.3 Entwicklung

Übergeordnetes Ziel ist die Ermöglichung der neuen Buslinie des MVVs. Dazu sind eine Buswendeschleife, drei Bushäuschen, breitere und behindertengerechte Warteflächen an den Ein- und Ausstiegen (Aufenthaltsfunktion) geplant bzw. erforderlich. Die Ein-/ Ausfahrt der Buswendeschleife erfolgt über die Carl-von-Linde-Straße und quert hierbei eine Mischgebietsfläche, die aber in ihrer Funktionalität erhalten bleibt und keine Beeinträchtigung erfährt.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich unterliegt durch seine innerörtliche Lage den Maßgaben eines bestehenden Siedlungszusammenhanges gemäß den Anforderungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Aktuell unterliegt das Plangebiet den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Nr. 25a Gewerbe- und Industriegebiet an der Carl-von-Linde-Straße und Siemensstraße“. Der Änderungsbereich überlagert nun im westlichen Bereich das Baurecht für eine gewerbliche Nutzung mit der geplanten Zufahrtstraße zur Bushaltestelle. Im Süden werden private, nicht überbaubare Grundstücksflächen eines Mischgebietes durch die Neuplanung ersetzt. Die Wendeanlage sowie die Buswarte-häuschen kommen in einem Gehölzbestand zur Umsetzung. Das angestrebte Verfahren stellt nun eine Änderung des teilweise bestehenden Baurechts dar. Das Baurecht für das Mischgebiet bleibt von der vorliegenden Bebauungsplanung unberührt. Da in diesem Bereich gegenwärtig bereits die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes stattfindet, werden in diesem Zuge notwendige Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan mit berücksichtigt. Dies sind die Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation, die Flächendarstellung für eine Müllsammelstelle sowie Baugrenzen für eine Tiefgaragenzufahrt und private Stellplätze.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 25 A/II ändert und ergänzt somit den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 a innerhalb seines Geltungsbereiches. In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Nr. 25a Gewerbe- und Industriegebiet an der Carl-von-Linde-Straße und Siemensstraße“ unberührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbe- und Mischgebietsfläche sowie Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung fortgeschrieben und an die vorliegende Planung angepasst. Auf die Ziffer 4.3.3 wird im Detail verwiesen.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der zulässigen überbaubaren Flächen für die Nebenanlagen lediglich 110 m<sup>2</sup>. Daher könnte auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fauna wurde eine saP durchgeführt. Auf diese wird im Anhang zur vorliegenden Begründung im Detail verwiesen. Bezüglich der anderen Schutzgüter wurden keine negativen Auswirkungen festgestellt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

#### 4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Unterschleißheim ist im LEP gemeinsam mit Neufahrn b. Freising und Eching als Mittelzentrum des Regierungsbezirks Oberbayern im Verdichtungsraum München aufgeführt.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

##### 4.1.1 **Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur**

*(G) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

Im Zuge der Planung wird die Verkehrsinfrastruktur durch die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes nachhaltig ergänzt.

##### 4.1.2 **Internationales, nationales und regionales Verkehrswegenetz**

*(G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedien-  
nung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, be-  
darfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestal-  
tet werden.*

##### 4.1.3 **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschlie- ßung**

*(G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark  
frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stär-  
kung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.*

*(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt  
und die Flächenbedien-  
ung durch den öffentlichen Personennahverkehr  
verbessert werden.*

Im Zuge der Planung erfolgt ein Lückenschluss im kommunalen ÖPNV und eine Ergänzung zur bestehenden S-Bahn-Linie wodurch eine weitere barrierefreie, klima- und ressourcenschonende und damit umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr geschaffen wird.

##### 7.1.4 **Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

*(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der  
Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungs-  
vorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maß-  
nahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

*(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen  
erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung  
zur freien Landschaft entwickelt werden.*

Es ist kein regionaler Grünzug ausgewiesen. Allerdings erfordert die Planung einen Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen. Diese werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen und eine Optimierung der Planung möglichst minimiert.

