


Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim 44. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 „Business Campus“

Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 18.02.1993 öffentlich bekannt und damit rechtswirksam gemacht wurde.

In seiner Sitzung am 05.12.2016 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerbegebiet Business Campus" westlich der Landshuter Straße. Im Planvorentwurf des Bebauungsplanes ist ein „Sondergebiet Einzelhandel“ an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes festgesetzt. Da diese Gebietskategorie den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, um auf diesem Weg die Übereinstimmung der Normen sicherzustellen.



 Lage des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des in Zusammenhang bebauten Stadtgebietes an der Landshuter Straße (St 2342) und wird durch diese erschlossen.

In den Vorarbeiten zum Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde eine Anfrage über die Zulässigkeit der Ausweisung einer Einzelhandelsnutzung gerichtet. Die Regierung von Oberbayern teilte mit Schreiben vom 27.10.2016 mit, dass

- nach derzeitigem Kenntnisstand dem o.g. Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit im Sinne Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) zu attestieren sei,
- die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht angezeigt ist und, dass
- die landesplanerische Überprüfung des o.g. Vorhabens im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mittels Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange erfolgen kann

Ferner gab die zuständige Stelle bekannt, dass wenn für die geplante Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² im Bebauungsplan festgesetzt wird, das Vorhaben nicht den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht. Im Bebauungsplan ist diese Festsetzung enthalten.

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil des Gewerbegebietes Nr. 56 ausgewiesen. Das im Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet beherbergt die seit nun mehr als 30 Jahren bebaute Grundstücke mit mehreren Gebäuden und mehreren großen Betrieben. Das Änderungsgebiet ist ca. 20.000 qm groß und wird derzeit gewerblich genutzt.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Gemäß dem Ziel zur vorrangigen Innenentwicklung (3.2 Z) und dem Grundsatz zum Flächensparen (3.1 G) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Potenziale im Siedlungsbestand bevorzugt zu entwickeln.

- Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertigen Lebens - und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Stärken und Potentiale sind weiter zu entwickeln.
- Zentrale Orte sollen gemäß LEP 2.1.1 (G) überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen.
- Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten LEP 2.1.2 (G).

Die Stadt Unterschleißheim liegt als Grundzentrum (ehem. Siedlungsschwerpunkt) im Verdichtungsraum München. Das beabsichtigte Ziel des Bebauungsplans Nr. 151 nämlich die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Getränke und evtl. Drogerieladen zu schaffen, steht damit grundsätzlich im Einklang mit den hierzu maßgeblichen raumstrukturellen und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Planvorhaben soll die kommunale Versorgungsfunktion, insbesondere im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, gestärkt werden.

Die Verwaltung verweist darauf, dass im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2016 die Aufstufung Unterschleißheims als Teil des Mittelzentrums Neufahrn-Eching-Unterschleißheim anvisiert sei. Ein Abschluss des Änderungsverfahrens wird für 2017 erwartet.

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die An-siedlung eines Einzelhandelsgeschäfts und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht zudem den Zielen der Landes- und Regionalplanung. In Unterschleißheim befinden sich die Haupteinkaufslagen an der Bezirksstraße, dem IAZ-Einkaufszentrum mit dem Rathausplatz sowie an der Landshuter Straße. Ergänzt werden diese drei Versorgungsbereiche durch weitere Einzelhandelsangebote, die singulär über das gesamte Stadtgebiet verstreut liegen.

An der westlichen und nördlichen Grenze des Änderungsgebietes schließt sich das Gewerbegebiet an, welches im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geändert wird.

Die Verwaltung verweist darauf, dass dem geplanten Lebensmittelmarkt kein Alleinstellungsmerkmal im Stadtgebiet zugerechnet werden kann.

Die Mehrung der Verkaufsflächen kann als nicht erheblich eingestuft werden. Die Stadt Unterschleißheim weist einen Umsatz von ca. 126 Mio. EURO im Jahr auf (GfK, Nürnberg 2015). Mit den vergleichbaren Einrichtungen

- Edeka, Rathausplatz
- Fachmarktzentrum, Landshuter Straße
- Kaufland, A.-Danzer-Weg,
- Edeka, Südl. Ingolstädter Straße,
- Lidl, Landshuter Straße,
- Norma, Südl. Ingolstädter Straße,
- Penny, Landshuter Straße

kann nicht unterstellt werden, dass die geplante Einrichtung mit max. 1.800 qm Verkaufsfläche eine Unterversorgung der Bevölkerung Unterschleißheims verursachen könnte. Erhebliche Wettbewerbsverzerrungen können nicht erwartet werden.

