



## STADT UNTERSCHLEISSHEIM

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 58 c / IV

„Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“

#### VORENTWURF

Fassung: 17.07.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Jennifer Hein, M.Sc. Urbanistik  
Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung  
Johanna Minks, Dipl.-Ing. Architektur, Architektin  
und Stadtplanerin BYAK

**INHALTSVERZEICHNIS**

**1 Anlass der Planung ..... 6**

**2 Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 6**

    2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse ..... 6

    2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 7

        2.2.1 Regionalplan ..... 7

        2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ..... 7

        2.2.3 Geltende Bebauungspläne ..... 8

        2.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung ..... 11

        2.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen ..... 12

    2.3 Bestehende städtebauliche Situation ..... 12

    2.4 Grünordnerische Grundlagen ..... 13

    2.5 Artenschutz ..... 14

    2.6 Denkmalschutz ..... 14

    2.7 Verkehr und Erschließung ..... 14

    2.8 Ver- und Entsorgung ..... 15

    2.9 Vorbelastungen ..... 16

        2.9.1 Altlasten ..... 16

        2.9.2 Kampfmittel ..... 16

        2.9.3 Immissionen ..... 16

**3 Ziele des Bebauungsplanes ..... 17**

    3.1 Städtebau ..... 17

    3.2 Grünordnung ..... 17

**4 Planungskonzept ..... 17**

    4.1 Städtebauliches Konzept ..... 18

    4.2 Art der baulichen Nutzung ..... 18

    4.3 Maß der baulichen Nutzung ..... 19

    4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen ..... 21

    4.5 Abstandsflächen ..... 23

    4.6 Dachgestaltung, Dachaufbauten ..... 25

    4.7 Werbeanlagen ..... 25

    4.8 Einfriedungen ..... 26

    4.9 Abgrabungen und Aufschüttungen ..... 26

    4.10 Grünordnungskonzept ..... 26

        4.10.1 Festsetzungen des Bebauungsplans ..... 26

---

4.10.2	Grünkonzept der Planung.....	30
4.11	Artenschutz.....	32
4.12	Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	33
4.13	Klimaschutz- und Klimaanpassung .....	34
4.13.1	Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen.....	34
4.13.2	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	34
4.14	Verkehrskonzept und Erschließung .....	34
4.14.1	Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche .....	34
4.14.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens .....	35
4.15	Schallschutzkonzept .....	36
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>37</b>
5.1	Städtebau.....	37
5.2	Grünordnung.....	38
5.3	Verkehr und Erschließung.....	38
<b>6</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>39</b>
7.1	Einleitung.....	39
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	39
7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	40
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	47
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	48
7.2.1	Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung 48	
7.2.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 51	
7.2.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden .....	56
7.2.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche.....	58
7.2.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser.....	60
7.2.6	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft .....	61
7.2.7	Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft .....	63
7.2.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter64	
7.2.9	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete .....	64
7.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten .....	65

7.2.11	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	66
7.2.12	Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen.....	66
7.2.13	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen.....	67
7.2.14	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	67
7.2.15	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	68
7.2.16	Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien <sup>68</sup>	
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	68
7.3.1	Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien <sup>69</sup>	
7.3.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	69
7.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante.....	72
7.5	Zusätzliche Angaben.....	73
7.5.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten.....	73
7.5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	73
7.5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	74
7.6	Datengrundlagen.....	76

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Umgriff BP 58 c / II mit Bereich der Teilaufhebung.....	11
Abbildung 2: Anbauverbotszone der B 13.....	22
Abbildung 3: Grünkonzept von Kienleplan, Stand 28.06.2023.....	32
Abbildung 4: Legende zu Abbildung 3.....	32
Abbildung 5: Baumaufmaß der Stadt Unterschleißheim (veraltete Bauräume) (Stand 06.09.2019).....	52
Abbildung 6: Plan zur Eingriffsermittlung, Stand 29.06.2023.....	71

## **1 Anlass der Planung**

Die MSD Tiergesundheit ist Teil des weltweit agierenden Pharmaunternehmens MSD (Merck Sharp and Dome & Co., Inc.). In der Stadt Unterschleißheim befindet sich mit der Intervet International GmbH an der Feldstraße eine von weltweit 30 Produktionsstätten, in der ca. 380 - 400 Mitarbeiter\*innen beschäftigt sind. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Betrieb zur Herstellung und Verpackung von Tierarzneimitteln.

Neue Anforderungen erfordern eine grundlegende Modernisierung eines Teils des seit 1959 bestehenden Gebäudekomplexes. Aus Platzgründen ist dies mit den bestehenden Gebäude- und Bebauungsgrenzen nicht zu realisieren. Zudem ist der Standort bereits an seine Kapazitätsgrenze gelangt, da bereits jetzt doppelt so viel produziert wird als die ursprüngliche Planung vorsah. Langfristig besteht folglich ein dringender Handlungsbedarf. MSD Tiergesundheit plant deswegen erhebliche Investitionen in den Standort.

Zur Erweiterung bzw. Stärkung des bisherigen Standortes und um auch zukünftig den hohen Ansprüchen und Auflagen an die Herstellung moderner Tierarzneimittel gerecht zu werden, beabsichtigt das Unternehmen eine Umstrukturierung seines Grundstücks. Dazu ist geplant unter Einbeziehung des (ehemaligen) westlichen Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1021 (von MSD erworben und zu Flurstück Nr. 1017 zusammengefasst) neben Flächen für Pharmaproduktion zusätzliche Technik-, Labor- und Büroflächen zu realisieren.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Teilverdrängung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 58 c / II erforderlich. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat dazu in seiner Sitzung am 22.02.2021 die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses von 2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 c / II „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ gefasst. Zudem wird die Aufhebung von Teilflächen nötig, um die Funktionslosigkeit von einzelnen Teilstücken zu verhindern.

Unter Berücksichtigung des § 7 i.V.m. Anlage 1 Nr. 4 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, sodass der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt wird.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Lohhof der Stadt Unterschleißheim.

Das ca. 3,5 ha große Gebiet wird im Norden durch die nördlich der Feldstraße, sowie der Südlichen Ingolstädter Straße nach Norden folgender Bebauungen, im Westen durch den Theresienbogen und im Süden durch die Hedwigstraße umschlossen. Im Osten wird das Gebiet zum Teil durch die Südliche Ingolstädter Straße und zum Teil durch die 2112/9, 2115/2 und 2116/7 begrenzt.

Im Umgriff liegen die Flurstücke Nrn. 1015 (Teilfläche), 2115/7, 2115/5 (Teilfläche), 2112/9 (Teilfläche), 2115/2 (Teilfläche), 2115/4, 1017/30, 1019/3 (Teilfläche), 1017, 1019/10, 1021/10, 1025/11 (Teilfläche), 1017/5, 1019/55 (Teilfläche) und 130/39 (Teilfläche).

Die Flurstücke Fl. Nrn. 1017, 1019/10, und 2115/7 befinden sich in Privateigentum. Die Flurstücke 2115/5, 2112/9 und 2115/2 befinden sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung, die übrigen Flurstücke gehören zum Eigentum der Stadt Unterschleißheim.

## **2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.2.1 Regionalplan**

Für die Stadt Unterschleißheim gilt der Regionalplan Region München. Dieser wurde im April 2019 aktualisiert. Im Regionalplan ist die Stadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München dargestellt.

Das Planungsgebiet selbst ist als gewerbliche Baufläche im Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen. Im Osten verläuft die B 13 als regional bedeutsame Straße (zweibahnig). In der Nähe zum Planungsgebiet verläuft eine S-Bahnstrecke mit Haltepunkt Lohhof.

Der Regionalplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist der neu-aufgestellte FNP von 2022, welcher am 22.12.2022 bekannt gemacht wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt für Flurstück Fl. Nr. 1017 ein Gewerbegebiet mit Emissionseinschränkungen dar. Überlagert wird das Gewerbegebiet mit der Maßnahme einer zu verbessernden Grünausstattung.

Östlich des Flurstücks verläuft die Südliche Ingolstädter Straße, die als örtliche Hauptverkehrsstraße, begleitend mit einer übergeordneten örtlichen Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen dargestellt wird. Daran anschließend ist das östliche Planungsgebiet zum Teil als Gewerbegebiet mit Lärmschutzmaßnahmen, zum Teil als allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße kommt zusätzlich eine Anbauverbotszone auf den östlichen Grundstücken zum Liegen. Entlang der Ostseite des Planungsgebiets stellt der FNP eine örtliche Fuß- und Radwegeverbindung dar, diese ist über den bestehenden städtischen Parkplatz erschlossen und schließt an die Südliche Ingolstädter Straße an.

Auf dem Flurstück Nr. 2115/7 stellt der Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet und im südlichen Bereich eine Grünfläche dar.

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf dem Flurstück Nr. 2115/7 (geplantes GE 2) weicht der Bebauungsplanentwurf vom Flächennutzungsplan ab. Folgende Gründe sprechen dafür, im vorliegenden Fall eine zulässige Abweichung vom Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB anzunehmen:

- Der Flächennutzungsplan ist stärker als der Bebauungsplan auf Prognosen aufbaut und grobmaschiger. Dementsprechend soll sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan „entwickeln“ und nicht zwingend mit diesem „übereinstimmen“. Im vorliegenden Fall handelt es sich im Bereich des Parkplatzes in natura bereits nicht mehr um eine Grünfläche. Der Bebauungsplan greift daher eingetretene städtebauliche Entwicklung zu einem faktischen Gebiet auf und soll den Ist-Zustand abbilden. Dieser wird durch die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht abgebildet, da die dargestellten Grünflächen größtenteils aus dem Flächennutzungsplan von 1994 übernommen wurden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 c/ IV rechtfertigen sich demnach durch die erfolgten tatsächlichen Entwicklungen und den Übergang in eine konkrete Planstufe.
- Der Bebauungsplan widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geringen Größe der Abweichung, behält der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“. Denn bezogen auf das Gemeindegebiet von Unterschleißheim insgesamt ist die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans qualitativ und quantitativ unerheblich. So besitzt das Stadtgebiet von Unterschleißheim eine Fläche von ca. 1.490 ha. Die Fläche der Grünfläche beträgt hingegen nur etwa 2.400 m<sup>2</sup> und damit quantitativ erheblich weniger als ein Prozent des Stadtgebiets, sodass dies keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans hat.

Das Entwicklungsgebot ist somit eingehalten und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

### 2.2.3 **Geltende Bauungspläne**

Das Planungsgebiet liegt zum größten Teil innerhalb des Umgriffs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 58 c / II (2. Änderung des Bebauungsplanes 58 c) „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“. Für den rechtsgültigen Bebauungsplan wurde eine Überarbeitung entworfen, welche im Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 17.09.2018 eingestellt wurde. Da dieser Entwurf bereits in Sitzungen mit der Nr. 58 c/ III behandelt wurde, wird der neu aufzustellende Bebauungsplan unter der Nr. 58 c / IV geführt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 58 c / II beinhaltet für das Gebiet folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (gegliedert in GE 1 und GE 2): Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO; folgende Nutzungen sind unzulässig: Vergnügungsstätten, Betriebe für Spedition, Logistik, Abfallbeseitigung, Recycling und Lagerhaltung

Maß der baulichen Nutzung:

- GE 1: max. Grundfläche durch Gebäude 6.950 m<sup>2</sup>; max. Wandhöhe 12,0 m bzw. 12,8 m

- 
- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• GE 2: max. Grundfläche durch Gebäude 7.720 m<sup>2</sup>; max. Wandhöhe 6,0 m bzw. 9,0 m</li></ul>  |
| <u>Überbaubare Grundstücksfläche:</u> | <ul style="list-style-type: none"><li>• jeweils für GE 1 und GE 2 ein Bauraum, definiert durch Baugrenzen</li><li>• Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile in einer Tiefe von 1,5 m ist zulässig.</li></ul>                       |
| <u>Bauweise:</u>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• GE 1: besondere Bauweise, Gebäude über 50 m Länge + einseitiger oder zweiseitiger Grenzsanbau</li><li>• GE 2: besondere Bauweise, Gebäude über 50 m Länge</li></ul>   |
| <u>Nebenanlagen/ Stellplätze:</u>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• GE 1: Flächen für Stellplätze im Norden des Grundstücks</li><li>• GE 2: Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</li></ul>  |
| <u>Verkehrsflächen:</u>               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem Flurstück Fl. Nr. 21 15/4</li><li>• hinweisliche Darstellung anbaufreie Zone, von Bebauung freizuhalten (ausgehend von B 13)</li></ul>                           |
| <u>Grünordnung:</u>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Private Grünfläche im GE 2</li><li>• Straßenbegleitgrün im Bereich des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes</li><li>• Baumstandorte zu erhalten und zu pflanzen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes</li></ul> |
| <u>Schallschutz:</u>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Schallschutzfestsetzungen für die angrenzende Wohnnutzung</li></ul>   |

### **Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 c / II**

Da durch das geplante Vorhaben die nach dem Bebauungsplan Nr. 58 c / II festgesetzten Wandhöhen und Baugrenzen in verbleibenden Teilbereichen nicht eingehalten werden können und veränderte Eigentumsverhältnisse bestehen, ist eine Änderung und Teilaufhebung des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 c / II erforderlich.

Der im Westen liegende Teil des bestehenden Bebauungsplanes, der an die Hedwigstraße angrenzt, wurde bisher als Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. Das damalige Flurstück 1021 wurde in Teilen an die Stadt Unterschleißheim verkauft, sodass der Bauraum des GE 1 zerteilt wurde und nicht mehr wie dargestellt bebaut werden kann. Die Stadt beabsichtigt das Flurstück (Nr. 1021/10) nicht als Gewerbegebiet zu entwickeln. Zudem sind die städtischen Planungsabsichten sowohl zeitlich als auch inhaltlich unabhängig von der Planung von MSD Tiergesundheit. Daher wird das Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen und gilt als unbeplanter Innenbereich bis die Stadt Unterschleißheim hierfür einen eigenen Bebauungsplan aufstellt.



Am Nord-östlichen Rand des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 58 c/II befinden sich Grünflächen, die als Straßenbegleitgrün mit Lärmschutzwand der Bundesstraße dienen und inhaltlich nicht im Zusammenhang mit der Planung der MSD-Erweiterung stehen, sowie der Beginn eines Fuß- und Radweges. Diese Grün- und Wegeflächen sind im Besitz der Bundesstraßenverwaltung und können auch ohne rechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan, analog der nördlich anschließenden Flächen, bestehen bleiben. Da diese Flächen nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und auch sonst keine eigenständige städtebauliche Funktion aufweisen, werden diese Grün- und Wegeflächen aus dem Geltungsbereich genommen und gelten als unbeplanter Innenbereich.

Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 58 c / II die Bebauung im Süden seines Geltungsbereiches, die bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 9) sowie als weiteres Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt sind. Diese sind weiterhin rechtsgültig.

Die Teilaufhebung entspricht einer Änderung im Sinne des §1 Abs. 8 BauGB (der Begriff „Aufhebung“ bezieht sich nur auf die vollständige Beseitigung eines Bauleitplans) und erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, des Bebauungsplanes Nr. 58 c/IV, in dessen Planzeichnung die Teilaufhebung festgesetzt wird.