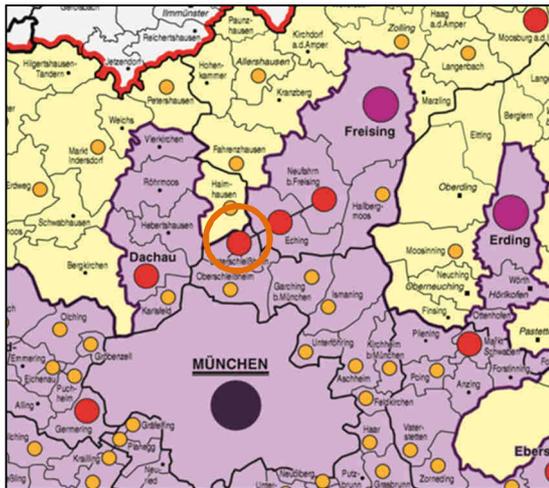
### 7.1.6 **Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Im Geltungsbereich ist kein Biotop erfasst, es wird jedoch eine naturnahe Baum-/Strauchhecke gepflanzt. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen soweit möglich erhalten bleiben.

### 4.3.2 Regionalplan



Die Stadt Unterschleißheim liegt in der *Region 14 – München* und wird gemeinsam mit den Gemeinden Eching sowie Neufahrn bei Freising als Mittelzentrum eingestuft. Unterschleißheim zählt zum Verdichtungsraum von München und befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse in Richtung Freising - Landslut. Sie ist Teil von Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen.

Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes München, Karte 1 Raumstruktur

Für den Geltungsbereich sind keine Zielsetzungen relevant.

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Unterschleißheim wurde überarbeitet und in der Fassung vom 24.01.2022 mit der Bekanntmachung am 22.12.2022 rechtswirksam.

Der vorliegende Planungsbereich ist darin als „GEe“ dargestellt. Zudem ist eine übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen ausgewiesen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP/ LP.

Quelle Stadt Unterschleißheim; Darstellung nicht maßstäblich.

Die im FNP dargestellte durchgehende Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen kann erst durch die Verbindung des Grundstückes als Buswendeschleife zum Park&Ride-Parkplatz und der neuen, bereits errichteten Fußgängerunterführung erreicht werden. Das Vorhaben unterstützt somit die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Der Stadt Unterschleißheim ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung wichtig. Bei der vorliegenden Planung ist der Stadt das Konflikfeld der Wichtigkeit der Grünfläche und des Gehölzbestandes bewusst.

Andererseits hat sie dem Wohl der Stadt, seiner Bürger und einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung zu tragen, indem sie den Ausbau und damit die Sicherstellung des umweltfreundlichen ÖPNVs ermöglicht.

Daher wurden im Vorfeld mögliche Alternativen und besonders Alternativstandorte genau geprüft.

Auf Grund der Flächenverfügbarkeit und der optimalen Anbindung an das innerörtliche Straßennetz und die fußläufige Nähe zur S-Bahn-Station Lohhof haben sich der jetzige Standort und die vorliegende Planung herauskristallisiert.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1997) keine Aussagen getroffen.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Es sind keine amtlich kartierten Biotop erfasst.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Es sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

#### 4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Spezielle faunistische Kartierungen fanden im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange durch das Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung statt. Danach konnten durch das Vorhaben Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Säugetiere, Vögel, Reptilien und Käfer nicht ausgeschlossen werden, so dass neben den Vermeidungsmaßnahmen noch folgende weiterführende Untersuchungen durchzuführen waren:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- V-1, V-2 Gehölzfällungen und -rodungen sind im Winterhalbjahr zwischen 01. November und 28./29. Februar durchzuführen.
- V-3 Der Höhlenbaum (Esche) ist grundsätzlich zu erhalten. Ist seine Entnahme unabdingbar, sind an den umliegenden Gehölzen drei unterschiedliche Vogelnistkästen anzubringen.

##### Weiterführende Untersuchungen

- U-1, U-4 Die im Plangebiet nachgewiesene Spechthöhle ist vor dem Eingriff mittels Baumkletterer oder Hubsteiger auf Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel und Eremiten zu untersuchen.
- U-2 Zur Brutzeit der Saatkrähe sollte eine Begehung zur Erfassung des aktuellen Brutbestands der Art im Plangebiet sowie auf dem benachbarten Grundstück durchgeführt werden. Dies kann im Zuge eines Termins zur Erfassung der Zauneidechse erfolgen.
- U-3 Vor einem Eingriff ist eine Kontrolle auf Vorkommen von Reptilien im Plangebiet durchzuführen. Hierfür werden insgesamt vier Begehungen bei geeignetem Wetter, davon drei Begehungen im Zeitraum April bis Mai zur Erfassung adulter Individuen in der Paarungszeit sowie eine Begehung im Herbst (September) zum Nachweis von Jungtieren empfohlen.