Aufgrund der Lage des Sondergebiets und seiner städtebaulichen Integration im Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Einrichtung überwiegend der Versorgung der im Umfeld Beschäftigten und der umliegenden Wohngebiete dienen wird. Ferner ist eine Wettbewerbsverzerrung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs aufgrund der aktuellen Ausweisung nicht zu erwarten.

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet ist ausschließlich über die Landshuter Straße (St 2342) erschlossen. Für die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde für das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplansumgriffs eine Verkehrsuntersuchung des Prof. Kurzak (vom Juli 2015) erstellt. Bei dieser Untersuchung wurde die Ansiedlung einer Versorgungseinrichtung dieser Größenordnung berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Untersuchung vom Prof. Kurzak aktualisiert und liegt in der Fassung vom 16.03.2017 vor.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinie 215 an die S-Bahn-Haltestellen Unterschleißheim an der Haltestelle Keltenschanze angebunden. Für die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes sind weitere Haltestellen der Buslinie geplant und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Buslinie wird von Montag bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt.

Immissionsschutz

Als Folge der Ausweisung des Sondergebietes sind zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanung vertiefend untersucht und hierfür Festsetzungen erlassen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine die Untersuchung vom Büro Mohler und Partner erstellt und liegt in der Fassung vom 24.03.2017 vor.

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgehalten, dass

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die Teilflächen GE 1.1, GE 1.2, GE 2 TF 3, GE 2 TF 4, GE 3, SO 1 TF 6, SO 1 TF 7 innerhalb des Gewerbegebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, so dass in den angrenzenden Wohngebieten keine höheren Immissionen als bisher zulässig werden. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 151 (M+P Bericht Nr. 710-4726-1) dargestellt. Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsaufgaben festgesetzt (vgl. Abbildung in der Satzung). Da sich lediglich nördlich und östlich schutzwürdige Baugebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete) befinden wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht. Die hierfür gewählten Richtungssektoren Basis und A bis E unterteilen die Nachbarschaft in 6 Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft unterschiedlich betroffen sind und somit Zusatzkontingente möglich sind.

Bei der Kontingentierung wurde insbesondere der Schutz der reinen Wohngebiete am Fastlingerring und der allgemeinen Wohngebiete östlich der Landshuter Straße berücksichtigt. Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente LIKi (einschließlich der Zusatzkontingente LIK,zus) für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist gemäß DIN 45691 (Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 15 dB) zugelassen. Des Weiteren kann anhand eines Nutzungskataloges mit möglichen Betrieben und Anlagen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe und Arztpraxen, die bei freier Schallausbreitung in der Nachbarschaft das Kontingent sicher nicht ausschöpfen, auf einen Kontingentnachweises verzichtet werden....

Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb der einzelnen Teilflächen die Anforderungen der TA Lärm (Ausgabe 1998) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen somit nicht. Die Errichtung von Betriebswohnungen, sozialen Anlagen o. Ä. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist daher ausnahmsweise im Sinne des §8 BauNVO nur an den Gebäudeseiten der Gewerbegebiete zulässig, an denen neben dem Verkehrslärmschutz auch nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft unter Ausschöpfung der Emissionskontingente der Nachbarn die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden (Beurteilungs- und Spitzenpegel).

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7735-0102: *Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters.*

Oben genanntes Bodendenkmal könnte sich sehr wohl in noch nicht vollständig überbauten tiefgründig zerstörten Bereichen des Plangebietes fortsetzen. Auch die unmittelbare Nähe zu weiteren Bodendenkmälern:

- D-1-7735-0104: *Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Gräber der Hallstattzeit, Siedlung der LatMezeit und des frühen Mittelalters.*

- D-1-7735-0106: *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*

lässt in noch nicht vollständig überbauten tiefgründig zerstörten Bereichen des Plangebietes weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Lageübersicht Baudenkmäler