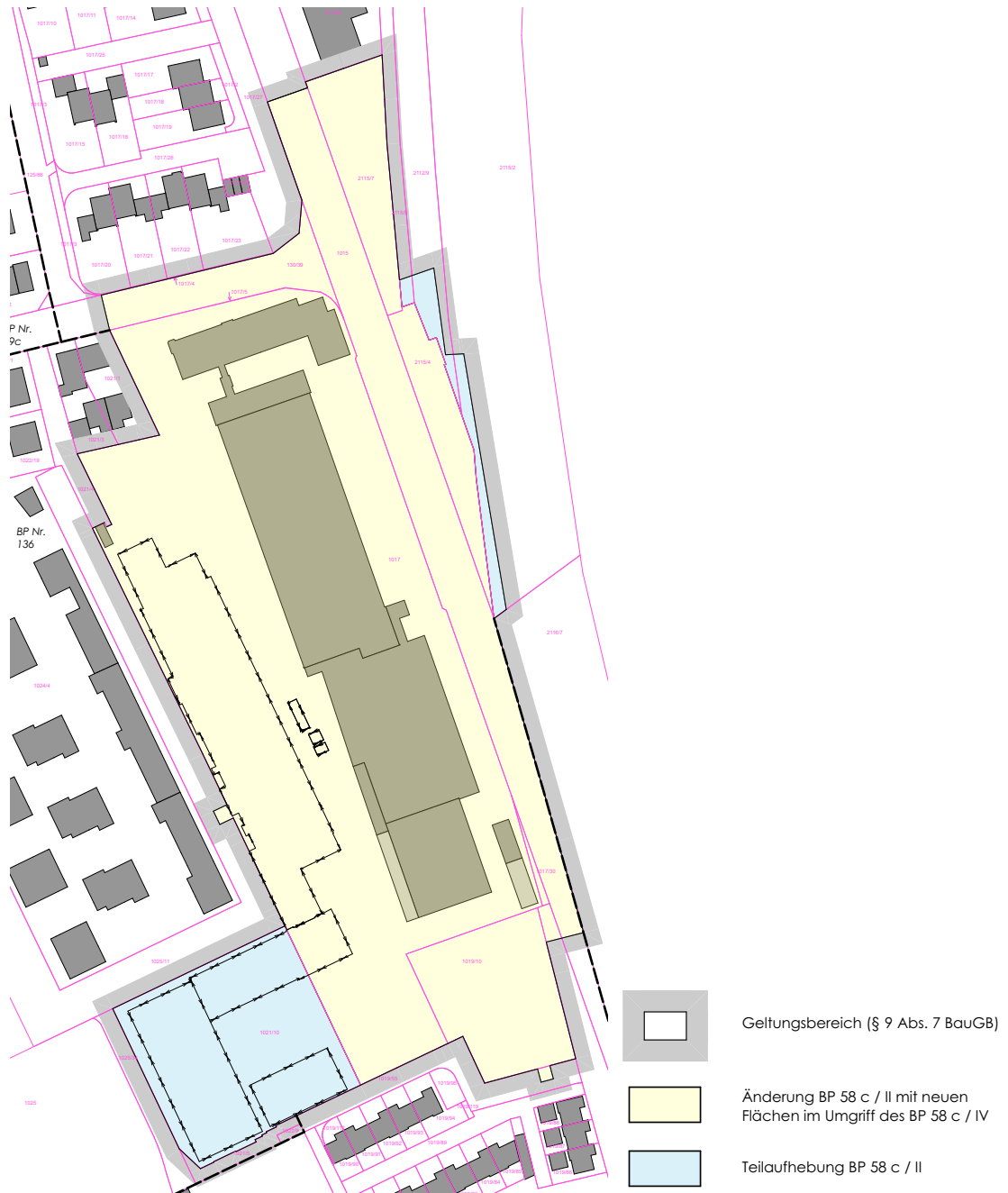


Abbildung 1: Umgriff BP 58 c / II mit Bereich der Teilaufhebung

### 2.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Der Bereich, der innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 58 c / II liegt, beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Grundstück Fl. Nr. 2115/7 ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich zwischen zwei Grundstücken mit rechtskräftigen Bebauungsplänen befindet. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 58 c / II an, nördlich der Bebauungsplan Nr. 139, dessen Satzung am 01.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

### **2.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen**

Im Umgriff des Bebauungsplans gelten folgende relevante Satzungen und Verordnungen der Stadt Unterschleißheim:

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung-FabS) i.d.F. vom 10.11.2015
- Verordnung der Stadt Unterschleißheim über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BaumSchVO), i.d.F. vom 25.06.2020
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Verbandsstadt Unterschleißheim und den Verbandsgemeinden Eching und Neufahrn (Entwässerungssatzung) i.d.F. vom 13.12.2012
- Satzung der Stadt Unterschleißheim über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) i.d.F. vom 18.10.2022

### **2.3 Bestehende städtebauliche Situation**

Westlich angrenzend zur Südlichen Ingolstädter Straße befindet sich das Betriebsgelände von MSD, welches mit zweigeschossigen Bürogebäuden bzw. Werkshallen mit Flachdächern bebaut ist.

Das ehemalige eingeschossige Gebäude im westlichen Grundstücksteil gehörte ursprünglich der Fa. REKA Wellpappenwerk GmbH und wurde nach Erwerb durch MSD zwischenzeitlich abgerissen. Das heutige Flurstück Fl. Nr. 1021/10 war ebenfalls Teil des REKA-Geländes, wurde jedoch von der Stadt Unterschleißheim erworben.

Die umgebende Bebauung des Planungsgebiets im Norden, Westen und Süden ist geprägt durch eine Wohnnutzung. Während es sich im Norden und Süden um zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser handelt, wurden vor einigen Jahren im Westen vier- bzw. fünfgeschossiger Geschosswohnungsbau errichtet. Letzteres ist über den Bebauungsplan Nr. 136 als Schallschutzbebauung festgesetzt und auch errichtet worden. Zur Schallschutzbebauung gehört die Riegelbebauung entlang des Theresienbogens, die an den lärmexponierten Ost- und Südseiten durchgehend ohne Unterbrechung errichtet wurde. Zudem wurden weitere Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm umgesetzt wie beispielsweise der Ausschluss öffentlicher Fenster schutzbedürftiger Räume an der Ostseite der Riegelbebauung.

Östlich der Südlichen Ingolstädter Straße befindet sich ein städtisches Grundstück, welches als Parkplatz genutzt wird. MSD hat hier im Einverständnis mit der Stadt Unterschleißheim Stellplätze für die Mitarbeiter\*innen hergestellt. Nördlich grenzt ein derzeit unbebautes Grundstück an, das von MSD als Parkplatz genutzt wird. Auf dem Grundstück nördlich daran anknüpfend wurde ein Bauantrag gestellt, dessen Planung sich in der Realisierung befindet. Noch weiter nördlich liegt ein EDEKA-Supermarkt mit dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.

## **2.4 Grünordnerische Grundlagen**

### Lage und Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch bewegt und weist verschiedene Anschlusshöhen im umliegenden Gelände auf. Das Gebiet befindet sich weitestgehend auf ca. 475,0 m ü. NHN, weist jedoch insgesamt in Nord-Südrichtung einen Höhenanstieg von ca. 1 m und in Ost-Westrichtung einen Höhenabfall von ca. 1,5 m auf. Die Parkplatzfläche im Norden des Planungsgebiets liegt auf ca. 475,4 m NHN.

### Naturraum

Das Planungsgebiet gehört zur Naturraumeinheit der Münchner Schotterebene.

### Boden

Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig (ca. 90%) versiegelt und damit ist von einem bereits bestehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen auszugehen.

Gem. umwelttechnischem Bericht (ERM, Stand 23.10.2018) ist die obere Bodenschicht eine lokal geringmächtige Auffüllungsschicht und ca. 20 cm tief. Darunter befindet sich bis zur maximalen Bohrtiefe von 10 m gewachsener Boden, bestehend aus schwach sandigen quartären Fein- und Grobkiesen. Der Bericht behandelt nur das ehemalige REKA-Gelände im Westen des Planungsgebiets. Es ist anzunehmen, dass die Bodenbeschaffenheiten im Planungsgebiet hiervon nicht wesentlich abweichen.

### Wasserhaushalt

Es liegen keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung vor.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gem. umwelttechnischem Bericht (ERM, Stand 23.10.2018) sowie dem geotechnischen Bericht (BOLEYGEOTECHNIK, Stand 28.03.2023) 6 - 7 m unter der Geländeoberkante. Das Planungsgebiet liegt in keinem von Hochwasser betroffenen Gebiet und in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

### Klima und Luft

Unterschleißheim liegt im kontinental beeinflussten Klimabereich Südbayerns. Die Niederschlagsmenge beträgt 850 mm im Jahr, die hauptsächlich in der Vegetationszeit fallen.

Kleinklimatisch hat Unterschleißheim durch die dichte Bebauung und hohe Versiegelung im Gewerbegebiet einen stark klimatisch belasteten Bereich mit mangelhaften klimatischen Ausgleichsmöglichkeiten. Auch die Siedlungsgebiete sind dicht bebaut und großflächige Grünstrukturen zum klimatischen Ausgleich fehlen innerhalb der bebauten Gebiete. Die Begrünung der privaten Gärten bietet allerdings eine gewisse Entlastung. Große Bedeutung für die Frischluftproduktion innerhalb des Gemeindegebietes kommt den wenigen Waldflächen zu.

### Vegetation und Baumbestand

Das Planungsgebiet ist größtenteils durch Gebäude, Erschließungsflächen und eine Baustelle versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Bäume (v. a. Linde, Berg-Ahorn, Kiefern, Mehلبeere und Hainbuche) befinden sich fast ausschließlich in den Randbereichen des Planungsgebiets, insbesondere entlang der Südlichen Ingolstädter Straße. Viele Bäume im Planungsgebiet, insbesondere entlang der Feldstraße sind jung und gepflegt, nur einzelne Gehölze mit Stammumfänge größer 100 cm sind vorhanden, diese befinden sich vor allem entlang der südlichen Ingolstädter Straße. Mitten durch das Planungsgebiet zieht sich von Nord nach Süd bis ungefähr zur Mitte eine stark zurückgeschnittene, intensiv gepflegte Hecke. In den Randbereichen des gekiesten Parkplatzes im Süden des Planungsgebiets befinden sich kleinteilige Grünflächen. Außerdem stehen auf diesem Parkplatz einzelne, kleine Sträucher.

### Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete und Biotope vorhanden.

### Erholung

Das geplante Baugebiet selbst als auch die angrenzenden Nutzungen haben keine vorrangige Bedeutung für die Naherholung.

## **2.5 Artenschutz**

Es wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dragomir Stadtplanung 2023) erstellt. Im Zuge dessen wurden die Arten Haus- und Feldsperling vertieft untersucht. Dabei wurde ein Brutplatz des Haussperlings und einer des Stieglitzes festgestellt. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen formuliert, durch die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden können.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0088 befindet sich östlich der Bundesstraße B 13, nördlich der Siedlung Am Geflügelhof. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege handelt sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Das Benehmen mit der Gemeinde ist nicht hergestellt.

Unabhängig davon, unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG.

## **2.7 Verkehr und Erschließung**

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn (BAB 92) und die Bundesstraße B 13. Der Flughafen München liegt ca. 20 km nordöstlich von Unterschleißheim und ist über die Autobahn BAB 92 auf direktem Weg erreichbar.

Das Planungsgebiet wird über das untergeordnete Straßennetz erschlossen. Das Werksgelände von MSD wird im Bestand von der Feldstraße sowie von der Südlichen Ingolstädter Straße erschlossen.

Im Bereich des Firmengeländes der MSD Tiergesundheit befinden sich ca. 100 Bestandsparkplätze, davon ca. 14 in einer über die Feldstraße erschlossenen Tiefgarage. Ca. 35 Stellplätze sind auf dem städtischen Parkplatz verfügbar und 39 Stellplätze auf dem nördlich angrenzenden Parkplatz der MSD.

Unterschleißheim liegt an der Bahnlinie München-Regensburg (Kursbuchstrecke (KBS) 930). Im Norden des Stadtgebiets liegt der S-Bahnhaltepunkt Lohhof, im Süden der S-Bahnhaltepunkt Unterschleißheim. Mit der S1 ist Unterschleißheim an die Landeshauptstadt München nach Süden und an den Flughafen München nach Nord-Osten gut angebunden.

Direkt an der Südlichen Ingolstädter Straße gibt es zwei Haltestellen der Buslinie 215 – nördlich auf Höhe des Edeka-Supermarktes sowie südlich der Hedwigstraße. Von hier aus ist das Gebiet im 20-Minuten-Takt an den S-Bahnhof Unterschleißheim und an den S-Bahnhof Lohhof angebunden.

Im Bereich der Feldstraße verlaufen beidseitige Fußwege. Innerhalb der Südlichen Ingolstädter Straße gibt es auf Höhe des Flurstücks Fl. Nr. 1017 einen einseitigen Fußweg im Westen, welcher ungefähr auf Höhe des Parkplatzes beidseitig ausgebaut ist.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gegeben.

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über ein eigenes Wasserwerk. Die Wasserverteilung obliegt den Stadtwerken. Unterschleißheim ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn. Die mechanisch-biologische Kläranlage befindet sich bei Grüneck. Sämtliche Abfälle, inklusive bei der Pharma-Produktion anfallende Abfälle, werden durch einen privaten Dienstleister fachgerecht entsorgt. Die Versorgung der Telekommunikation ist im Stadtgebiet sichergestellt.

Im Planungsgebiet soll eine eigene Versorgungszentrale entstehen zur Erzeugung von Kälte, Wärme und Heizdampf. Auch eine maximale Wärmerückgewinnung aus der der Prozesswärme ist vorgesehen.

Möglicherweise kann das Planungsgebiet an das Geothermiekraftwerk in Unterschleißheim angebunden werden. Dies stellt sich erst im Lauf der weiteren Planung heraus. Derzeit ist keine Anbindung vorhanden, in der Vergangenheit wurde dies allerdings bereits diskutiert.

## **2.9 Vorbelastungen**

### **2.9.1 Alllasten**

Für den westlichen Bereich des Flurstücks Fl. Nr. 1017 liegt eine Umwelttechnische Untersuchung des Ing.-Büros ERM GmbH in der Fassung vom 23.10.2018 sowie ein geotechnischer Bericht von BOLEYGEOTECHNIK in der Fassung vom 28.03.2023 vor.

Im Planungsgebiet gab es im Bereich der ehem. Fa. REKA Wellpappenwerk GmbH eine oberirdische Dieseltankstelle um Flurförderfahrzeuge und hauseigene LKW's zu betanken. Bereits vor Erwerb des Grundstücks durch MSD wurde diese Tankstelle 1990 zurückgebaut.

Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen lagen in allen untersuchten Boden- und Grundwasserproben unterhalb der jeweiligen Referenzwerte und größtenteils unterhalb der stoffspezifischen Bestimmungsgrenzen. Nachweisbar waren nur Metalle, MKW und PAK in je einer Bodenprobe.

Die Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden an den untersuchten Verdachtsflächen. Die Analyseergebnisse weisen den Boden als unbelastet aus. Das Gefährdungspotenzial für den Menschen durch eine Exposition gegenüber belasteten Böden bewertet ERM als gering. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **2.9.2 Kampfmittel**

Es haben bereits Kampfmitteluntersuchungen für den Erweiterungsbereich des ehemaligen REKA-Geländes stattgefunden. Demnach ist die Kampfmittelfreigabe für alle untersuchten Bereiche gegeben.

Im Rahmen des geotechnischen Berichts von BOLEYGEOTECHNIK (Stand 28.03.2023) wurden ebenfalls alle Bohrpunkte auf Kampfmittelverdacht überprüft und freigemessen. Eine flächendeckende Kampfmittelsondierung in den Auffüllungen erfolgte nicht. Ein Kampfmittelverdacht ist somit nicht auszuschließen. Es empfiehlt sich daher, das Baufeld vor Baubeginn hinsichtlich von Kampfmitteln flächendeckend zu sondieren. Hierzu hat die endgültige Kampfmittelfreigabe durch ein nach Sprengstoffgesetz (SprengG) § 7 und § 20 befähigtes Unternehmen der Kampfmittelbeseitigung zu erfolgen.

Für das Bestandsgelände erfolgt eine Kampfmitteluntersuchung, sobald Eingriffe geplant sind. Es wird empfohlen, bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen, das Gelände zu evakuieren und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### **2.9.3 Immissionen**

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallquellen durch den Verkehr der unmittelbar angrenzenden Straßen ein. Belastungen durch den Straßenverkehrslärm entstehen vor allem von der Bundesstraße B 13, der Südlichen Ingolstädter Straße und der Feldstraße.

Die Ergebnisse der durchgeführten Verkehrsuntersuchung und schalltechnischen Untersuchung, sowie die Auswirkungen auf die Immissionsorte werden im Kapitel zum Schallschutzkonzept dargelegt.

### **3 Ziele des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebau**

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Stärkung und gleichzeitig Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbebetriebs, zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Unterschleißheim
- Sicherung von ca. 380 - 400 bestehenden Arbeitsplätzen und möglicherweise Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Stadt Unterschleißheim
- Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den umgebenden Nutzungen im Hinblick auf die schalltechnischen Auswirkungen

#### **3.2 Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Sicherung einer der Lage und Nutzung entsprechend angemessenen Durchgrünung durch Nachpflanzung von Bäumen mit Güteanforderungen für die Pflanzqualität
- Sicherung eines Beitrages zu einer klimaverträglichen Stadtgestaltung durch Dachbegrünung in Teilen des Planungsgebiets und dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers
- Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

### **4 Planungskonzept**

Der Bebauungsplan umfasst zwei Teilbereiche:

- Aufhebung von Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplanes (Nordosten, Südwesten)
- Teilverdrängung des bestehenden Bebauungsplanes durch Festsetzung von zwei Gewerbegebieten (Mitte).

Die Restflächen ohne städtebauliche Festsetzungen im Nordosten des Umgriffs werden aufgehoben, so verbleiben keine Rest-Inseln des bestehenden Bebauungsplanes ohne Funktion. Das Fl.St. Nr. 1021/10 wurde an die Stadt Unterschleißheim verkauft. Es soll deutlich gemacht werden, dass der dort festgesetzte Bauraum mit Verbindung zum Planungsgebiet von MSD und die festgesetzte Gewerbenutzung nicht von der Stadt nicht umgesetzt wird. Daher werden diese Teilbereiche aufgehoben (vgl. Kapitel „Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 c / II“).



#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht einen sukzessiven Rückbau des Altbestandes vor. Zunächst soll jedoch das Gebäude an der Südlichen Ingolstädter Straße erhalten bleiben und auf dem westlichen Teil des Flurstücks Fl. Nr. 1017 entlang des Theresienbogens ein Produktionsgebäude mit Büro- und Labornutzung, sowie einer Versorgungszentrale errichtet werden. Das Gebäude wird mit unterschiedlicher Geschossaufteilung, verteilt auf eine Wandhöhe von bis zu 16,5 m, sowie einem Flachdach geplant.

Auf dem südlichen Flurstück Fl. Nr. 1019/10 ist eine zweigeschossige Gebäudehalle mit einer Wandhöhe bis 12 m mit Flächen für die Logistik und ein betriebseigener Wertstoffhof vorgesehen. Bestandsgebäude und Neubebauung sollen durch ein Vordach miteinander verbunden werden.

Im Bestand gibt es bislang von der Feldstraße zwei Zu- und Ausfahrtsbereiche, wovon einer der Tiefgaragenschließung dient, sowie von der Südlichen Ingolstädter Straße zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche. Zukünftig soll die bestehende südliche Zufahrt an der Südlichen Ingolstädter Straße verbreitert werden, um den Lieferverkehr optimiert abwickeln zu können. Die Haupteinfahrt wird sich somit an die Südliche Ingolstädter Straße verlagern, die Zufahrt an der Feldstraße wird nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Sie wird zukünftig hauptsächlich durch den Besucher, die Feuerwehr und ca. 1x pro Woche durch ein Tankfahrzeug für die Wasser - Ver- und Entsorgung genutzt.

Bestehende oberirdische Pkw Stellplätze werden auf dem Areal des GE 1 im Bereich der Einfahrten erhalten bleiben, ebenso wie die Tiefgaragenplätze. Es werden ca. 76 der oberirdischen Stellplätze auf Grund der Gebäudeplanung verlegt. Die oberirdischen Stellplätze auf den Grundstücken östlich der Südlichen Ingolstädter Straße sollen weiterhin genutzt werden. Im Bereich des von MSD errichteten Parkplatzes auf städtischem Grund in Form der dort bestehenden Stellplätze, im GE 2 voraussichtlich in Form eines Parkhauses. Um dem entwicklungsbedingt erhöhten Stellplatzbedarf standortnah entsprechen zu können, ist im GE 2 und weiterhin in Teilen in GE 1 eine Tiefgarage zulässig.

Zudem werden Dachflächen im GE 2 sowie die Dachflächen von Nebenanlagen, dem Verwaltungsgebäude und überdachten Stellplätzen im GE 1 extensiv begrünt, um einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten und zur Regenrückhaltung.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da es sich um einen typischen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der räumlichen Trennung durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche in zwei Baugebiete untergliedert.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzung nicht dem gewünschten Ortsbild einfügen würde. Zudem befindet sich bereits in ca. 250 m Entfernung eine Tankstelle am Münchner Ring.

Einzelhandelsbetriebe sind außerdem nicht zulässig, um das Versorgungszentrum Unterschleißheims zu stärken und gleichzeitig eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen durch Wandhöhen (WH) bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen der Baugebiete GE 1 und GE 2 ergeben sich aus den jeweils benötigten Grundflächen der baulichen Anlagen nach §§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

Im GE 1 wird eine GRZ von max. 0,90 festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Grundfläche von ca. 20.870 m<sup>2</sup>. Damit können einerseits die geplanten Produktionsgebäude und andererseits die erforderlichen Erschließungsflächen sichergestellt werden. Da die Erschließungsflächen bereits eingerechnet wurden, ist eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß BauNVO im GE 1 mit einer maximalen GRZ von 0,90 ist identisch mit der im Bestand vorhandenen GRZ. Der hohe GRZ-Wert ergibt sich hauptsächlich durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO. Die GRZ gem. §19 Abs. 2 BauNVO der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gebäude beträgt lediglich ca. 0,6. Darüber hinaus werden für den Ablauf des Betriebes Flächen für Stellplätze, Lagerung und Logistik (Anlieferung, Verladen) benötigt, die flächenintensiver sind als in Gewerbegebieten üblich.

Für das Flurstück Nr. 2115/7 (GE 2) mit einer Größe von ca. 1.301 m<sup>2</sup> ist eine GRZ von max. 0,87 festgesetzt, dies entspricht einer absoluten Grundfläche von ca. 1.130 m<sup>2</sup>. Dies lässt die Weiternutzung des Bestandsparkplatzes und eine flexible Nutzung für die Zukunft in einem verträglichen Maß zu.

Das GE 2 ist ein Baugebiet im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, da sowohl nördlich, als auch südlich Grundstücke mit rechtsgültigen Bebauungsplänen anschließen. Nördlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 139, dessen Satzung am 01.06.2023 ortüblich bekannt gemacht wurde. Das benachbarte Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 139 setzt eine Grundfläche von 555 m<sup>2</sup> fest. Der bereits bestehende Parkplatz im GE 2 des Planungsgebiets weist bereits im Bestand eine Versiegelung von 87% auf. Der Orientierungswert gemäß BauNVO von max. 0,8 GRZ wird mit der festgesetzten GRZ von 0,87 überschritten, kann im Bezug zum nördlich anschließenden Gewerbegebiet jedoch als vertretbar angesehen

werden, auch weil somit die bestehende Nutzung ohne zusätzliche Versiegelung gesichert wird.

Trotz hoher Versiegelung bietet das Vorhaben den Vorteil, dass ein gut funktionierender, bestehender Betrieb erweitert werden kann, was sich als flächensparender erweist als die Eröffnung eines komplett neuen Standortes. Zudem findet zusätzlich eine Aufwertung durch eine Dachbegrünung auf Teilen der neu geplanten Gebäude statt.

#### Höhenentwicklung/ Wandhöhen

Die Kubatur des geplanten Neubaus im GE 1 ist stark geprägt von den betrieblichen Anforderungen, die mehrfach unter verschiedenen Gesichtspunkten geprüft wurden. Um auch in Zukunft einen ausreichenden Spielraum für Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen sicherzustellen, wird im GE 1 eine maximal zulässige Wandhöhe von max. 16,5 m über dem Höhenbezugspunkt am Theresienbogen von 475,2 m ü. NHN (Bestandshöhe) festgesetzt. Entsprechend des Bestandsbebauungsplans wird für die Fl. Nr. 1019/10 eine Wandhöhe von bis zu 12 m über dem Höhenbezugspunkt an der Hedwigstraße von 476,3 m ü. NHN (Bestandshöhe) festgesetzt. Lediglich auf einem Teilstück des Fl. Nr. 1019/10 weicht die Planung vom bestehenden Bebauungsplan ab und wird der maximalen Wandhöhe von 16,5 m zugewiesen, da dort ein notwendiges Treppenhaus inklusive Schleusenkonzept als Bindeglied zwischen den Baukörpern benötigt wird sowie Flächenbedarfe an dieser Gebäudeseite für die Prozessabwicklung bestehen.

Um den erhöhten betrieblichen Stellplatzbedarf standortnah und auf eigenem Grund abzudecken, wird im GE 2 ein höhengestaffeltes Parkhaus mit einer maximalen Wandhöhe von 15 m geplant.

Die im GE 1 festgesetzte Wandhöhe von 16,5 m bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,2 m ü. NHN, die Wandhöhe von 12 m auf eine Geländehöhe von 476,3 m ü. NHN. Die im GE 2 festgesetzte maximale Wandhöhe bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,4 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der Attika definiert, die maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden. Um aus der Fußgänger-Sicht unsichtbarer zu sein und für ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachaufbauten sind diese um 3 m von der Dachkante abzurücken und ab einer absoluten Höhe von 1,5 m einzuhausen. Die festgesetzte Wandhöhe darf zudem ausnahmsweise durch eine Abgasabföhranlage, die für die Funktion des Gebäudes unerlässlich ist, im GE 1 bis zu einer Gesamthöhe von 21,5 m und ohne Rückversatz von der Dachkante, überschritten werden. Die Dimensionierung der Anlage ergibt sich aus den gebäudetechnischen Anforderungen des Betriebs. Zudem darf die Wandhöhe um bis zu 1 m überschritten werden, um Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie möglich zu machen.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch einen großzügigen Bauraum mit Baugrenzen festgesetzt, um langfristig ausreichend Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Gleichzeitig kann durch die Anordnung des Bauraums in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eine Randeingrünung sichergestellt werden.

Im Norden des GE 1 rückt der Bauraum von den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Fl. Nrn. 1021/1 und 1021/3 ab, damit eine im Grundbuch dinglich gesicherte Baubeschränkung weiterhin berücksichtigt bleibt.

Die Baugrenzen-Festsetzung des GE 1 berücksichtigt die 20 m breite Anbauverbotszone der Bundesstraße B 13 annähernd überall. Im südlichen Bereich ragt der genehmigte Bestand bereits um ca. 6 m in die Anbauverbotszone. Gemäß der Ausnahmeerlaubnis des staatlichen Bauamts Freising vom 24.11.2022 ist die Überschreitung der Anbauverbotsgrenze durch den geplanten Bauraum und die Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 14 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 13, zulässig, da die neu geplanten Gebäude nicht weiter in die Anbauverbotszone ragen als der bisherige Bestand. Zudem soll der bestehende Stickstofftank im Osten des GE 1 versetzt und mit einer maximalen Wandhöhe von 9m in der süd-östlichen Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze des GE 1 errichtet werden. Für diese Ausnahme hat das staatliche Bauamt Freising per E-Mail am 28.06.2023 sein Einverständnis erklärt. Somit ist die Überschreitung der Anbauverbotsgrenze für die Nebenanlage zulässig.

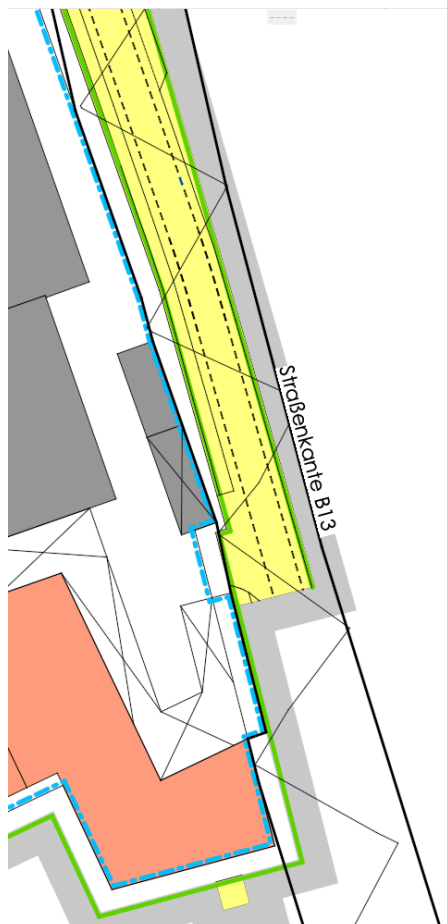


Abbildung 2: Anbauverbotszone der B 13

Auf Basis der mit dem Grundstückseigentümer nördlich des GE 2 geschlossenen Vertrags zum Grenzbebauungsrecht, wird für den Bauraum des GE 2 eine abweichende Bauweise – Grenzbebauung und entlang der Nordgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 2115/7 eine Baulinie festgesetzt. Die Planung des Baukörpers ist auf einer Breite von 10 m als Grenzanbau an die Grundstücksgrenze geplant. In ca. 1,5m Entfernung schließt ein gerundeter Baukörperteil an für die spiralförmige Parkhausauffahrt. Die gewählte Baukörperform ist flächensparend und erlaubt die Begrünung der angrenzenden Flächen im Norden. Dem nördlichen Nachbarn wurden von MSD Planungsvarianten vorgestellt, von denen die gegenständliche runde Baukörperform präferiert wurde. Um die geplante runde Baukörperform zu ermöglichen, wird ein Abrücken von der Baulinie um bis zu 9 m zugelassen, welches der Distanz des äußeren Scheitelpunkts der Rundung bis zur Baulinie entspricht. An den übrigen Seiten des GE 2 sind die Baugrenzen so gewählt, dass die Umsetzung des Parkhauses und seiner Erschließung ermöglicht wird, jedoch auch die Festsetzung einer Randeingrünung die Ziele des FNP sichert und zudem die Abstandsflächen der festgesetzten Wandhöhe eingehalten werden.