Mittlerweile wurde der Baumbestand gerodet und sämtliche Habitatstrukturen für die Zauneidechse abgeräumt. Ein Vorkommen bzw. eine Wiederbesiedlung kann danach ausgeschlossen werden. Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind demnach mittlerweile hinfällig. Selbiges gilt für die weiterführenden Untersuchungen.

Die Gehölzrodungen fanden gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. November und 1. März statt. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

Auf die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang 1 zur vorliegenden Begründung wird im Weiteren verwiesen.

#### 4.5 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

##### Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt ca. 470 m ü. NN.

##### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) sind im Geltungsbereich *fast Überwiegend Pararendzinen, verbreitet Braunerde-Pararendzinen aus (flachem) Hochflutmergel über schluffig- bis sandig-kiesigem Terrassen- und Schmelzwasserschotter* ausgebildet. Das natürliche Bodenprofil im Geltungsbereich ist durch bauliche Tätigkeiten stark überformt.

#### 4.6 Wasserhaushalt

##### 4.6.1 Grundwasser

Grundwasserstände sind nicht bekannt. Das Freilegen von Grundwasser bedeutet eine Benutzung gemäß § 9 WHG. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Landratsamt München einzuholen. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim *Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft bzw. Wasserwirtschaftsamt München* anzuzeigen.

##### 4.6.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

##### 4.6.3 Hochwasser

Laut dem Umweltatlas Naturgefahren sind keine Hochwassergefahrenflächen im Planungsbereich dargestellt.

Das Gebiet liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei wassersensiblen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Wild abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

#### 4.7 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sowie Deponiestandorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind *dem Landratsamt München, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht* zu melden.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

## 4.8 Denkmalschutz

### 4.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Im Geltungsbereich selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Bodendenkmäler registriert.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem *Landratsamt München* oder dem *Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege* zu melden, hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 4.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Haltepunkt wird direkt an der Bahnlinie München - Regensburg, am Übergang zum bestehenden Pendlerparkplatz eingerichtet. Die Integration der Buswendeschleife mit Bushäuschen hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zur Folge. Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen sind künftig zugelassen.

Zum Zwecke des ÖPNV-Ausbaus ist eine uneingeschränkte und flexible Ausgestaltung der untergeordneten baulichen Anlagen sinnvoll, um auf zukünftige Herausforderungen und sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan keine umfassenden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, wird die erforderliche öffentliche Zufahrtsstraße über privates Gelände, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, geführt. Die Anbindung an das vorhandene örtliche Straßennetz erfolgt über die Carl-von-Linde-Straße. Die angestrebte Nutzung und Entwicklung des Mischgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die jeweiligen Planungen sind hierbei aufeinander abgestimmt. Aktuell ist bereits die Errichtung eines Gebäudes für Wohnen, Büros und Geschäfte im Gange.

## 6 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Nutzungskonzept

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Buswendeschleife mit Haltestelle, ausgerichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die für das Mischgebiet festgesetzte Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 a erhöht: Die GRZ von 0,4 auf 0,5 und die GFZ von 1,0 auf 1,2. Dies ist durch die Abtretung des Straßengrundes an die Stadt Unterschleißheim begründet, weil dadurch das Baugrundstück und somit auch das zulässige Bauvolumen für den Bauherrn geringer werden. Um dies entsprechend auszugleichen wurde vereinbart, dass die GRZ und GFZ entsprechend erhöht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Bushäuschen in der vorliegenden Planung durch die Definition einer Grundfläche (GR) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine maximale GR von 200 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Höhenentwicklung

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, genauer Bushäuschen und Fahrradabstellanlage, ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m definiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei ab dem Niveau des Bezugspunkts von der Oberkante der Erschließungsstraße (Pflaster) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für das Mischgebiet bleibt die Traufhöhe von max. 14,00 m gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 a gültig.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 6.4 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Buswendeschleife erfolgt ausschließlich über die Carl-von-Linde-Straße.

Die Buswendeschleife verfügt über eine Fahrspurbreite von 6,50 m, allerdings ist sie wegen der Busradien und der daraus resultierenden Schleppkurven teilweise bis annähernd 20 m breit. So ist sie ausreichend dimensioniert, damit herkömmliche Busse problemlos wenden können.

Über die öffentliche Zufahrtstraße erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage des Wohn-/ Büro- und Geschäftsgebäudes im Mischgebiet. Beidseits der Zufahrtstraße werden zudem Stellplätze angelegt, die dem Mischgebiet zugeordnet sind.