Quelle: Bayer. Geoinformationssystem, 2017

1.3 Auswirkungen der Planung auf benachbarte Zentren

Für die Abwägung landesplanerischer Vorgaben sind keine Auswirkungen der Planung zu untersuchen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.800 m² kann das Einzelhandelsvorhaben als großflächig angesehen werden. Die Grenze der Zulässigkeit in ausgewiesenen Baugebieten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung bei 1.200 Geschoßfläche, was ca. 800 qm Verkaufsfläche entspricht. Somit ist das Vorhaben grundsätzlich nur in Kern- und Sondergebiete zulässig. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen wird und deshalb keine Gefährdung für die benachbarten Zentren darstellt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Sortiment des Nahversorgungsbedarfs auf die Sortimente Lebensmittel und Drogerie beschränkt bleibt.

Im S0 1.1 und S0 1.2 sind gemäß Bebauungsplan folgende Einzelhandelssortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen geplant:

- Lebensmittelmarkt mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente wird mit 1.800 m² festgesetzt.

Zu den Randsortimenten sind keine Festsetzungen geplant.

2. Änderung

2.1 Teilumwidmung des Gewerbegebietes Nr. 65 von Gewerbefläche in Sondergebiet Einzelhandel gemäß Planvorentwurf von 20.03.2017.

2.2 Darstellung einer Fläche für den ruhenden Verkehr im südlichen Bereich des Sondergebietes.

2.3 Darstellung der vom Staatlichen Bauamt Freising erforderliche Anbauverbotszone im entlang der Staatsstraße 2342 (Ortsdurchfahrt).

3. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro Tautorat vom Januar 2017 aktualisiert. Dieser liegt in der Fassung vom 29.03.2017 vor. Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Änderung der Gebietskategorie in Sondergebiet vor dem Hintergrund der im Bereich des gesamten Gewerbegebietes anvisierten Änderungen veranlasst wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nur einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 151 „Bussinnes Campus Unterschleißheim“. Die geplanten Veränderungen stehen jedoch in einem kausalen Zusammenhang und können nicht separat betrachtet werden. Da das Gewerbegebiet bereits seit Jahrzehnten besteht und als solches genutzt wurde, wäre nicht sachgerecht eine künstliche Trennung der Vorhaben planerisch herbei zu führen.

Die aktuelle Änderung dient aus planungsrechtlicher Sicht der Klarheit der Normen, welche im § 8 (2) die Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan fordert. Da der Bebauungsplan der Intention folgt, im zukünftigen Gewerbegebiet auch Einrichtungen der Versorgung für die dortigen Beschäftigten vorzusehen, kommt der Änderung des Flächennutzungsplan nicht die Aufgabe zu, ohne die Einbeziehung des Gesamtareals u. a. Regelungen, Bilanzen und Darstellungen anzustellen.

Da die Planung Flächen betrifft, die bereits genehmigte Vorhaben beherbergen, kann auf die Erstellung eines selbstständigen Umweltberichtes für den Flächennutzungsplan verzichtet werden. Angesichts der bereits bestehenden dichten Bebauung des Gewerbegebietes und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabensgebietes und im Vorhabensgebiet sind die Eingriffe in die Schutzgüter der Gesamtbewertung nur mit „gering“ bewertet. Der Untersuchungsraum weist bereits durch die vorausgegangene Bautätigkeit und Nutzung starke Beeinträchtigungen auf.

SCHUTZGUT BODEN:

Es besteht bereits jetzt eine großflächige Versiegelung der Böden. Die Neuversiegelung von Böden wird funktionell durch die Aufwertung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus ausgeglichen.

SCHUTZGUT WASSER:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Eingriffe in das teils vorbelastete Grundwasser finden nicht statt. Durch Versickerung von Niederschlagswasser auf Grünflächen wird die Grundwasserneubildung eher verbessert

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:

Großräumig wird der Luftaustausch durch die vorhandene Bebauung bereits jetzt behindert. Die Neubebauung und Versiegelung führt zu keinen weiteren negativen, stadtklimatischen Effekten. Großflächige Grünflächen, Baumpflanzungen und die Wasserfläche verbessern zumindest im Business Campus das Kleinklima. Die Emissionen aus dem Gewerbegebiet sind angesichts der bereits vorhandenen Vorbelastungen zu vernachlässigen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Lebensraum ist stark vorbelastet und steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Zeit nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Neue Grünstrukturen schaffen zusätzlichen Lebensraum. Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Umfeldes des geplanten Baugebietes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten berührt. Damit sind keine Ausnahmetatbestände gegeben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Büro Fisel und König erstellt. Dieser liegt in der Fassung vom 05.12.2016 vor. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgehalten, dass