Nebenanlagen und Stellplätze (offene sowie überdachte) sollen ausschließlich innerhalb des festgesetzten Bauraums und in den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sowie im Bereich von Zufahrten (z.B. Schrankenanlagen) untergebracht

werden, um sicherzustellen, dass die Randeingrünung angemessen gestaltet werden kann und von Einbauten frei bleibt. Die Fläche für Nebenanlagen im Nordwesten des GE 1 dient der Unterbringung von Versorgungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt des GE 1. Nebenanlagen sind entlang der Ostseite des GE 1 in den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Höhe von 9 m zulässig, um die Unterbringung eines Stickstofftanks zu ermöglichen.

Um einen sicheren Übergang zwischen Produktionsgelände und Parkplatz zu ermöglichen, wird ein Brückenbauwerk über der südlichen Ingolstädter Straße zugelassen. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine lichte Höhe von 4,5 m bis zur Straßenoberkante eingehalten wird. Die Wandhöhe der Brücke wurde mit 3,5 festgesetzt, so ist auch eine Überdachung möglich.

#### **4.5 Abstandsflächen**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Umgriffs der Abstandsflächensatzung der Stadt Unterschleißheim, daher gilt die Einhaltung der Regelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO. Folglich beträgt die gesetzliche Tiefe der Abstandsfläche im Gewerbegebiet  $0,2 H$ , mindestens aber 3 m.

Im GE 1 werden die Abstandsflächen nach außen, also gegenüber den Grundstücksgrenzen der Nachbarn und der Straßenmitte öffentlicher Verkehrsflächen eingehalten. Die Planung sieht den Neubau einer Produktionshalle westlich des Bestandsgebäudes auf eigenem Grund vor.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO sind gegenüber den Außenwänden von Gebäuden die Abstandsflächen einzuhalten. Der schmale Grundstückszuschnitt des GE 1 führt zu einer innenliegenden Überlagerung der Abstandsflächen gem. BayBO, vor allem von Neubauten und Bestandsgebäuden, aber auch zwischen Neubau und Energiezentrale. Um dem entgegenzuwirken, werden innerhalb des GE 1, d.h. vor Außenwänden von Gebäuden, die sich auf dem eigenen Grundstück gegenüberstehen, Abstandsflächentiefen von  $0,15 H$  festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Vordachs an der Südwest-Ecke entsteht zudem eine Engstelle, an der eine Abstandsflächentiefe bei Vordächern von mehr als  $2,0m$  von  $0,03 H$  festgesetzt wird. Das Vordach des Bestandsgebäudes ist auf Grund seiner Größe und der darunterliegenden Nutzungsmöglichkeit nicht als untergeordnetes Bauteil einzuordnen und ist somit abstandsflächenrelevant.

An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks, im Bereich mit der Schraffur für Abstandsflächenregelungen bei Technikgebäuden, befinden sich Versorgungsanlagen, die sowohl untereinander als auch zur südlich anschließenden Energiezentrale die Abstandsflächen nicht einhalten können. Es handelt sich bei den Nebenanlagen um ein Technikgebäude, welches sich aus technisch funktionalen Gründen oberirdisch in Einzelräume aufgliedert.

Das Technikgebäude, sowie die südlich anschließende Energiezentrale, beinhaltet keine Aufenthaltsräume, eine Anforderung an die Besonnung und Belichtung der

Räume ist daher nicht gegeben und die Umfassungswände können im Wesentlichen fensterlos geplant werden. Auch die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz werden berücksichtigt.

Die oben genannten Verkürzungen der Abstandsflächen bei den Hauptgebäuden sind ebenfalls als vertretbar anzusehen, da die innere Gebäudestruktur der neugeplanten Halle großflächige Produktionsräume im Westen und im Osten lediglich reine Verkehrswege vorsieht, wodurch die gesunden Licht- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer Reduktion der Abstandsflächentiefe gewährleistet sind. Zudem bleibt trotz des neugeplanten Gebäudes im Bereich des Vordachs die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr weiterhin gewährleistet.

Um die Qualität von Aufenthaltsräumen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese in Bereichen von Abstandsflächenverkürzungen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung nachweisen müssen.

Der Bauraum des GE 1 erstreckt sich über die Flurstücke Nrn. 1017 und 1019/10. Da sich beide Flurstücke im Besitz von MSD befinden, wird die Grundstücksgrenze als aufzuheben festgesetzt, wodurch keine Abstandsflächen zu dieser Grundstücksgrenze einzuhalten sind.

Im Norden des GE 2 wird ein Grenzanbau festgesetzt, somit fällt gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Abstandsfläche an. Im Falle eines Rückversatzes von der Baulinie werden von dem runden Baukörper Abstandsflächen aufgeworfen. Da über das vertraglich gesicherte Grenzbebauungsrecht ein Grenzanbau entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig wäre und zudem der Baukörper des BP Nr. 139 im Süden eine Brandwand ohne Fenster vorsieht, sind durch den runden Baukörper keine Beeinträchtigungen der Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Um die runde Bauform zu ermöglichen, wird gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze für das GE 2 ein verkürztes Abstandsflächenmaß von  $0,1 H$  festgesetzt.

Im Osten des GE 2 kommt die Abstandsfläche des zulässigen Baukörpers bei maximaler Ausnutzung des Bauraums mit einer Tiefe von bis zu 3,0m auf den anschließenden öffentlichen Flächen sowie in der Anbauverbotszone zum Liegen. Die an die östliche Grundstücksgrenze angrenzende Fläche mit einer Breite von 4,3 m besteht aus einem Fußweg und begleitenden öffentlichen Grünflächen. Weiter östlich anschließend befinden sich bis zum Rand der B13 weitere Grünflächen. Die Anbauverbotszone der B13 beginnt in einem Abstand von ca. 1,3 m zur östlichen Grundstücksgrenze des GE 2. Der dort vorhandene Pfad dient der Wartung der Lärmschutzwand und wird durch die geplante Bebauung des GE 2 nicht beeinträchtigt werden. Die betroffenen Flächen sind im Besitz der Bundesstraßenverwaltung und dürfen aufgrund der Anbauverbotszone der B 13 nicht überbaut werden. Es werden daher durch die Festsetzung der Baugrenze und die daraus resultierenden Abstandsflächen keine Rechte von Nachbarn negativ beeinflusst.

Die Abstandsflächen des GE 2 kommen im Westen des Bauraums auf der Südlichen Ingolstädter Straße nicht tiefer als zur Straßenmitte zum Liegen und im Süden hält der

Bauraum einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein, wodurch die Abstandsfläche nur auf eigenem Grund anfällt.

#### **4.6 Dachgestaltung, Dachaufbauten**

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 7° zulässig. Hiermit wird die Dachstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und somit die Einfügung in die Umgebung sichergestellt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind generell zulässig. Technische Dachaufbauten, die über das Dach zu führen sind, dürfen die festgesetzten Wandhöhen um maximal 1,5 m überschreiten. Sollte die absolute Höhe der Dachaufbauten (Oberkante Dachhaut bis Oberkante technischer Dachaufbau) höher als 1,5 m sein (zum Beispiel beim Nicht-Ausschöpfen der Wandhöhe), sind diese einzuhausen, um ein einheitlicheres Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen technischen Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten und in einer Sichtachse vom Straßenraum aus in möglichst geringem Umfang wahrzunehmen sind, müssen diese von der Nord-, West- und Südatika um 3 m eingerückt werden.

Im GE 1 ist in der Versorgungszentrale eine Abgasleistung erforderlich. Die Abgasleitungshöhenberechnung erfolgt nach der TA Luft, wonach die Abgasabführungsanlage höher sein muss als die umliegenden Gebäude. Eine erste Kalkulation des TÜV Nord ergibt eine erforderliche Höhe von 21,2 m über Grund, entsprechend wird eine Höhe im GE 1 für die Abgasabführungsanlage bis zu einer Höhe von 21,5 m über den ca. 30 cm tiefer liegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m ü. NHN zugelassen.

Im Falle von überdachten Stellplätzen sind die nutzbaren (unverschatteten) Dachflächen der Stellplätze zu mindestens 75% mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu versehen. Die mit 3,5 m festgesetzte Höhe von Nebenanlagen, die sowohl für Versorgungsanlagen als auch für überdachte Stellplätze gilt, darf um bis zu 1,0m überschritten werden, um Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

#### **4.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht die Fassaden der Gebäude dominieren und sollen sich der Architektur unterordnen. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und/ oder Firmennamen am Ort der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von max. 3,5 m und einer Gesamtfläche von 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Zudem sind keine Werbeanlagen mit blinkenden und laufenden Schriften zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr ausgeht und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verhindert werden. Gleichzeitig soll durch die Regelung von Werbeanlagen sichergestellt werden, dass die Gebäudearchitektur durch diese nicht dominiert wird.



Im GE 1 werden Fahnen in geringer Anzahl in einer Höhe von bis zu 10 m zulässig. Diese sind von den Nachbarn abgewandt entweder wie im Bestand an der Südlichen Ingolstädter Straße oder zwischen Gebäuden vorgesehen.

#### **4.8 Einfriedungen**

Der Produktionsstandort von MSD in Unterschleißheim muss die Sicherheitsstandards des Konzerns erfüllen. Daher sind Einfriedungen offen und bis zu einer Höhe von 2,5 Metern zulässig. Darüber hinaus dürfen aus Gründen der Hygiene für die Produktion keine Tiere auf das Grundstück der Firma gelangen, da diese sonst entfernt werden müssen. Daher dürfen die Einfriedungen auch mit Sockel hergestellt werden.

#### **4.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 1 m an. Die geplanten Gebäude orientieren sich am vorhandenen Gelände. Von Ost nach West fällt im Nord-Osten des Planungsgebietes das Gelände um das Produktionsgebäude 4 und das Verwaltungsgebäude 1 in Form einer Böschung über 2 m ab.

Für eine bessere Befahrbarkeit des Grundstückes sind zum Angleich an die Straßenverkehrsflächen und Nachbargrundstücke Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, um beispielsweise Rampen zu errichten oder einen ebenerdigen Anschluss an die angrenzenden Fahrspuren herzustellen. Im südlichen Einfahrtsbereich an der Südlichen Ingolstädter Straße sind Geländeanpassungen für einfahrende Sattelschlepper notwendig. Die daraus resultierenden Schleppkurven benötigen ein gleichmäßiges Geländeniveau, weshalb Aufschüttungen und Abgrabungen im erforderlichen Maße im gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich zum Anschluss an die Straßenverkehrsfläche zulässig sind. Das Höhenniveau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleibt hierbei unverändert.

Zur Anbindung an das Erdgeschossniveau von 475,45 m ü NHN sind mit einer Abweichung von bis 20 cm Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, somit kann das bewegte Gelände im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

Im Bereich der oben genannten und in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Böschung dürfen Abgrabungen bis zu 2,50 m Tiefe bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt vorgenommen werden, um für die Untergeschosse des Bestandsgebäudes auch im Falle einer Neuerrichtung eine ausreichende natürliche Belichtung zu gewährleisten. Zudem sichert die Festsetzung einer Aufschüttung bis zu einer Höhe von 20 cm über den festgesetzten Höhenbezugspunkt im Bereich der bestehenden Böschung die Möglichkeit, die Böschung bis auf das vorhandene angrenzende Gelände aufzufüllen.

#### **4.10 Grünordnungskonzept**

##### **4.10.1 Festsetzungen des Bebauungsplans**

###### Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und

planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Damit soll eine ausreichende Begrünung und ein kleinklimatischer Ausgleich erreicht werden. Um das Planungsgebiet ökologisch aufzuwerten, sind die als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen als Rasenflächen in Kombination mit Stauden- und Strauchpflanzungen herzustellen. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den herzustellenden Vegetationsbestand langfristig in seiner Ausprägung zu erhalten.

Im GE 1 wird durch den fast durchgängigen ca. 3 m breiten zu begrünenden Streifen in den Randbereichen gesichert, dass zum Straßenraum sowie zur angrenzenden Wohnbebauung hin eine optische Eingliederung stattfindet. Gleiches gilt für das GE 2, wo entlang des westlichen und des nordöstlichen Rand jeweils ein schmaler Streifen (ca. 60 cm) als zu begrünen festgesetzt wird. Durch die Eingrünung am Rand nach Westen hin, soll dem FNP entsprochen werden, der an dieser Stelle eine schmale Grünfläche als Abtrennung zum Straßenraum vorsieht. Im Osten soll eine stellenweise Eingrünung die angrenzenden Grünflächen der Böschung zur B 13 ergänzen und den dort entlangführenden Fußweg einbetten. Mit dem schmalen zu begrünenden Streifen sollen außerdem die Voraussetzungen für eine Fassadenbegrünung geschaffen werden.

Da durch den Bebauungsplan die Bauräume in GE 1 und GE 2 erweitert werden und sehr großzügig gefasst sind, um eine möglichst hohe Flexibilität zu schaffen, gelten für die unbebauten Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen. Die tatsächliche Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,9 im GE 1 und 0,87 im GE 2 begrenzt.

Da im gesamten Planungsgebiet Gewerbenutzung zulässig ist und dafür Gehwege, befahrbare Wartungswege mit wassergebundenen Belägen benötigt werden, sind diese auch in den Bereichen der zu begrünenden Flächen bis zu 15 % der zu begrünenden Flächen zulässig. Außerdem ist die Fläche im Nordwesten des GE 1 flächendeckend als zu begrünende Fläche sowie als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Da an dieser Stelle Nebenanlagen zur Versorgung des Planungsgebiets erforderlich sind, darf diese Fläche bis zu einem Maß von 60 % versiegelt werden, während die restlichen 40 % an dieser Stelle als zu begrünen gesichert werden sollen. Darüber hinaus darf die zu begrünende Fläche, die mit der Nebenanlagenfläche überlagert ist, unterbaut werden, wenn sie mit einer Substratschichtdicke von mind. 1 m überdeckt wird, da es in diesem Bereich um eine optische Aufwertung des Bereichs geht, der an die kleinteilige Wohnbebauung nordwestlich des GE 1 angrenzt. In die GRZ wird die Unterbauung in dieser Fläche eingerechnet.

#### Gehölzpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung

führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität. Daher sind insgesamt 35 Laubbäume 1. Wuchsordnung und 45 Laubbäume 2. Wuchsordnung (insgesamt also 80 Bäume) als zu pflanzen festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere 50 Sträucher zu pflanzen festgesetzt. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt. Bei den Neupflanzungen soll besonders Wert auf klimaresistente Baumarten gelegt werden, da im Bestand auf Grund der Klimaveränderungen bereits einige Bäume abgängig sind. Daher wird eine Pflanzliste festgesetzt, die definiert, welche Sträucher sowie Baumarten 1. und 2. Wuchsordnung gepflanzt werden sollen.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 49 Bestandsbäume, von denen 35 einen Stammumfang von über 50 cm aufweisen. Für das Vorhaben ist mit einem Verlust von 15 Bäumen zu rechnen, die einen Stammumfang über 50 cm haben. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen werden etwa 31 Bäume mehr gepflanzt, als im Bestand vorhanden sind. Damit verbessert sich die Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets. Da ältere Bestandsbäume einen höheren ökologischen Wert haben, als neu zu pflanzende junge Bäume, sind die Bestandsbäume, die den Güteanforderungen entsprechen auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume übersteigt die, der in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim vorgesehenen Zahl. Gem. Freiflächen- und Gestaltungssatzung, ist je 300 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche ein Baum 1. Wuchsordnung und je 200 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche ein Baum 2. Wuchsordnung herzustellen. Nicht überbaute Lagerflächen sind in der Planung nicht enthalten, daher muss die entsprechende Vorgabe der Freiflächen- und Gestaltungssatzung für Baumpflanzungen für Lagerflächen nicht beachtet werden. Insgesamt entsprechen die Vorgaben im Planungsgebiet 9 Bäumen 1. und 13 Bäumen 2. Wuchsordnung. Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden 80 zu pflanzende und sieben zu erhaltende Bäume (diese sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar) festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen und der privaten Straßenverkehrsfläche wird außerdem zeichnerisch ein als zu pflanzender Baum festgesetzt, um die Grünausstattung an der Südlichen Ingolstädter Straße zu verbessern. Dabei wird ein kleiner Spielraum von Abweichungen bis zu 2 m ermöglicht, um auf Gegebenheiten oder Hindernisse in der Ausführung reagieren zu können. Der zu pflanzende Baum befindet sich auf einer bestehenden Grüninsel. Die zu pflanzenden Bäume sowie die zu erhaltenden Bäume an der Südlichen Ingolstädter Straße sichern die bestehende Grünverbindung entlang der Straße.

#### Begrünung von Stellplätzen

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke gem. Festsetzung des Bebauungsplanes vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll ein ausreichender durchwurzelbarer Raum gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

Für die Begrünung der Stellplätze ist die Freiflächen- und Gestaltungsatzung der Stadt Unterschleißheim zu beachten. Diese sieht für die Bepflanzung von Stellplätzen einen Baum je fünf Stellplätze vor. Eine zusätzliche Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 58 c IV nicht getroffen.

#### Dachbegrünung

Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Im GE 2 sind alle Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen. Dort soll ein Parkhaus errichtet werden, auf dem die Herstellung einer Dachbegrünung ohne Probleme möglich ist. Daher wird hier auch ein relativ hoher Wert von 90 % der Dachfläche für die Dachbegrünung festgesetzt.

Auf den Flachdächern neu errichteter Bürogebäude, dem Vordach des Logistikbereichs und auf Nebenanlagen im GE 1 ist auf mind. 75 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung zu entwickeln. Auf neuen Gebäuden mit Sterilproduktion wird keine Dachbegrünung errichtet, da diese eine zeitnahe Mängelbehebung erschweren und verzögern kann, bzw. zusätzliche Versorgungsrisiken generiert werden. Dies ist durchaus im Sinne einer risikominimierten Arzneimittel-Versorgung gerade mit sterilen Arzneimitteln. Auch aus Sicht des Sachgebiets 53.2 Pharmazie der Regierung von Oberbayern wird daher ein Risiko darin gesehen, dass ein begrüntes Dach nicht sinnvoll regelmäßig auf Dichtigkeit überprüft werden kann, was zur Folge haben kann, dass ein Feuchtigkeitseintritt und damit ein Risiko für die Arzneimittel-Herstellung nicht mit Sicherheit im Voraus ausgeschlossen werden kann.

Eine Abweichung von den Vorgaben der Stadt Unterschleißheim ist aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar, da die Bauherrin ein Grünflächenkonzept mit Maßnahmen zur Kompensation der eingeschränkten Dachbegrünung erarbeitet hat und zu dessen Umsetzung sie sich im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Die Begrenzung auf 75 % der Fläche begründet sich durch Entrauchungsöffnungen und Dachaufbauten, die auf Grund von Sicherheitsvorgaben auf den Dächern benötigt werden. Außerdem werden auf den Dachflächen Wege zur Instandhaltung der geplanten technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie der Dachbegrünung selbst benötigt. Für die extensive Begrünung der Flachdächer der Neubauten muss der Aufbau aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht bestehen.

Da der Großteil der neu gebauten Dächer im Planungsgebiet durch die Sterilproduktion nicht für eine Dachbegrünung in Frage kommt, werden zur Kompensation überdachte Stellplätze im gesamten Planungsgebiet zugelassen, die ebenfalls extensiv zu begrünen sind. Die Sicherung der Standorte für überdachte Stellplätze erfolgt ebenfalls über das Grünkonzept und den Städtebaulichen Vertrag.

Werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen installiert, sind diese aus Gründen der zusätzlichen Effizienz dieser Anlagen und der positiven kleinklimatischen Wirkung mit der extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

#### Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der Verordnung Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) zu beachten.

Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage sowohl auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 als auch auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von Versickerungsbereichen sind Gehwege sowie offene Stellplätze soweit funktional möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

Im Nordwesten des GE 1 wird eine Versickerungsmulde festgesetzt, um den Rückhalt des Niederschlagswasser in dem bereits stark versiegelten Planungsgebiet zu erhöhen. Die Versickerungsmulde wird außerdem qualitativ hochwertig bepflanzte. Somit wird ein Teil des Niederschlagswassers von den Pflanzen aufgenommen und verdunstet.

Da im Bestand ein Teil des Niederschlagswassers über Rigolen und Sickerschächte versickert wird und dies auch durch die Planung zu erwarten ist, ist eine Versickerung über Rigolen und Sickerschächte weiterhin im Planungsgebiet zulässig. Bei den Sickerschächten werden voraussichtlich nur die im Bestand vorhandenen Sickerschächte weiterhin genutzt, während die Rigolen im Bestand nicht ausreichend sind und durch die Planung neue Rigolen errichtet werden sollen.

#### **4.10.2 Grünkonzept der Planung**

Es wird über die grünordnerischen Festsetzungen hinaus ein Grünkonzept erstellt, welches über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma MSD und der Stadt Unterschleißheim gesichert wird. Diese soll der Kompensation der minimierten herzustellenden Dachbegrünung dienen.

Durch das Grünkonzept werden kleinteilige, vielfältige Grünflächen zwischen den Neubauten und in den Randbereichen des GE 1 geschaffen (s. Abbildung 3). So werden beispielweise die Rasenflächen zwischen dem Verwaltungsgebäude im Norden des GE 1 und dem südlich davon liegenden Produktionsgebäude durch die Pflanzung von Gehölzen und damit verbunden einen höheren Aufbau über die Tiefgarage aufgewertet. Für die Gehölzpflanzungen im gesamten Planungsgebiet wurden klimaresistente Baumarten, sogenannte Zukunftsbäume, gewählt. Darüber

hinaus werden einige Rasenflächen im Planungsgebiet durch artenreiche Staudenpflanzungen aufgewertet.

Im Osten des GE 1 befinden sich Aufenthaltsflächen für Mitarbeiter, welche entsiegelt und bepflanzt werden sollen. Auch auf dem Parkplatz im Osten des Planungsgebiet werden kleinteilige Flächen entsiegelt.

Auf einem Teil (ca. 40 %) des bestehenden Verwaltungsgebäudes im Norden des GE 1 kann Dachbegrünung nachträglich hergestellt werden.

An den Fassaden der Medienzentrale und den Nebenanlagen im Nordwesten des Planungsgebiets ist Fassadenbegrünung vorgesehen. Auf der flächengleich als zu begrünen und als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Fläche werden Gehölze gepflanzt. Außerdem wird hier eine Versickerungsmulde angelegt, die ebenso als ökologisch hochwertiger wechselfeuchter Standort für Tier- und Pflanzenarten dient. Weitere kleine Versickerungsmulden sind entlang des westlichen Grundstücksrands geplant. Dort sollen zwischen der geplanten Bepflanzung kleine Stellen für die Versickerung angelegt werden. Durch die Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll zum Theresienbogen hin eine optische „grüne Wand“ entstehen.

Entlang der Böschung zur B 13 werden kleinteilige Flächen freigelegt, auf denen Reptilienhabitatstrukturen hergestellt werden. Im östlichen Radbereich soll eine Hainbuchenhecke geschaffen werden, die dem Haussperling als Ersatz für das wegfallende Quartier inmitten des Planungsgebiets dienen soll. Im gesamten Planungsgebiet werden zusätzlich verschiedene Vogelnist- und Fledermauskästen angebracht, um zusätzlich eine artenschutzfachliche Aufwertung zu generieren.

Gegenüber dem Bestand stellt die Umsetzung des Grünkonzepts mit seinen kleinteiligen, divers ausgestalteten Flächen (wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete, Strukturvielfalt) eine Aufwertung dar.

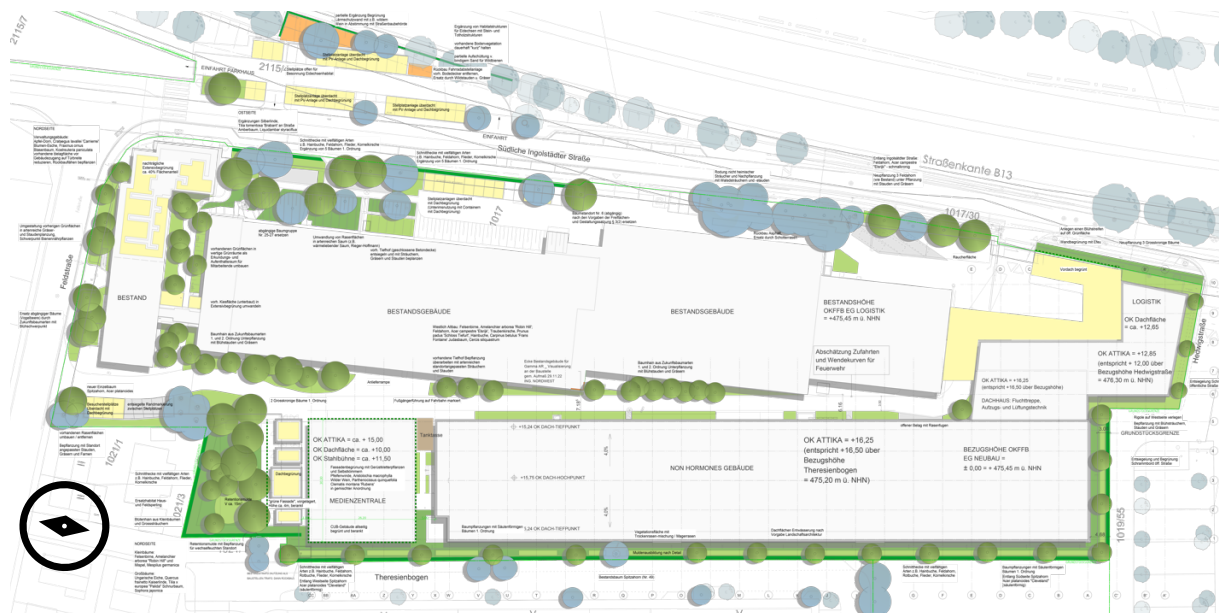


Abbildung 3: Grünkonzept von Kienleplan, Stand 18.07.2023

LEGENDE

- Hecken
- Trocken- und Magerrasen
- Extensivbegrünung
- artenreiche Stauden
- offener Belag
- Habitatsstruktur
- Fassadenbegrünung
- Bäume neu
- Bäume bestand

Abbildung 4: Legende zu Abbildung 3

#### 4.11 Artenschutz

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dragomir Stadtplanung, Stand 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass in der Hainbuchenhecke, mittig im Planungsgebiet ein möglicher Brutplatz des Haussperlings und in einem der Bäume an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des GE1 ein potenzieller Brutplatz des Stieglitzes liegen.

Einzelne Fledermäuse könnten außerdem die Rolladenkästen des Verwaltungsgebäudes im Norden des GE 1 als Zwischenquartiere nutzen.

Aus der Abbruchfläche auf dem ehemaligen REKA-Gelände kann aktuell ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden. Damit die Fläche im Laufe der Zeit nicht zu einem potenziellen Zauneidechsenlebensraum wird, sind auf der Fläche aufkommende Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu vermeiden.

Sofern folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für den Stieglitz sowie die Fledermäuse ausgeschlossen werden:

- **Maßnahme V1:** Vermeiden von Vogelschlag
- **Maßnahme V2:** Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme
- **Maßnahme V3:** Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen
- **Maßnahme V4:** Installation fledermausfreundlicher Beleuchtung
- **Maßnahme V5:** Vermeidung von Entstehung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

Für den Haussperling können durch ebendiese Maßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 & 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) ausgeschlossen werden. Das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann für die Art ebenfalls ausgeschlossen werden, wenn die Maßnahme CEF 1 (Vogelnistkästen) durchgeführt wird. Dafür sind für den Verlust des Brutplatzes des Haussperlings im Planungsgebiet als Ersatzquartier drei geeignete Vogelnistkästen im räumlichen Umfeld des wegfallenden Brutplatzes, aufzuhängen.

Ein Vorkommen von sonstigen saP-relevanten Arten kann sicher ausgeschlossen werden.

#### 4.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung werden in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand Dezember 2021) bewertet.

Das Planungsgebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt. Das Bestandsbaurecht wird im GE 1 durch den Bebauungsplan Nr. 58 c II sowie weitere Baugenehmigungen gegeben. Hier beträgt die Versiegelung ca. 90 %. Im GE 2 gilt durch den angrenzenden gesatzten Bebauungsplan Nr. 139 Baurecht nach § 34 BauGB, welches eine GRZ von 0,8 voraussetzt. Durch die Planung erhöht sich die Versiegelung in den beiden festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht signifikant.

Die Versiegelung nimmt im gesamten Planungsgebiet um ca. 90 m<sup>2</sup> zu. Die Mehrversiegelung von 90 m<sup>2</sup> findet dabei nur im GE 2 statt und umfasst eine intensiv gepflegte Rasenfläche. Durch Maßnahmen, wie zu begrünende Flächen sowie die Dachbegrünung im GE 2 wird der Eingriff weiter minimiert.

