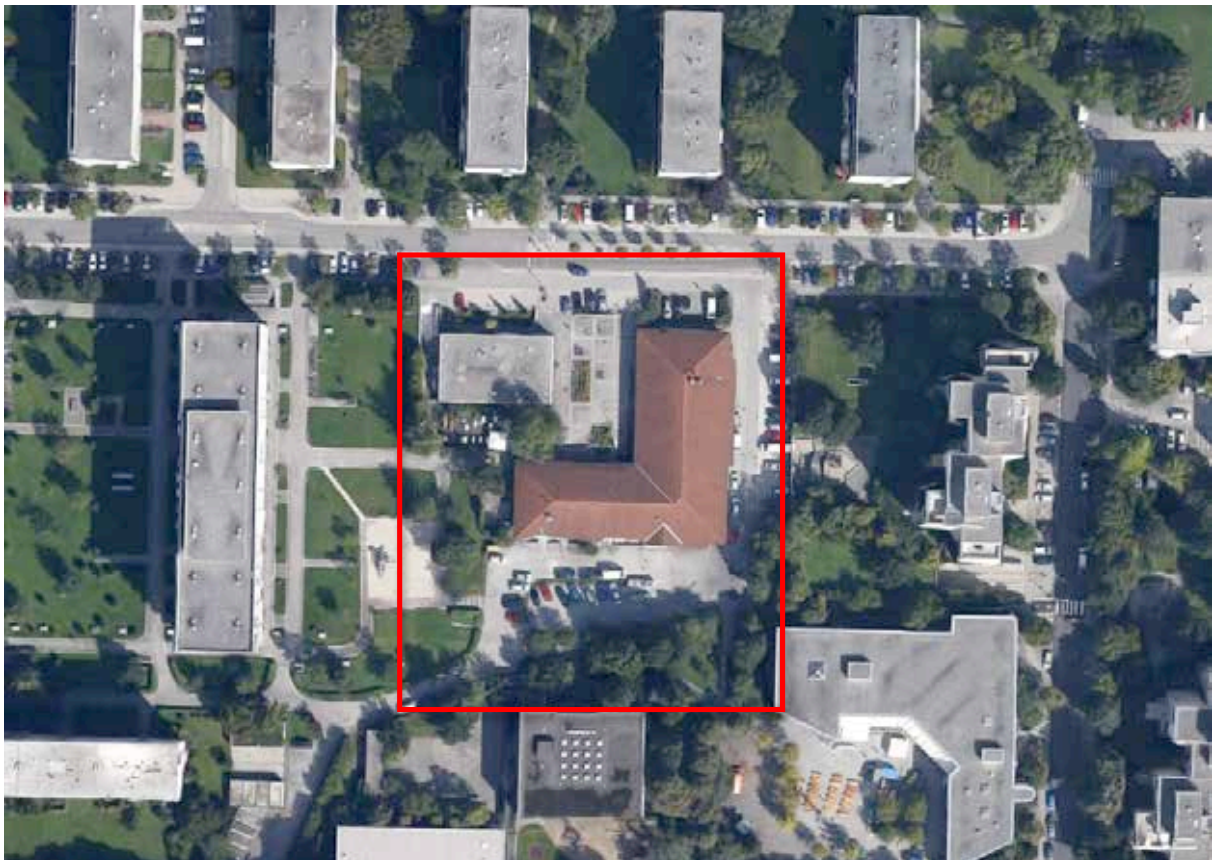


**GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM**  
**Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

**Nr. 73a "Am Stutenanger 2 - Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Marktplatz"**

**und**

**Nr. 73b "Am Stutenanger 4 - Wohn- und Geschäftshaus"**



**Auswertung der Relevanzprüfung und Bestandsaufnahme**  
**Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Bearbeitung:  
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Stand 14.07.2015