- die Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann und deshalb durch den Bauträger DV-Plan ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde. Hierfür wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kartierungen der Vögel, Fledermäuse und der Zauneidechse durchgeführt. Anhand dieser Befunde wurden die mit dem Bebauungsplan Nr. 151 vorgesehenen Festsetzungen unter Berücksichtigung Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hin beurteilt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wurde beurteilt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden

- Im Zuge der Vogelkartierung wurden 32 Arten in drei Durchgängen nachgewiesen. Mit Ausnahmen von vier Arten sind alle anderen Arten weit verbreitet, nicht gefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand. Hier sind auch ohne vorsorgende Maßnahmen keine Verbotstatbestände festzustellen. Für Feld-, Haussperling, Gelbspötter und die Goldammer werden die Verbotstatbestände gildenbezogen abgeprüft. Bei den gehölzbrütenden Arten wie dem Feldsperling und dem Gelbspötter ist es erforderlich, dass Rodungsarbeiten außerhalb deren Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Weiterhin sind für diese Arten vorgezogen zehn Nistkästen aufzuhängen. Beim Haussperling ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass dieser die Unterkunft für Asylsuchende als Bruthabitat nutzt. Damit es hier zu keiner Tötung und Störung kommt, ist diese Unterkunft außerhalb der Brutzeit Ende Februar bis Anfang September oder nach vorheriger Kontrolle und fehlendem Brutnachweis abzureißen. Für diese Art sind ebenfalls vorgezogene Maßnahmen in Form eines Spatzenurms oder durch Anbringung von Nistkästen zu ergreifen. Im Zuge der Fledermauserfassungen kamen zur Klärung der Quartierssituation mobile und stationäre Ultraschalldetektoren, Ausflugsbeobachtungen und Gebäudeuntersuchungen (Absuchen der Gebäude nach geeigneten Quartieren) in fünf Terminen zum Einsatz. Die Erfassung mit stationären und mobilen Geräten erbrachte über Rufe den gesicherten Nachweis von 5 Arten (Mückenfledermaus, Rauhaut- und Weißrandfledermaus, Großer Abendsegler, sowie die Zwergfledermaus). Weitere 5 Arten (Graues- und Braunes Langohr, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus sowie Zweifarbfledermaus) sind als potenziell vorkommend zu erachten. Die Quartiereignung der bestehenden und bereits abgebrochenen Gebäude ist insgesamt als gering anzusehen. Lediglich an den Technikraum-Dachaufbauten waren bzw. sind potenziell geeignete Quartiere in Form eines anfliegenden Holzbalkens unmittelbar am Flachdachtrauf mit dahinterliegendem Spaltenquartier gegeben. Es konnten jedoch anlässlich der Begehungen der Dächer keine Hinweise auf Quartiernutzung (z. B. Kotspuren, Verfärbungen durch Körperfett) festgestellt werden. Quartiere in Baumhöhlen kommen aufgrund des jungen Alters der Gehölze nicht vor. Für den Großen Abendsegler besteht ein Quartierverdacht im Umfeld. Diese Art ist deswegen eingehender zu prüfen. Hinsichtlich

der Verbotstatbestände kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen für diese Art mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände einschlägig werden.

Andere europarechtliche Arten wie z. B. die Zauneidechse kommen nicht vor oder sind nicht zu erwarten. Eine Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

SCHUTZGUT MENSCH

Während der Bauzeit werden der Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom 24.03.17 wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 151 die Lärmsituation ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dort nachzulesen. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerte für die luftverunreinigende Stoffe ist nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetriebe auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird die weitere Landschaftszersiedelung vermieden. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe an der vorhandenen Bebauung.

Der Erhalt der Eingrünung im Westen vermindert den Verlust an Landschaftsbildqualität. Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen auf den Parkplätzen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Im Bereich der Landshuter Straße, mit Teilflächen im Planungsgebiet und nördlich und südlich außerhalb des Planungsgebiets. Um sicher zu stellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter, getrennt nach den verschiedenen Projektphasen (Bau – Betrieb – Anlage) zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Erheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch /Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung und der Besucherparkplatz) sind nicht signifikant und können durch die geplanten Erschließungsanlagen minimiert werden.

4. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht.

5. Ausgleichsflächen

Zu den Ausgleichsflächen wird auf die Angaben des beigefügten Umweltberichtes und der beigefügten Flächenbilanzierung vom 21.03.2017 verwiesen.

Gemäß Umweltbericht wird im Grünordnungsplan innerhalb des Baugebiets Ausgleichsflächen festgesetzt. Es entstehen im Gebiet weitläufige, extensiv gepflegte Grünflächen, in denen sich mittelfristig die natürlichen Bodenfunktionen verbessern. Bei einer strukturreichen Gestaltung dieser Flächen und einer Bepflanzung bzw. Begrünung ergibt sich gegenüber der bisherigen Nutzung eine funktionale Wertsteigerung. Durch die großflächige Verbesserung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus sowie in den außerhalb gelegenen Ausgleichsflächen wird die Beeinträchtigung funktional ausgeglichen und somit verbleiben für das Schutzgut Boden in Summe anlagebedingt nur geringe Auswirkungen.

Gemäß Umweltbericht sind im Einzelnen folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme geplant:

Schutzgut Boden

Während der Bauphase sind sowohl Oberböden als auch Untergrund vor Verdichtung zu schützen. Oberboden wird ordnungsgemäß in Oberbodenmieten (bei längerer Dauer begrünt) gelagert. Nach Ende der Bauarbeiten werden Bodenlockerungsmaßnahmen auf den nicht bebauten und versiegelten Flächen durchgeführt.

Gegenüber der jetzigen Versiegelung durch Gebäude und Straßen wird die Bodennutzung im Bereich der zukünftigen Grünflächen extensiviert. Befestigte Nebenflächen (z.B. Stellplätze) werden in offener Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Decke) ausgeführt, um die Bodenversiegelung zu verringern. Innerhalb der Baustellen und der Baustelleneinrichtungsflächen kann es während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) ist dafür zu sorgen, dass solche Verunreinigungen vermieden werden

Schutzgut Wasser

Durch Festsetzung von Regenrückhaltemaßnahmen und die Anlage eines zentralen Teiches wird Regenwasser gedrosselt abgeleitet und kann somit keine Schäden verursachen. Durch eine entsprechende Bepflanzung am Rand des Teiches wird das Wasser natürlich gereinigt. Außerdem verdunstet Wasser von der Teichfläche und wird dadurch in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgebracht.

Die Begrünung von Dachflächen auf den niedrigeren Gebäuden (ca. 30 % der Dachfläche) und der Einbau wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Parkplatzflächen verringern die Menge des abzuführenden Regenwassers.

Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften während der Bauarbeiten und im normalen Betrieb sind Grundwasserverunreinigungen nicht zu befürchten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Anlage der Grünflächen und des Teiches und die Neuanpflanzung zahlreicher Bäume ist im Business Campus mit einer Verbesserung des Kleinklimas gegenüber dem jetzigen Zustand mit einer sehr dichten Bebauung und wenig Grünflächen zu rechnen. Mit dem Aufwachsen der Großbäume (Beschattung, Kühlung, Luftreinigung, Befeuchtung) zusammen mit der Entwicklung der Grünflächen ist zu erwarten, dass sich das Lokalklima im Quartier zunehmend verbessert.

Positiv wirkt sich auch die zentrale Teichfläche aus, die zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit beiträgt und die Lufttemperatur zumindest in der Nähe deutlich herabsetzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Die quantitative Eingriffsermittlung sowie die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 abgehandelt.