Zur Kompensation der minimierten Dachbegrünung wurde ein Grünkonzept erstellt, dass durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Dieses wirkt sich auch positiv



auf die Flächenbilanzierung aus. Demnach gehen voraussichtlich durch die Planung 450 m<sup>2</sup> Grünflächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Dafür werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan insgesamt 2.050 m<sup>2</sup> Flächen entsiegelt und darüber hinaus 1.370 m<sup>2</sup> Grünflächen geringer Wertigkeit ökologisch aufgewertet.

Insgesamt wird im Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 58 c IV mehr Fläche entsiegelt als versiegelt wird. Im gesamten Planungsgebiet bleibt künftig eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> frei von Über- und Unterbauung.

Eine detaillierte Beschreibung und Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Kapitel 7.3.2.

#### **4.13 Klimaschutz- und Klimaanpassung**

##### **4.13.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit der Wohnbebauung zu gewährleisten, werden in Teilen des Planungsgebiets (v.a. im Bereich der Stellplätze) sickerfähige Beläge verwendet. Außerdem werden Teile der Dachflächen der Neubauten sowie überdachte Stellplätze extensiv begrünt. Dadurch wird Niederschlagswasser zurückgehalten und fließt gedrosselt ab.

Im Nordwesten des GE 1 wird eine Versickerungsmulde festgesetzt, um den Rückhalt des Niederschlagswasser in dem bereits stark versiegelten Planungsgebiet zu erhöhen.

##### **4.13.2 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die damit ermöglichte Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

Des Weiteren ist die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dächern der Neubauten geplant und wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Um eine möglichst hohe Speicherung von CO<sub>2</sub> zu gewährleisten, wird auf eine ausreichende Eingrünung des Gebietes in Form von Baumpflanzungen und extensiv begrüntem Dächern, wo dies möglich ist, geachtet.

#### **4.14 Verkehrskonzept und Erschließung**

##### **4.14.1 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche**

Die Erschließung des Planungsgebiets über die Feldstraße hat zukünftig nur noch eine untergeordnete Bedeutung und wird lediglich durch Besucher, die Feuerwehr und ca. 1x pro Woche durch einen Tankwagen für die Wasser- Ver- und Entsorgung genutzt. An dieser Einfahrt ist der Großteil an Besucherstellplätzen angeordnet. Haupterschließung für die Logistik werden die Zu- und Ausfahrtsbereiche entlang der Südlichen Ingolstädter Straße, die zwar an den bestehenden Positionen verbleiben,

aber teilweise vergrößert werden, da von hier aus vor allem der Lieferverkehr abgewickelt wird.

Im GE 2 ist ein Zu- und Ausfahrtsbereich zum städtischen Parkplatz sowie eine Zufahrt von der südlichen Ingolstädter Straße zulässig, um das geplante Parkhaus zu erschließen. Um die Erschließung des städtischen Parkplatzes und von dort die des Parkhauses zu sichern, werden zwei Zu- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

Im GE 1 sind vereinzelte oberirdische Stellplätze im Bereich der Einfahrt an der Feldstraße, sowie an der Südlichen Ingolstädter Straße vorhanden, die erhalten und ggf. erweitert werden sollen. Auch in der bestehenden Tiefgarage, die von der Feldstraße erschlossen wird, befinden sich einige wenige Stellplätze.

Der Großteil der oberirdischen Stellplätze befindet sich schon derzeit auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, östlich der Südlichen Ingolstädter Straße. Der Bauherr plant diese Fläche weiterhin von der Stadt Unterschleißheim als Stellplatz anzumieten, um die pflichtigen Stellplätze für die Mitarbeiter nachzuweisen. Zusätzlich plant der Bauherr im GE 2 voraussichtlich die Errichtung eines Parkhauses mit Tiefgarage, in dem ca. 133 Stellplätze angeordnet werden. Als Verbindung zwischen dem GE 2 und dem Firmengelände ist eine Überbauung der Südlichen Ingolstädter Straße durch eine Brücke zugelassen. Diese muss eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um den Verkehr nicht zu behindern. Dies entspricht dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,63 m ü. NHN, welcher die bestehende Höhe auf der öffentlichen Verkehrsfläche aufgreift. Die Überbauung darf mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m umgesetzt werden, wodurch eine normale Raumhöhe inklusive Konstruktion ermöglicht wird und die Brücke überdacht werden kann.

Die im Bestand vorhandenen Stellplätze im GE 2 werden im Falle einer anderweitigen Bebauung im Bestandsgrundstück hergestellt.

Um diese Planungsabsichten zu sichern, sind im GE 1 und GE 2 Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der Bauräume und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **4.14.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens**

Die durch das Ingenieurbüro Gevas durchgeführte Erhebung der Bestandsverkehre im September 2022 ermittelte als Verkehr der Firma MSD 470 Kfz-Fahrten pro Tag. Die räumliche Verteilung der Verkehre lässt eine Aufteilung entlang der Südlichen Ingolstädter Straße von ca. 40 % von/nach Norden und ca. 60% von/nach Süden ableiten.

Für den Prognose-Planfall 2035 werden 50 zusätzliche Mitarbeiter für die Produktion und Lager angenommen, insgesamt ergeben sich 69 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden als zusätzliche Verkehre der MSD Tiergesundheits.

Gegenüber der Bestandssituation reduziert das geplante Erschließungssystem und die Errichtung des Parkhauses Verkehre im nachgeordneten Netz und entlastet

anliegende Wohnnutzungen. Für die Spitzenstunden ergibt die Prognoserechnung eine sehr gute Leistungsfähigkeit bzw. Verkehrsqualität (QSV A) an den Knotenpunkten Südliche Ingolstädter Straße / Feldstraße (K2) und LKW Zufahrt Süd / Südliche Ingolstädter Straße (K3). Am Knotenpunkt K3 ist rechnerisch keine Linksabbiegerspur für die Einfahrt aus Süden der Südlichen Ingolstädter Straße erforderlich, da die Rückstaulängen geringe Werte erreichen. Es ist sicherzustellen, dass die einfahrenden LKWs der Südlichen Ingolstädter Straße nicht blockieren.

#### **4.15 Schallschutzkonzept**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 58c / IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ der Stadt Unterschleißheim wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1681/B6b/hu vom 19.12.2022 in der Fassung vom 23.06.2023 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßenabschnitte ein. Tags werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Nachts wird der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV im südlichen Teil der Fläche GE (1) um bis zu 1 dB(A) überschritten. Im übrigen Planungsgebiet wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete und weitestgehend sogar der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete eingehalten.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegeländes nordwestlich der Morsestraße“ ist im Stadtgebiet von Unterschleißheim außerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Stadt Unterschleißheim, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Wohngebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Zudem sollten diese von der Stadt im Rathaus ausgelegt werden.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Städtebau**

- Umstrukturierung und Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Unterschleißheim

## **5.2 Grünordnung**

- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

## **5.3 Verkehr und Erschließung**

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens in verträglichem Umfang.

## **6 Daten zum Bebauungsplan**

Gesamtumfang	3,48 ha
Nettobauland	1,59 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha
Private Verkehrsfläche	0,95 ha
Öffentliche Grünfläche	0 ha
Teilaufhebung BP 58 c / II	0,43 ha

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Die Firma MSD hat zur Erweiterung Ihres Standortes in Unterschleißheim eine, ihr benachbarte Fläche einer ehemaligen Fabrik erworben. Für diese Fläche soll nun ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, um das erforderliche Planungsrecht für die geplante Bebauung zu schaffen. Seitens der MSD sind hier neben der Pharmaproduktion auch Technik-, Labor- und Büroflächen geplant. Auf der Fläche des heutigen Parkplatzes östlich der Südlichen Ingolstädter Straße soll die Möglichkeit für die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden.

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### Standort und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Unterschleißheim-Lohhof zwischen der B 13, der Südlichen Ingolstädter Straße, der Feldstraße, der Hedwigstraße sowie dem Theresienbogen und ist ca. 3,5 ha groß. Davon werden für ca. 0,4 ha durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, sondern lediglich der bestehende Bebauungsplan Nr. 58 c II aufgehoben.

Im Umgriff liegen die Flurstücke Nrn. 1015 (Teilfläche), 2115/7, 2115/5 (Teilfläche), 2112/9 (Teilfläche), 2115/2 (Teilfläche), 2115/4, 1017/30, 1019/3 (Teilfläche), 1017, 1019/10, 1019/55 (Teilfläche), 1021/10, 1025/11 (Teilfläche), 1017/5 und 130/39 (Teilfläche).

Im Norden, Westen und Süden ist das Planungsgebiet von Siedlungsbereich umgeben. Etwa 420 m westlicher Richtung liegt der Valentinspark zur Naherholung der Anwohner\*innen. Im Süden befindet sich ca. 260 m entfernt eine Kleingartenanlage. Östlich der das Planungsgebiet begrenzenden B 13, liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Waldgebiet. In dieser Richtung liegt ca. 500 m entfernt der Hollerner See.

##### Art des Gebietes

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt, das in zwei Teilgebiete (GE 1 und GE 2) unterteilt ist.

Außerdem werden eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Südliche Ingolstädter Straße) sowie eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz für MSD und Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt.

##### Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 7 ° zulässig, welche extensiv zu begrünen sind. Außerdem werden für die Neubauten maximale Wandhöhen festgesetzt. Für die Abstandsflächen gilt die Einhaltung der Regelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO und die gemäß Satzung zulässigen Abstandsflächenverkürzungen.

Tiefgaragen sind im gesamten GE 2 und im Norden des GE 1 in der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen als offene oder überdachte Stellplätze zulässig. Im Falle einer Überdachung sind diese mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Des Weiteren werden Pflanzungen von 80 Laubbäumen (35 Bäume 1. Wuchsordnung und 45 Bäume 2. Wuchsordnung) und 50 Sträuchern festgesetzt.

Weiterhin werden sickerfähige Beläge, soweit funktional möglich, sowie eine Versickerungsmulde festgesetzt.

Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan setzt im GE 1 eine maximale GRZ von 0,90 und im GE 2 eine maximale GRZ von 0,87 inklusive Überschreitungen durch Nebenanlagen fest. Insgesamt kann für die Planung in GE 1 und GE 2 insgesamt eine Fläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup> dauerhaft bebaut bzw. versiegelt werden. Außerdem werden die Südliche Ingolstädter Straße sowie die Feldstraße weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche und der Parkplatz an dieser als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Wichtigste Ziele des Plans

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind in Kapitel 3 der Begründung beschrieben.

**7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

**Fachpläne**

Landesentwicklungskonzept (LEP) / Regionalplan (RP)

Der RP konkretisiert die Zielvorstellungen des LEPs auf regionaler Ebene und bildet einen langfristigen planerischen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für die jeweilige Region. Daher werden insbesondere die Ziele des RP berücksichtigt.

Gem. LEP befindet sich das Planungsgebiet in der Metropole München, die als Verdichtungsraum gekennzeichnet ist.

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Gebiet des Regionalplanes München (Region 14).

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur	Durch die Nachverdichtung innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche des Planungsgebiets wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

<p>zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.</p>	
<p>Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.</p>	<p>Siedlungsgliedernde Freiräume befinden sich einige Meter östlich des Planungsgebiets. Diese werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets zu sichern.</p>

Flächennutzungsplan (FNP)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde befindet sich eine allgemeine Grünfläche nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend.</p>	<p>Die allgemeine Grünfläche befindet sich innerhalb des Planungsgebiets. Für einen Teil der Grünfläche werden keine Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 58 c IV getroffen. Es wird in diesem Teil lediglich die Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 58 c II aufgehoben. Ein Teil der Grünfläche wird durch den Bebauungsplan als Bauraum ausgewiesen. Dieser Bereich fällt im Verhältnis zu der Grobheit des Flächennutzungsplanes kaum ins Gewicht. Außerdem entspricht die Fläche im Bestand keiner Grünfläche, sondern einem Parkplatz. Die Bestandssituation wird also in Hinblick auf die Versiegelung nicht verschlechtert.</p>
<p>Entlang der angrenzenden Feldstraße und südlichen Ingolstädter Straße besteht eine übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen.</p>	<p>Die großen Bäume entlang der Südlichen Ingolstädter Straße befinden sich außerhalb des Planungsgebiet und werden daher nicht durch die Planung beeinträchtigt. Im Planungsgebiet selbst befinden sich entlang der Südlichen</p>



	Ingolstädter Straße Bäume junger und mittlerer Ausprägung. Es werden durch den Bebauungsplan 80 zu pflanzende Bäume in Kombination mit entsprechenden Gütenanforderungen an die jeweiligen Wuchsordnungen festgesetzt, damit die Anzahl der Bäume mittlerer Ausprägung im Planungsgebiet erhöht wird.
Das gesamte Planungsgebiet ist als Fläche mit zu verbessernder Grünausstattung gekennzeichnet.	Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets zu sichern.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gem. Karte D1 ist im Bereich östlich an das Planungsgebiet angrenzend, eine Hecke bzw. ein Feldgehölz eingezeichnet. Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsraums. Daher sind in der nachfolgenden Tabelle die Ziele für Hecken und Feldgehölze sowie für den Siedlungsraum dargestellt.