## **INHALTSVERZEICHNIS**

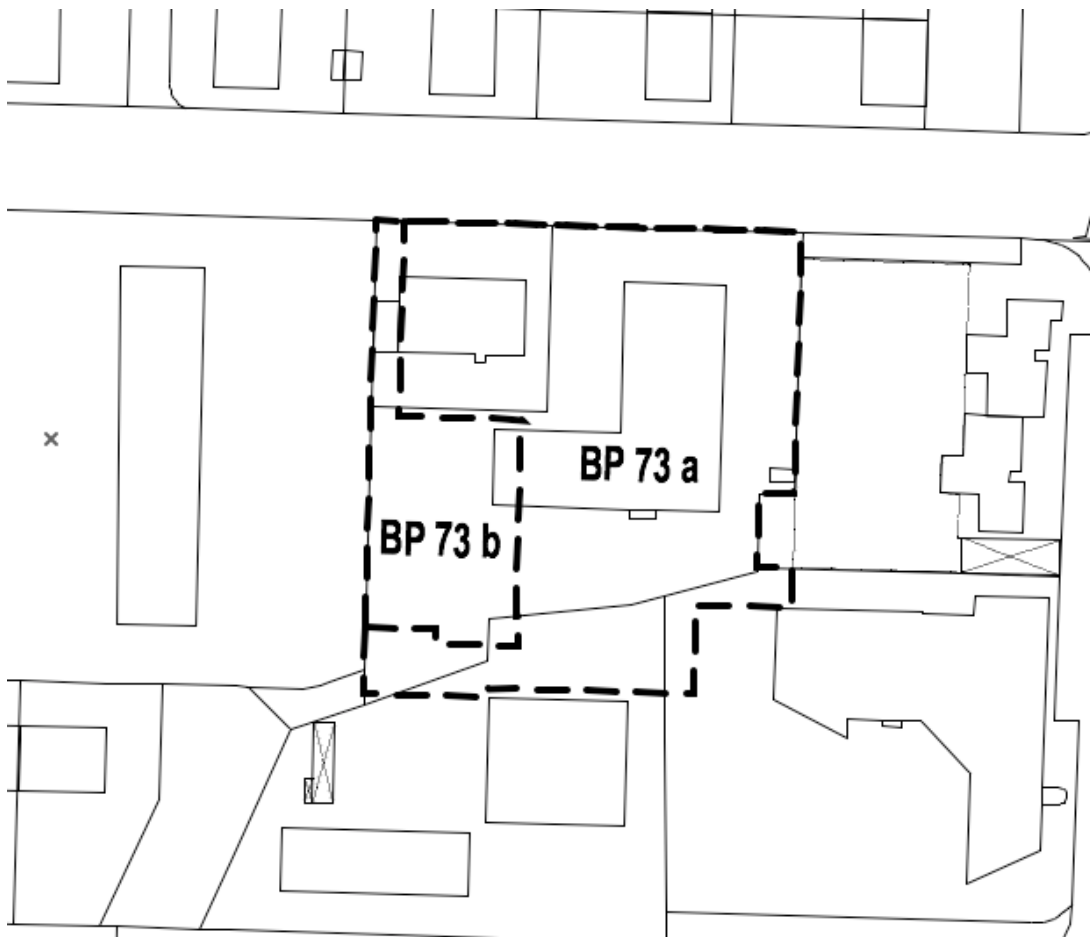
|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | GEMEINDE OBERSCHLEIBHEIM – VORBEMERKUNG .....                     | 3 |
| 2 | ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....                                 | 3 |
| 3 | GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETES .....                                  | 4 |
| 4 | DATENGRUNDLAGEN / FREILANDERHEBUNG .....                          | 4 |
| 5 | BESTANDSSITUATION .....   | 5 |
| 6 | ERGEBNIS DER FREILANDERHEBUNG UND ABSTIMMUNG MIT DEN FACHBEHÖRDEN | 6 |
| 7 | FAZIT .....   | 7 |

## 1 Gemeinde Oberschleißheim – Vorbemerkung

Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 73 a „Am Stutenanger 2 - Sondergebiet Lebensmittelmarkt/ Marktplatz“ und
- Bebauungsplan Nr. 73 b „Am Stutenanger 4 - Wohn- und Geschäftshaus“ als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Für das gesamte Planungsgebiet der beiden Bebauungspläne gibt es bereits vorhandene Bebauungspläne. Durch die Bebauungspläne werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung geregelt. Beide Bebauungspläne unterliegen nicht der UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des Weiteren werden keine Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.