### 7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

#### 7.1 Verkehr

##### 7.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen befinden sich südlich des Geltungsbereiches in Gestalt der Bahnlinie München - Regensburg und der S-Bahn-Station Lohhof.

##### 7.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist lediglich über die Carl-von-Linde-Straße zu erreichen.

##### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle des ÖPNVs *Lohhof Nord* befindet sich nordöstlich des Planungsgebietes, in der Carl-von-Linde-Straße. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle liegt direkt südlich des Geltungsbereiches.

##### 7.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind entlang der Carl-von-Linde-Straße ausgebildet.

#### 7.2 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Stadt Unterschleißheim sichergestellt. Für das geplante Mehrfamilien-/ Bürogebäude wird eine Müllsammelstelle in Nähe zur Carl-von-Linde-Straße eingerichtet.

## 7.3 Wasserwirtschaft

### 7.3.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

### 7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch den *Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Stadt Unterschleißheim sowie der Gemeinden Eching und Neufahrn* sichergestellt.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das MI ist an die innerörtliche Kanalisation in der Carl-von-Linde-Straße angeschlossen. Durch die Bushaltestellen werden keine Schmutzwässer verursacht.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird in die Grünfläche im Bereich der Verkehrsinsel eingeleitet. Die Verkehrsanlage wird als Mulde ausgebildet, so dass das Wasser an Ort und Stelle versickern kann. Die Dachwässer des Bushäuschens werden in die angrenzenden bestehenden Grünflächen entwässert.

#### Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Verkehrsflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

## 7.4 Energieversorgung

Der Planungsbereich wird nicht von Freileitungen tangiert.

### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung wird durch die

*Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co KG,  
Carl-von-Linde-Str. 26,  
85716 Unterschleißheim*

gewährleistet. Hierzu wird im Einmündungsbereich zur Carl-von-Linde-Straße eine Trafo-Station errichtet.

Die Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

### Allgemeine Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

## 7.5 Telekommunikation

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen erforderlich.

### Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 8 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die kommunale Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die kommunale Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

### 9.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich der südlich verlaufenden Bahnlinie München - Regensburg. Diese Verkehrslärmimmissionen können ebenso wie andere lärmimmissionsrechtliche Belange in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben, da Auswirkungen diesbezüglich aufgrund der Nutzung als Verkehrsfläche keine erhöhte Schutzwürdigkeit darstellen.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung auf das geplante Wohn-/ Bürogebäude im Mischgebiet sowie auf die umliegenden existierenden Wohnbebauungen ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten werden. Es wird jedoch empfohlen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Zufahrt zur Buswendeschleife auf 30 km/h zu beschränken. Auf die schalltechnische Untersuchung im Anhang 2 zur vorliegenden Begründung wird im Detail verwiesen.

### 9.2 Sport- und Freizeitlärm

Es sind keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden.

### 9.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind angrenzend an das Planungsgebiet vorhanden. Allerdings ist hier aufgrund des Nutzungszweckes der Errichtung einer Buswendeschleife mit Bushäuschen ebenfalls keine Beurteilungsrelevanz geboten.

### 9.4 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen sind hinsichtlich der Nutzung des Standortes als Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen nicht relevant.

## 10 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	9.960
— öffentliche Verkehrsfläche	22,0	2.200
— private Stellplätze	8,0	803
— private Verkehrsflächen (inkl. TGA-Zufahrt)	4,3	424
— Müllsammelplatz	0,2	20
— Versorgungsfläche Trafostation	0,2	18
— öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	6,8	673
— private, nicht überbaubare Grundstücksflächen	37,7	3.755
Nettobauflächen	20,8	2.067

## 11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu regeln.

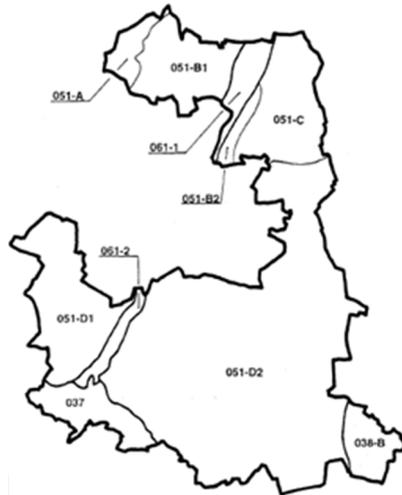
Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 12 NATURRÄUMLICHE LAGE



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Unterschleißheim in der Einheit D 65, *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet in der *Münchener Ebene* (051), genauer im *Dachauer Moos* (051-A).