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Erhalt und dauerhafte Sicherung aller vorhandenen Hecken, Gebüsche und Feldgehölze im Verbund von Hecken-/Gehölzkomplexen bzw. in Gebieten mit erhöhter Dichte an Gehölzstrukturen.</p> <p>Förderung naturnaher Gehölzstrukturen im Umfeld von Siedlungen. Da bei der Erschließung neuer Baugebiete häufig Hecken verloren gehen, ist im Rahmen einer ökologisch orientierten Planung konsequent zu prüfen, inwieweit bestehende Hecken – statt der üblichen Ziergehölze – in entsprechende Wohn- bzw. Gartenanlagen integriert werden können (ggf. durch Verpflanzung). In Grünordnungsplänen sind an Siedlungsändern entsprechende Hecken bindend festzulegen.</p>	<p>Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Feldgehölze oder Hecken mit erhöhter Dichte. Östlich des Planungsgebiets, entlang der Südlichen Ingolstädter Straße zieht sich ein Gehölzbestand auf der Böschung der B 13. Dieser wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus die Pflanzung von insgesamt 50 Sträuchern im Planungsgebiet festgesetzt.</p>
Möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen (Festlegung durch Bauleitplanung).	Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig versiegelt. Bodenversiegelungen werden weiterhin

<p>Stärkere Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Aufstellung von Grünordnungsplänen).</p>	<p>durch die festgesetzten Beschränkungen der GRZ auf das notwendige Maß beschränkt. Durch den Bauungsplan kommt es insgesamt zu einer Baurechtsmehrung von 90 m<sup>2</sup>. Eine Kompensation der hohen Versiegelung findet durch Begrünungsmaßnahmen durch die Grünordnungsplanung sowie einem Grünordnungskonzept, das durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird, statt. Durch das Grünkonzept werden mehr Flächen entsiegelt und aufgewertet als wegfallen.</p>
--	---

### Fachgesetze

#### Baugesetzbuch (BauGB)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Begründung zum Bauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt, der die Belange ausführlich behandelt.</p>
<p>Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Es handelt sich um einen Bauungsplan der Innenentwicklung, durch den eine maßvolle Nachverdichtung des Firmenstandorts von MSD ermöglicht werden soll.  Dadurch kann auch ein Zurückgreifen auf unbebaute Flächen im Außenraum verzichtet werden.</p>
<p>Gemäß § 1a Abs. 3 sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem</p>	<p>Auswirkungen von nicht vermeidbaren Eingriffen werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, zu begrünende Flächen und wasserdurchlässige Stellplätze verringert.</p>

<p>Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Auswirkungen von nicht vermeidbaren Eingriffen werden gemäß Eingriffsregelung bewertet. Es wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021, StMB) angewendet.</p>
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen:</u> Um das Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen zu erhöhen, sieht die Planung die Herstellung von Dachbegrünung auf den Dächern mancher der neuen Dächer vor. Das Niederschlagswasser wird teilweise über Rigolen und Sickerschächte versickert. Außerdem wird eine Versickerungsmulde im Nordwesten des GE 1 festgesetzt. <u>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:</u> Auf den Dächern der neuen Gebäude ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.</p>
<p>Gemäß § 2 Abs. 4 soll für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 beschrieben und bewertet werden; Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Gemäß § 2a bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.</p>	<p>Der Begründung liegt ein Umweltbericht bei, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht beinhaltet alle Angaben nach Anlage 1.</p>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

<p><b>Ziele des Umweltschutzes:</b></p>	<p><b>Art der Berücksichtigung:</b></p>
<p>Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des</p>	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege fließen über die Festsetzungen des Grünordnungsplans</p>

<p>Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p>	<p>in die Planung mit ein. Eine ausreichende Durchbegrünung des Planungsgebiets sowie die Berücksichtigung der Entwässerungssituation bilden das Grundgerüst der grünordnerischen Festsetzungen.</p>
<p>§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.</p>	<p>Der durch die Umsetzung der Planung bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021, StMB) ermittelt. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.</p>
<p>Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des §44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.</p>	<p>Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2023 durch das Büro DRAGOMIR Stadtplanung untersucht. Darin werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert, durch die die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden können. Die Erkenntnisse der Abschätzung werden in der Planung in Form von Hinweisen und einer Festsetzung berücksichtigt.</p> <p>Unter anderem werden im Bebauungsplan allgemeine Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden, insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung und zur Bauzeitenregelung gegeben.</p>
<p>In Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG werden die Grünordnungspläne als Bestandteil den Bebauungsplänen zugeordnet. Grünordnungspläne sind dabei von der</p>	<p>Dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Der GOP sieht im Wesentlichen die Vermeidung von Eingriffen durch Vorgaben zur</p>

Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.	Eingrünung des Gebietes v.a. durch extensive Dachbegrünung, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor und setzt diese fest.
---	---

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.	Da das Planungsgebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, wird durch den Bebauungsplan im GE 1 eine zulässige GRZ von 0,90 und im GE 2 eine GRZ von 0,87 inklusive der Überschreitungen durch Nebenanlagen festgesetzt. Insgesamt entspricht dies einer insgesamt, möglichen Versiegelung von ca. 22.000 m <sup>2</sup> in GE 1 und GE 2. Außerdem bleiben die Südliche Ingolstädter Straße als Parkplatz an dieser als Verkehrsflächen erhalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Das WHG regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.  Es werden textliche Hinweise zum Bauen im Grundwasser bzw. schadlosen Versickern von Niederschlagswasser aufgenommen, die im Bauvollzug zu berücksichtigen sind.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.	Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung direkt an das Planungsgebiet an. Zum Schutz der Nachbarschaft werden ein Immissionsgutachten erstellt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

<p>Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u.a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden im Lärmgutachten aber gleichwohl als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen.</p> <p>Sofern in den Durchführungs-verordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).</p> <p>Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.</p>	<p>Um die ins Planungsgebiet einwirkenden Lärm- und Schadstoffemissionen der nahegelegenen Straßen bzw. Nutzungen abschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung schlägt Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen vor, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.</p>
<p>Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von üblichen Schadstoffen in der Luft; unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM 2,5) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.</p>	<p>Spezielle lufthygienische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden voraussichtlich eingehalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherheitsverfahren, um keine Schadstoffe in die Luft abzugeben, aus dem Bestand beibehalten werden.</p>

**7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Nach Einschätzung der Gemeinde ist der Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes ausreichend, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 ausreichend zu berücksichtigen.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, den vorliegenden Umweltbericht auf ihren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad hin zu prüfen und gegebenenfalls Anmerkungen zu geben, wie dieser zu erweitern ist. Andernfalls bleibt der Umfang und Inhalt der Umweltprüfung im weiteren Bauleitplanverfahren unverändert.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

In den folgenden Kapiteln wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet positive Auswirkungen sowie Auswirkungen von keiner, geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen in den Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.10 erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa) - dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Hinsichtlich der unter ee – hh (Anlage 1 BauGB) aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen unter den Kapiteln 7.2.11 bis 7.2.14 erstellt.

### **7.2.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung**

#### **Lärm**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 58c / IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ der Stadt Unterschleißheim wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung

Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1681/B6b/hu vom 19.12.2022 in der Fassung vom 23.06.2023 erstellt. Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung wird im Folgenden beschrieben.

#### Verkehrslärm

Derzeit ist von einer Lärmbelastung durch die vorhandenen Verkehrsströme auf der östlich gelegenen Südlichen Ingolstädter Straße sowie der daran angrenzenden B 13 auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Bestand bereits teilweise überschritten.

#### Gewerbelärm

Im Umfeld des erweiterten Betriebsstandortes befinden sich diverse mit rechtsgültigen Bebauungsplänen ausgewiesene Wohngebiete.

Für das GE 1 ist davon auszugehen, dass die umliegenden maßgeblichen Immissionsorte ausschließlich Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm /2/ ausgesetzt sind, die künftig von den Betriebsanlagen der Firma MSD ausgehen. Eine relevante Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm /2/ liegt für diese Immissionsorte daher nicht vor, so dass als Planwerte die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /2/ für allgemeine bzw. reine Wohngebiete herangezogen werden können.

Nördlich des GE 2 grenzt eine weitere gewerbliche Nutzung an.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

**Bauphase:** Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und z.T. geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ maßgebend ist.

Unter Zugrundelegung der darin genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

**Betriebsphase:** Im Planungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Daher fallen Schallimmissionen durch technische Geräte (Klimageräte im Außenbereich, Zu- und Abluftöffnungen nach außen, Technikbereiche und Trafostationen) an.

Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV im südlichen Teil der Fläche des GE 1 um bis zu 1 dB (A) überschritten. Im übrigen Planungsgebiet wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete eingehalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Festsetzungen zum Schallschutz sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der umliegenden Wohngebiete in der Summe der einwirkenden Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm die immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.



Im GE 2 ist voraussichtlich die Errichtung eines Parkhauses geplant, wodurch sich hier die Verkehrsemissionen erhöhen. Darüber hinaus erzeugt der zukünftig erweiterte Betrieb einen gewissen zusätzlichen Verkehr im umliegenden Straßennetz. Insgesamt ergeben sich 69 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden als zusätzliche Verkehre der Firma MSD für die 50 zusätzlichen Mitarbeiter in der Logistik und Produktion. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen werden durch den Zusatzverkehr des Planungsgebietes in den umliegenden Straßenabschnitten an einzelnen Anwesen um maximal 0,1 dB (A) erhöht. Maßnahmen nach Ziffer 7.4 TA Lärm sind deshalb nicht erforderlich.

Die erheblichen negativen Umweltauswirkungen sind als gering zu bewerten.

### **Natürliche und künstliche Belichtung**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Gebiet wird bereits durch vorhandene Nutzungen im Gebiet (Gebäude, Parkplatzbeleuchtung) und von außerhalb (Beleuchtung an der Südlichen Ingolstädter Straße, der Feldstraße und der Hedwigstraße) beleuchtet.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Durch Baustelleneinrichtungen kann es zu einer Erhöhung der künstlichen Beleuchtung im Planungsgebiet kommen. Da diese nur temporär aufgestellt werden, sind die erheblichen Auswirkungen als gering zu bewerten.

Betriebsphase: Durch den Bau höherer Gebäude mit verschiedenen Nutzungen, wird sich die künstliche Beleuchtung im Gebiet geringfügig erhöhen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind keine Werbeanlagen mit blinkenden oder laufenden Schriften zugelassen.

Wohnräume sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Um ein gesundes Arbeitsumfeld zu gewährleisten, wird empfohlen, die Vorgaben zur Beleuchtung von Räumen mit den entsprechenden DIN 17037 und 5034 einzuhalten. Aufenthaltsräume sind außerdem gem. den textlichen Festsetzungen nur da zulässig, wo eine ausreichende Belichtung nachgewiesen wird oder die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die negativen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung sind als gering zu bewerten.

### **Erholung**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhabengebiet weist bereits eine sehr hohe Versiegelung auf und ist auf Grund seiner vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet nicht als Erholungsfläche geeignet. Es hat demnach keine Relevanz für die öffentliche Erholung.

Östlich des privaten Parkplatzes an der Südlichen Ingolstädter Straße verläuft ein Fußweg. Dieser wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Wichtige Geh- und Radwege werden nicht beeinträchtigt.

Bei Realisierung der Planung werden Freiflächen zur Erholung der Mitarbeiter\*innen attraktiv gestaltet.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmschutzmaßnahmen aus dem vorliegenden Gutachten</li> <li>▪ Keine blinkende Werbung</li> </ul>

**7.2.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

**Pflanzen**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Grünflächen und Gehölze befinden sich in Form einzelner Bäume im Planungsgebiet. Die Bäume befinden sich fast ausschließlich in den Randbereichen des Planungsgebiets, insbesondere entlang der Südlichen Ingolstädter Straße. Dort befindet sich im Norden eine Reihe mit mehreren jungen Bäumen mit Stammumfängen (STU) von ca. 40 cm. Weiter südlich entlang der südlichen Ingolstädter Straße sind einzelne Gehölze mit Stammumfänge größer 100 cm vorhanden. Der wenige vorhandene Baumbestand besteht vor allem aus Linde, Berg-Ahorn, Kiefern, Mehlbeere und Hainbuche und ist überwiegend jung und gepflegt. Mitten durch das Planungsgebiet zieht sich von Nord nach Süd bis ungefähr zur Mitte des Gebietes eine stark zurückgeschnittene, intensiv gepflegte Hecke. In den Randbereichen des gekiesten Parkplatzes im Süden des Planungsgebiets befinden sich sehr kleinteilige Grünflächen. Außerdem stehen auf diesem Parkplatz einzelne, kleine Sträucher.

In der Stadt Unterschleißheim liegt eine Baumschutzverordnung (vom 25.06.2020) vor. Durch diese sind Kiefern (*Pinus sylvestris*), Eichen (*Quercus robur*), Linden (*Tilia*), Ahorn (*Acer*), Eschen (*Fraxinus*), Ulmen (*Ulmus*), Kastanien (*Aesculus*), Buchen (*Fagus*), Hainbuche (*Carpinus*), Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), Nussbäume (*Juglans*) geschützt. Für die Fällung dieser Bäume ist eine Genehmigung der Stadt Unterschleißheim einzuholen. Außerdem wurde ein Baumaufmaß aufgenommen (s. Abbildung 2).

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 49 Bestandsbäume, von denen 35 einen Stammumfang von über 50 cm aufweisen.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vor, da ihre Standortansprüche auf versiegelter Fläche im Siedlungsbereich nicht verwirklicht sind.



Abbildung 5: Baumaßstab der Stadt Unterschleißheim (veraltete Bauräume) (Stand 06.09.2019)

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Das Planungsgebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt und in Teilen bebaut.

Die Vorgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 18916 (für Pflanzen und Pflanzarbeiten im Rahmen von Maßnahmen des Landschaftsbaus) sollten beachtet werden.

Insgesamt sind die erheblichen negativen Auswirkungen als gering zu bewerten.

Betriebsphase: Die Grünflächen im Bestand nehmen im GE 1 ca. 2.300 m<sup>2</sup> und im GE 2 ca. 250 m<sup>2</sup> ein. Durch die Neuplanung sind zu begrünende Flächen in einem Umfang von etwa 2.300 m<sup>2</sup> im GE 1 und ca. 170 m<sup>2</sup> im GE 2 vorgesehen, da alle nicht überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Für das Vorhaben ist mit einem Verlust von 15 Bäumen zu rechnen. Davon sind 6 Bäume junger Ausprägung und weisen einen sehr geringen Stammumfang (< 50 cm) auf. Darüber hinaus wurden bereits 6 Bäume gefällt, von denen 5 auf Grund ihres Stammumfanges durch die BaumSchVO der Stadt Unterschleißheim geschützt waren und daher ersetzt werden müssen.

Durch die festgesetzten Neupflanzungen inkl. bestehenbleibendem Baumbestand (80 Bäume und 50 Sträucher) wird die Anzahl an Laubbäumen deutlicherhöht.

Die erheblichen negativen Umweltauswirkungen sind als mittel zu bewerten.

### **Tiere**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Es handelt sich beim Planungsgebiet um innerörtliche, überwiegend versiegelte Flächen mit geringer Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Auf der westlichen Hälfte des Planungsgebiets, befindet sich seit Abriss des ehemaligen Bestandsgebäudes eine Baustelle.

Da die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 58c / IV im Jahre 2018 bereits angefangen wurde, ist die Übersichtsbegehung für die artenschutzrechtliche Einschätzung (Gesellschaft für Landschaftsplanung Schober mbH, Stand 2019) zum jetzigen Zeitpunkt bereits vier Jahre her. Außerdem haben sich gegenüber der damaligen Planung Änderungen in Hinblick auf den Umgriff des Bauungsplans ergeben. Daher wurde die Einschätzung von 2019 im Jahre 2022 aktualisiert. Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Einschätzung (Dragomir Stadtplanung, Stand 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass an den Gebäuden und Bäumen Brutplätze von Feld- Haussperling möglich sind.

Im Frühjahr 2023 wurde das Planungsgebiet auf ein Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen kartiert. Im Zuge der 2023 durchgeführten vertieften Untersuchungen wurde ein Brutverdacht für den Haussperling und ein Brutverdacht für den Stieglitz festgestellt. Der mögliche Brutplatz des Haussperlings liegt in der Hainbuchenhecke,

die mittig im Planungsgebiet liegt, der des Stieglitzes in einem der vier Bäume an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des GE 1.