## 2 Anlass und Aufgabenstellung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil „Parksiedlung“ westlich der Bahnlinie und Feierabendstraße (ST 2342) der Gemeinde Oberschleißheim. Geplant ist, den vorhandenen REWE-Markt neu zu bauen und zu vergrößern und durch weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen (z.B. Schreibwaren, Apotheke, Gastronomie, Arztpraxen) in einem weiteren Gebäude zu ergänzen. Zur Realisierung beider Vorhaben- und Erschließungspläne ist eine

Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Beide Vorhaben werden über die nördlich gelegene Erschließungsstraße Am Stutenanger erschlossen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Baulinienplan Parksiedlung“ aus dem Jahr 1962 und Nr. 8 „Parksiedlung im Bereich Bürgerzentrum, Kirche St. Wilhelm, Grundschule Parksiedlung“ aus dem Jahr 1975 lassen die geplanten Nutzungen baurechtlich nicht zu.

Da es sich in den darauf folgenden Abstimmungsgesprächen herausgestellt hat, dass für die beiden geplanten Gebäude planungsrechtliche Unterschiede bestehen, wurde es erforderlich, das Bebauungsplangebiet in zwei Teile aufzuteilen.

Zur Umsetzung der Bebauungspläne werden nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Maßnahmen erforderlich:

- Abbruch von zwei Bestandsgebäuden
- Fällung von Bäume und Verlust sonstiger Gehölzstrukturen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Fassung der öffentlich wirksamen Freiflächen.
- Neubau sowie Überbauung von als Frei- und Erschließungsflächen genutzten Flächen
- Versiegelung vorhandener Freiflächen und damit erhöhter Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand;

Etwaige den Vorhaben geschuldete Änderungen und noch nicht abzuschätzende Eingriffe, die sich im Zuge einer möglichen Konkretisierung der Planung ergeben, erfordern ggf. eine erneute Einschätzung ihrer Auswirkung auf potentiell vorkommende Arten und deren Lebensräume.

### **3 Größe des Planungsgebietes**

Das Bebauungsplangebiet 73 a hat eine Größe von ca. 5.990 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 223/14 tlws. (Bürgerhaus, Gemeinde Oberschleißheim), Fl.Nr. 223/183 tlws. (bestehender Lebensmittelmarkt REWE-Group), Fl.Nr. 223/256 tlws. (bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, Sedlmayr Grund und Immobilien) und Fl.Nr. 223/191 tlws. (Schule, Gemeinde Oberschleißheim).

Das Bebauungsplangebiet 73 b hat eine Größe von ca. 1.563 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 223/183 tlws. (bestehender Lebensmittelmarkt REWE-Group), Fl.Nr. 223/256 tlws. (bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, Sedlmayr Grund und Immobilien) und Fl.Nr. 223/191 tlws. (Schule, Gemeinde Oberschleißheim).

### **4 Datengrundlagen / Freilandenerhebung**

Zur Abschätzung des Lebensraumpotentials im Planungsgebiet wurde am 27. Mai 2015 durch Herrn Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Michael Brem (Planungsbüro WaldLandGarten, Amberg) eine Begehung durchgeführt.