Diese Untereinheit besitzt die größte Flächenausdehnung im benachbarten Landkreis Fürstenfeldbruck und wird laut ABSP als ehemals ausgedehntes Quell- oder Sickermoor charakterisiert, das aufgrund einer wasserundurchlässigen Flinzschieferung und dem daraus resultierenden stauenden Grundwasser entstanden ist. Dieses wurde allerdings im Rahmen intensiver anthropogener Nutzung teilweise entwässert.

Quelle: ABSP Landkreis München (März 1997).

### 13 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 13.1 Reale Vegetation

##### Umfeld

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet von Unterschleißheim, direkt angrenzend an die S-Bahn-Haltestelle Lohhof und den zugehörigen Pendler-Parkplatz. Von den südöstlich verlaufenden Bahngleisen wird es durch einen ca. fünf Meter breiten Wiesestreifen getrennt. Südwestlich befindet sich auf einer ehemaligen Brachfläche eine Baustelle mit entsprechenden Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen. Nordwestlich schließen sich mehrstöckige Wohnblöcke mit Freiflächen an. Nordöstlich schließen sich die asphaltierten Flächen des P+R-Parkplatzes und ein Gehölzstreifen mit älterem Baumbestand an.

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich selbst umfasst eine in den Pendler-Parkplatz übergehende, geschotterte Fläche, die knapp die Hälfte des Plangebietes einnimmt und nur lückig bewachsen ist.

#### 13.2 Biotopausstattung

Der Geltungsbereich beinhaltet im Nordosten Gehölze und im Südwesten eine Esche, die sich als Habitatbaum eignet. Auf die saP im Anhang 1 der vorliegenden Begründung wird im Detail verwiesen.

#### 13.3 Boden

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.4 der vorliegenden Begründung wird verwiesen.

#### 13.4 Wasser

Hierzu wird auf die Aussagen unter der Ziffer 4.5 der vorliegenden Begründung hingewiesen.

#### 13.5 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Oberbayerisches Alpenvorland* zugeordnet.

Kaltlufttransportwege sind nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler und genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

#### 13.6 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Es besteht weder eine besondere überörtliche Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

### 14 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Im Zuge der Ausbildung der Verkehrsfläche werden die Belange von Natur und Landschaft negativ berührt, es erfolgen ein Eingriff und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Allerdings ist der Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Pendlerparkplatz und der S-Bahn-Station Lohhof ausgesprochen attraktiv und angesichts des bereits anthropogen beeinflussten Bodens insgesamt als vertretbar und angemessen zu beurteilen.

Insgesamt wird den Anforderungen und Belangen des ÖPNV-Ausbaus in Verbindung mit einer umweltfreundlichen Verkehrswende eine höhere Bedeutung beigemessen, als dem uneingeschränkten Erhalt des Gehölzbestandes. Jedoch wird entlang der Bahnlinie eine ca. 100 m lange und 8 m breite Hecke aus Sträuchern und Bäumen angelegt. Aufgrund ihrer Dimension erlangt sie eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit. Letztlich dient sie ebenso der visuellen Aufwertung des Standortes. Ebenso werden nördlich der Buswartehäuschen in Erweiterung des nördlich und östlich benachbarten Gehölzbestandes weitere Baum-Strauchpflanzungen umgesetzt.

## 15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

Ungeachtet dessen, wird die Stadt Unterschleißheim auf Flurstück 1062 in der Gemarkung Unterschleißheim für die entfallenden Gehölze Ersatzpflanzungen vornehmen. Die Maßnahmen stehen dort im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Waldmantels und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.



Abbildung: Lage der Fläche für die Ersatzpflanzung (rot eingefärbt); Quelle: Stadt Unterschleißheim.

## 16 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## GUTACHTEN

STEIL LANDSCHAFTSPLANUNG, Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 22.03.2022

C.HENSCHTEL CONSULTING GMBH: Schalltechnische Untersuchung, Stand August 2022

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN:

<http://www.region-muenchen.com>

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

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i. d. F. von 13.02.1993



ANHANG 1

STEIL LANDSCHAFTSPLANUNG, Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),  
Stand: 22.03.2022



ANHANG 2

C.HENSCHEL CONSULT ING. GMBH: Schalltechnische Untersuchung, Stand August 2022