Die bestehenden Baumhecken im Westen werden weitgehend erhalten und dienen als Rückzugsraum für vorhandene Tierarten. Durch den Bau einer Außenfahrstrecke für Fahrzeuge im Rahmen des autonomen Testfahrens erfolgt eine Verschmälerung der Eingrünung im Westen auf einer Länge von ca. 160 m. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten (struktureichen Gestaltung von Grünflächen und Bepflanzung mit Gehölzen mit überwiegend einheimischen Arten) werden die Voraussetzungen für die Vernetzung vorhandener und die Entwicklung neuer Lebensräume geschaffen. Z. B. durch die Pflanzung neuer großer Bäume und raumwirksamer Sträucher im Gebiet als Lebensraum für Vogelarten. Zahlreiche bestandsprägende Bäume wurden mittels der Technik der Großbaumverpflanzung zunächst in ein Baumquartier verpflanzt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden diese in die Grünzüge und Grünflächen verpflanzt. Auf dem Gewerbegebiet selbst werden sich den lokalen Verhältnissen angepasste, störungsempfindliche Tier- und Pflanzenarten ansiedeln. Es ist anzunehmen, dass die Grünflächen des Gewerbegebietes Tierarten zumindest als Teilhabitat (z.B. Jagdgebiet für Fledermäuse) genutzt werden können. Die Ansaat von blütenreichen Pflanzengesellschaften (extensive Dachbegrünung) auf Flachdächern dient als Nahrungshabitat u.a. für Fledermäuse. Durch das Aufhängen von zusätzlichen Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen werden neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 151 werden folgende artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Die CEF-Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt. Sie werden in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert. Für die Umsetzung, speziell bei der Kontrolle der Quartiermöglichkeiten im Dachbereich im Zuge des Abrisses, wird eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt:

- VM-1 Noch anstehende Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung vom 1. Oktober - 28. Februar.
 - VM-2 Durchführung von noch anstehenden Abbrucharbeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar oder nach vorheriger Gebäudekontrolle bzw. des Nachweises, dass keine Gebäude nutzenden Fledermaus- bzw. Vogelarten vorkommen.
 - VM-3 Artenreiche Grünlandansaat und extensive Nutzung von ca. 40 % der zukünftigen Freianlagen.
 - VM-4 Arten- und blütenreiche Begrünung der Flachdächer mit einer für die Entwicklung einer Bodenfauna ausreichenden evtl. variierenden Substratmächtigkeit.
 - CEF-1 Vorgezogenes Aufhängen von zehn Nistkästen für baumbrütende Vogelarten (Höhlen und Halbhöhlen).
 - CEF-2 Vorgezogene Anlage eines Spatzenzentrums oder Anbringung von 12 Nisthilfen an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen.
 - CEF-3 Vorgezogenes Aufhängen von 8 Fledermauskästen (6 Sommer- und 2 Ganzjahresquartiere) an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen).
- Grün- und Freiflächen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden, können gemäß Leitfaden nicht als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sondern sind als grünordnerische Maßnahmen zu betrachten. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Die externen Ausgleichsmaßnahmen können auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen der Stadt Unterschleißheim realisiert werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurnummern 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim ausgeführt. Frühestens ab Anfang 2018 kann hier mit den Maßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushalts begonnen werden. Genauere Erläuterungen finden sich in Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151.

Schutzgut Mensch

Während der Bauzeit werden der Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten. Durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben auf bereits bestehenden Gewerbeflächen werden noch nicht belastete Erholungsräume geschont. Die Grünflächen und die Wasserfläche im Business Campus werden während der Werkzeuge von im Business Campus arbeitenden Menschen in den Pausen zur Erholung genutzt. Auch Anwohner der angrenzenden Wohngebiete können die Grünflächen für Freizeitaktivitäten nutzen.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom 24.03.17 wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 151 die Lärmsituation ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dort nachzulesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Um sicher zu stellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetriebe auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird die weitere Landschaftszersiedelung vermieden. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe an der vorhandenen Bebauung.

Der weitgehende Erhalt der Eingrünung im Westen vermindert den Verlust an Landschaftsbildqualität. Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen. Um möglichst rasch eine optisch wirksame Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, wurden zahlreiche Bäume mittels der Technik der Großbaumverpflanzung zunächst in ein Baumquartier verpflanzt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden diese in die Grünzüge und Grünflächen verpflanzt.

Mit dem Aufwachsen der Bäume und der Entwicklung der Grünflächen ist kleinräumig, d.h im Business Campus, eine zunehmende Verbesserung des Stadtbildes zu erwarten.

6. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächen-
größen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Gewerbegebiet	2	0
Sondergebiet Einzelhandel	0	2

Unterschleißheim, 16.01.2017
20.03.2017

Christoph Böck
Erster Bürgermeister