Zusätzlich wurden von ihm auch Angaben aus der Artenschutzkartierung (ASK) ausgewertet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA

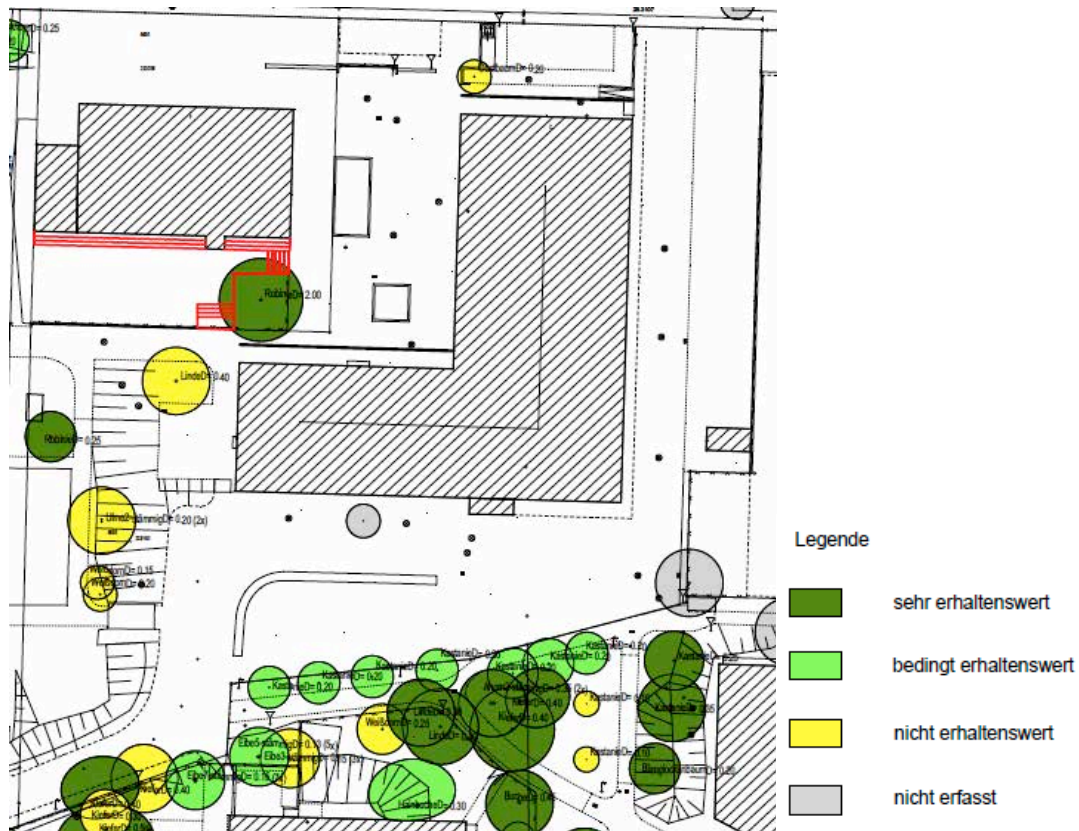
München) und dem Landesbund für Vogelschutz (LBV) wurde auf der Grundlage der Erhebungen eine vereinfachte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens stützt sich unter Berücksichtigung vorliegender Datengrundlagen auf die Ergebnisse der Abschätzung von Herrn Brem.

## **5 Bestandssituation**

Auf einem der neu zu bebauenden Grundstücke steht derzeit ein in die Jahre gekommener Einkaufsmarkt mit den zugehörigen Verkehrsflächen. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt (Bebauungsplangebiet Nr. 73 a: 86 % versiegelt). Das derzeit bestehende Gebäude ist ein eingeschossiger, L-förmiger Bau mit rot eingedecktem Walmdach. Der Bau stellt in der von Zeilenbauten geprägten mit zum Teil bis zu 9-geschossigen Gebäuden mit Flachdach einen Sonderbaukörper dar. Südlich schließen sich ein Parkplatz und daraufhin die Freigelände von Schule und Bürgerzentrum an.

Östlich des Planungsgebiets steht ein mehrgeschossiger Wohnkomplex, der durch seine westlich vorgelagerten Freiflächen Abstand zum Einkaufsmarkt und dessen Zufahrt mit Parkplätzen erhält. Westlich befindet sich ein eingeschossiger Solitär mit Flachdach, in dem eine Gaststätte untergebracht ist sowie im Anschluss daran der Freiflächenbereich der 9-geschossigen Gebäudescheibe „Am Stutenanger 6“ mit kleinen Ladeneinheiten im Erdgeschoss.

Der Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets wurde im Rahmen der „Feinuntersuchung Platzgestaltung Ortsmitte“ (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Januar 2014) grob bewertet, die auf einer Bestandsvermessung von 2012 aufbaut. Von insgesamt 30 vorhandenen Bäumen wurden hinsichtlich Vitalität und Erhaltungswürdigkeit 9 Bäume als sehr erhaltenswert und 10 als bedingt erhaltenswert eingestuft. Es sind Baumarten wie Weißdorn, Ulme, Robinie, Kastanie, Ahorn, Kiefer, Eibe sowie Linde vertreten. Ebenso sind kleinere Heckenstrukturen vorhanden.



Vegetationsbewertung, Stand 15.11.2012 („Feinuntersuchung Platzgestaltung Ortsmitte“, DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Januar 2014)

## 6 Ergebnis der Freilandbegehung und Abstimmung mit den Fachbehörden

Die Begehung am 27. Mai 2015 hat ergeben, dass das Gebiet auf Grund seiner strukturellen Armut keine geeigneten Habitate für geschützte Arten aufweist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind durch die Umsetzung der Bebauungspläne derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen und keine Verbotstatbestände zu erwarten. Eine besondere Rücksichtnahme auf den Bestand ist daher nicht erforderlich.

Im Bericht zur Begehung von Herrn Brem heißt es, dass zu planungsrelevanten Arten keine Nachweise geführt werden konnten. Auch in der ASK werden keine Nachweise geführt. Das Lebensraumpotential für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten ist auf der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche sehr gering. Die Fassaden und Dächer der Gebäude sind glatt und komplett geschlossen. Sie besitzen keine Strukturen an denen Vögel brüten oder Fledermäuse Unterschlupf finden könnten. Die Absätze an dem bestehenden REWE-Gebäude sind mit Stahlstiften versehen, so dass sich hier keine Vögel oder andere Tiere aufhalten können.

Die Untere Naturschutzbehörde machte darauf aufmerksam, dass im näheren Umfeld des Planungsgebiets am Stutenanger 6-10 bestimmte Vogelarten vorkommen. Daher wurde Kontakt mit Frau Weber vom Landesbund für Vogelschutz aufgenommen. Aufgrund der Höhe der eingeschossigen Bestandsgebäude schloss sie ein Lebensraumpotential für Mauersegler aus.

Nach Sichtung von Bestandsfotos fragte sie nach, ob anhand der Begehung auch ein Potential für Haus- und Feldsperlinge ausgeschlossen werden konnte. Sie habe im Mai 2015 am Stutenanger, Hausnr. 6-10, Haussperlinge beobachten können. Herr Brem bestätigte, dass er dies geprüft und demnach keinen Nachweis dafür führen konnte. Es waren keine Einschlüpfmöglichkeiten vorhanden.



## 7 Fazit

Um einen evtl. möglichen Verbotstatbestand gänzlich auszuschließen, wird auf die Bauzeitsteuerung gem. § 39 Abs. 2 Satz 5 BNatSchG verwiesen. Die Entfernung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Altgebäuden ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Die Brutzeit beginnt am 1. März und endet am 30. September. Sollte von diesen Zeiten abgewichen werden müssen, muss von einer sachkundigen Person festgestellt werden, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen oder an/in Gebäuden befinden.

Die geplanten Formhecken im Planungsgebiet bieten Vögeln ebenfalls Rückzugsmöglichkeiten, da sich am äußeren Rand eine sehr dichte Zweigstruktur ausbildet, die vor Feinden schützen kann.