Das kleine Trafohäuschen in der Mitte des Planungsgebiets bot zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung am 26.04.2022 Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Diese wurden im Herbst 2022 nach einer Prüfung auf ein Vorkommen von Individuen verschlossen. Weiterhin stellen die Rollladenkästen am nördlichen Verwaltungsgebäude im GE 1 Potenzial für Fledermäuse dar. Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Störung durch die regelmäßige Benutzung dieser zu groß. Sollten Baumaßnahmen an dem beschriebenen Gebäudeteil stattfinden, oder dieser abgerissen werden, sind unmittelbar davor die Rollladenkästen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen (Maßnahme V4). Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass bei der Kontrolle der Gebäude Hinweise auf größere Quartiere, insbesondere Wochenstuben oder Winterquartiere auffällig werden, ist das weitere Vorgehen, insbesondere die angemessene Kompensation dieser wegfallenden Quartiere mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis München abzustimmen. Durch die Maßnahme können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch den Abbruch des Gebäudekomplexes im Westen des Planungsgebiet ist eine große gekieste Fläche entstanden, auf der immer wieder Bauarbeiten stattfinden. Vegetation (als Versteckmöglichkeit und Nahrungshabitat für die Zauneidechse) befand sich zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung in geringem Ausmaß auf der Abbruchfläche. Es ist außerdem zu erwähnen, dass keine Verbundstrukturen für Reptilien zum Planungsgebiet bestehen. Die damals vorhandenen Strukturen mit Habitataignung für Zauneidechsen (z.B. Wurzelstrünke) wurden im Winter 2022/2023 entfernt, damit durch das Brachliegen der Fläche kein Habitatpotenzial entsteht. Aus demselben Grund werden außerdem die schmalen, randlichen Grünflächen regelmäßig gemäht.

Ein Vorkommen von sonstigen saP-relevanten Arten im Planungsgebiet kann sicher ausgeschlossen werden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Eine erhebliche Störung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geschützten Tieren durch Verlärmung und Beleuchtung ist nicht zu erwarten, da bereits im Bestand hohe Vorbelastungen vorliegen und deshalb nur solche Arten vorkommen, die diese Störungen tolerieren. Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, wenn spezifische Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Da Stieglitze und Haussperlinge im Planungsgebiet nachgewiesen wurden, muss die Bauzeitenregelung eingehalten werden. Das bedeutet, dass Bäume und Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) zu fällen bzw. abzureißen sind (Maßnahme V2).

Weiterhin fällt ein Brutplatz des Haussperlings weg. Um den Verbotstatbestand für den Haussperling auszuschließen, wird daher die CEF-Maßnahme CEF1 (Vogelnistkästen) formuliert. Durch die Maßnahme wird der Verlust des Brutplatzes in Form von Vogelnistkästen im Verhältnis 1:3 ersetzt. Die Kästen müssen dauerhaft erhalten werden.

Betriebsphase: Neue zusätzliche Verkehrswege zur Erschließung und Anbindung werden für das Planungsvorhaben nicht benötigt, da es bereits jetzt im Norden, Westen und Süden von Straßen umgeben ist. Daher ist nicht zu befürchten, dass das Kollisionsrisiko für Tiere während der Bauzeit erheblich steigen wird.

Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Lärm durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in geringem Maße gegenüber dem jetzigen Zustand kommen.

Die östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Habitatstrukturen stellen eine potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse dar, weshalb die Maßnahme V 5 (Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung) formuliert wurde. Durch die Maßnahme kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein erhöhtes Verletzungs- und Tötungsrisiko von Tieren und deren Entwicklungsformen der Brutpaare des Haussperlings und des Stieglitzes sowie in der Umgebung brütenden saP-relevanten Vogelarten kann durch die Vermeidungsmaßnahme V1 (Vermeiden von Vogelschlag) ausgeschlossen werden.

Für den Stieglitz ist es zu empfehlen, möglichst viele Bäume im Planungsgebiet zu erhalten (V 3). Der Bauungsplan setzt sieben Bäume zum Erhalt fest, unter anderem Die Baumgruppe, in der der Stieglitz bei den artenschutzfachlichen Begehungen nachgewiesen wurde. Der Verlust von anderen Bäumen ist durch Ersatzpflanzungen gem. textlichen Festsetzungen auszugleichen. Es ist davon auszugehen, dass ausreichend Habitatangebot für den Stieglitz erhalten bleibt. Weiterhin befinden sich in der nahen Umgebung des Planungsgebiets weitere Gehölzbestände. Als freibrütende Art baut der Stieglitz außerdem jedes Jahr ein neues Nest und ist nicht auf den Erhalt eines konkreten Baumes als Niststandort angewiesen.

Insgesamt sind die erheblichen negativen Auswirkungen als gering zu bewerten.

### **Biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerrasen, Moore) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet umfasst fast ausschließlich versiegelte Flächen mit Gehölzbeständen junger bis mittlerer Ausprägung entlang der Südlichen Ingolstädter Straße.

Für die biologische Vielfalt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung, da keine sehr seltenen Arten oder Biotoptypen vorhanden sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Betriebs- und Bauphase: Mit der Bebauung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu denjenigen Auswirkungen zu erwarten, die bereits unter Tiere und Pflanzen berücksichtigt wurden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zu begrünende Flächen</li> <li>▪ Baum- und Strauchpflanzungen</li> <li>▪ Extensive Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verweis auf DIN 18920 und DIN 18916</li> <li>▪ Hinweise zum Artenschutz</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>	

**7.2.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Boden im Gebiet wird auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (Umwelt-Atlas Bayern) und des vorliegenden umwelttechnischen Berichts (ERM, Stand 23.10.2018) sowie des geotechnischen Berichts (BOLEYGEOTECHNIK, Stand 28.03.2023) beschrieben und bewertet. Letzterer Bericht bezieht sich allerdings nur auf den westlichen Teil des Planungsgebiets. Es wird zum jetzigen Stand der Kenntnisse davon ausgegangen, dass die Bodenbeschaffenheiten im östlichen Teil des Planungsgebiets sich nicht erheblich vom westlichen Teil unterscheiden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Gewerbefläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad und somit ohne besondere Wertigkeit. Die Parkplatzfläche im Süden ist als Kiesfläche ausgebildet. In Randbereichen findet man schmale Grünflächen mit anthropogen verändertem Oberboden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Münchner Schotterebene, die aus Geröllen und Kiesen besteht, die während der jüngsten Kaltzeit abgelagert wurden. Im Liegenden der quartären Ablagerungen stehen tertiäre Sande und Kiese an. Beide Sedimentfolgen (Quartär und Tertiär) bilden zusammenhängend gut durchlässigen ergiebigen Aquifer.

Die obere Bodenschicht ist eine lokal geringmächtige Auffüllungsschicht und ca. 20 cm tief. Darunter befindet sich bis zur maximalen Bohrtiefe von 10 m gewachsener Boden, bestehend aus schwach sandigen quartären Fein- und Grobkiesen.

Bei der Messstelle S2 weicht der Bodenaufbau deutlich von den anderen Messstellen ab. Die Messtelle befindet sich am westlichen Rand im südlichen Drittel des Planungsgebiets. Auch hier bilden Kiese die Hauptbodenart, ab einer Tiefe von 1,80

m jedoch mit einem hohen Anteil an Schluff und Torf. Das Material wird als Auffüllung eingestuft.

### **Bodenfunktionen**

Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig (ca. 90%) versiegelt und damit ist von einem bereits bestehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen auszugehen. Lediglich in den Randbereichen im Nordwesten des Planungsgebiets sind kleine Grünflächen vorhanden. Der Parkplatz im Süden des Planungsgebiets besteht aus einer Kiesfläche.

Wertvolle und seltene Böden, wie z.B. Moorböden, sind nicht betroffen (Quelle: Moorbodenübersichtskarte M 1:500.000 des LfU).

### **Schadstoffbelastungen/ Alllasten**

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung (ERM, Stand 23.10.2018) dargestellt. Diese bezieht sich nur auf die westliche Hälfte des Planungsgebietes, in der früher auch eine oberirdische Tankstelle bestand. Es wird davon ausgegangen, dass es für den östlichen Teil des Planungsgebietes keine weitere Untersuchung braucht. Im Westen des Planungsgebiet gab es eine ehemalige Dieseltankstelle, um Flurförderfahrzeuge und hauseigene LKW's zu betanken. Diese wurde bereits 1990 zurückgebaut.

Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen lagen in allen untersuchten Boden- und Grundwasserproben unterhalb der jeweiligen Referenzwerte und größtenteils unterhalb der stoffspezifischen Bestimmungsgrenzen. Nachweisbar waren nur Metalle, MKW und PAK in je einer Bodenprobe.

Die Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden an den untersuchten Verdachtsflächen. Die Analyseergebnisse weisen den Boden als unbelastet aus. Das Gefährdungspotenzial für den Menschen durch eine Exposition gegenüber belasteten Böden bewertet ERM als gering. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **Kampfmittel**

Es werden keine Kampfmittel im Gebiet erwartet, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Es befanden sich auch bis vor ca. 30 Jahren unterirdische Heizöltanks unter dem Gebiet, was bedeutet, dass in der Vergangenheit bereits Arbeiten im Erdreich erfolgt sind.

Für den westlichen Teil des Planungsgebiets (ehem. REKA-Gelände) wurde ein Kampfmittelgutachten erstellt. Dabei wurden keine Kampfmittel vorgefunden. Im Rahmen des geotechnischen Berichts von BOLEYGEOTECHNIK (Stand 28.03.2023) wurden ebenfalls alle Bohrpunkte auf Kampfmittelverdacht überprüft und freigemessen. Eine flächendeckende Kampfmittelsondierung in den Auffüllungen erfolgte nicht. Ein Kampfmittelverdacht ist somit nicht auszuschließen. Es empfiehlt sich daher,



das Baufeld vor Baubeginn hinsichtlich von Kampfmitteln flächendeckend zu sondieren.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Durch die Möglichkeit eine Tiefgarage im GE 2 zu errichten, wird dort tiefer in den Boden eingegriffen als im Bestand. Die Tiefgarage wird voraussichtlich eine Tiefe von 6 m unter GOK nicht überschreiten. Im GE 1 werden voraussichtlich Kellergeschosse eine Tiefe von 6 m nicht überschreiten. Eine Tiefgarage ist im GE 1 nur im Norden zulässig, wo auch schon im Bestand eine Tiefgarage vorhanden ist.

Der geotechnische Bericht von BOLEYGEOTECHNIK (Stand 28.03.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass das Baufeld vor Baubeginn hinsichtlich von Kampfmitteln flächendeckend zu sondieren ist, da keine flächendeckende Kampfmittelsondierung erfolgte. Hierzu hat die endgültige Kampfmittelfreigabe durch ein nach Sprengstoffgesetz (SprengG) § 7 und § 20 befähigtes Unternehmen der Kampfmittelbeseitigung zu erfolgen. Für das Bestandsgelände erfolgt eine Kampfmitteluntersuchung, sobald Eingriffe geplant sind. Es wird empfohlen, bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen, das Gelände zu evakuieren und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Die baubedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

Betriebsphase: Die Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen bleibt durch die Planung etwa gleich (ca. 90 %).

Die betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwendung sickerfähiger Beläge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verweis auf DIN 19639</li> <li>▪ Hinweis zum Umgang mit auftretenden Altlasten</li> </ul>
Ausgleichsmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>	

**7.2.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird bereits großflächig von Bebauung eingenommen und befindet sich im Siedlungsbereich.

Für das Planungsgebiet besteht im Bestand Baurecht durch den Bebauungsplan 58 c II. Dieser setzt für das Planungsgebiet des Änderungsbebauungsplans eine Grundfläche für Hauptgebäude und einen Bauraum fest, jedoch keine Regelung zur Versiegelung durch Nebenanlagen. Die reale Versiegelung im Bestand inkl. Nebenanlagen und Erschließungsflächen beläuft sich auf ca. 90 %.

Im FNP ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Bereich des GE 2 liegt gem. FNP ein Teil einer Grünfläche, die überplant wird. Auf Grund der Geringfügigkeit ist keine Änderung des FNPs notwendig.

Derzeit befindet sich auf der Fläche ein Verwaltungs- sowie ein Produktionsgebäude der Firma MSD, außerdem ein Parkplatz und im Westen eine Fläche, auf der das Bestandsgebäude abgebrochen wurde.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Eine Zerschneidung von offener Landschaft und Biotopverbundstrukturen findet nicht statt, da sich das Planungsgebiet im Siedlungsbereich befindet und bereits bebaut ist.

Für die Gebäude inkl. Nebenanlagen sowie die Straßenverkehrsflächen wird eine Grundfläche von insgesamt ca. 28.000 m<sup>2</sup> benötigt, was in etwa der Versiegelung im Bestand entspricht. Es handelt sich um eine Umstrukturierung einer bereits baulich genutzten Fläche.

Durch die optimale Ausnutzung der an das Vorhaben angepassten, maximal möglichen Grundflächen und der Höhenentwicklung kann ggf. ein erforderlicher Flächenverbrauch außerhalb des Planungsgebietes eingespart werden.

Im Südwesten des Planungsgebiets liegt eine ca. 0,4 ha große Fläche, für die das Baurecht des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 58c II aufgehoben wird und kein neues durch diesen Bebauungsplan geschaffen wird.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Festsetzungen</b>
▪ Festsetzung einer maximalen GRZ sowie einer maximalen Wandhöhe
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
▪ Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

## 7.2.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Es liegen keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet und der nahen Umgebung vor. Die nächsten Oberflächengewässer sind der Hollerner See, der ca. 0,5 km östlich des Planungsgebiets liegt und der Mallertshofer See, der sich ca. 1,2 km südöstlich des Planungsgebiets befindet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 1 km westlich des Planungsgebiets.

Der Standort liegt nicht in einer Hochwasserrisikozone der Kategorie HQ 30 und HQ 100.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Grundwasser**

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Es liegen ein Umwelttechnischer Bericht (ERM, Stand 23.10.2018) sowie ein geotechnischer Bericht (BOLEYGEOTECHNIK, Stand 28.03.2023) vor. In den Gutachten werden Angaben zum Grundwasserstand gemacht. Im Planungsgebiet ist von einem mittleren Grundwasserabstand von ca. 6 – 7 m unter GOK auszugehen. Der Grundwasserstrom fließt in Richtung Nord - Nordwest. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird als hoch beschrieben. Aufgrund der hohen Porosität und Durchlässigkeit der quartären Kiese und des relativ geringen Grundwasserflurabstandes wird eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers angenommen.

Die Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge in das Grundwasser an den untersuchten Verdachtsflächen bzw. in deren Zu- und Abstrom. Es gibt außerdem keine Hinweise auf einen Zufluss von kontaminiertem Grundwasser von außerhalb des Gebietes.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im bereits bebauten Planungsgebiet erfolgt über Oberflächen- und Rigolenversickerung sowie über Sickerschächte.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Eine Errichtung einer Tiefgarage ist durch den Bebauungsplan im gesamten GE 2 sowie im Norden des GE 1 in der dafür gekennzeichneten Fläche möglich. Im GE 1 sind unter den Gebäuden außerdem Kellergeschosse möglich. Diese werden möglicherweise bis ca. 6 m unter GOK reichen. Aufgrund des Flurabstands zwischen Geländeoberkante und Grundwasser von ca. 6 – 7 m könnte es vorkommen, dass die Gründungen in den Grundwasserleiter reichen, in diesem Fall müsste ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Sollten die Bauwerke oder Bauwasserhaltungen nicht in den Grundwasserleiter einbinden, sodass kein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss kein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Dasselbe gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

Im Nordwesten des GE 1 wird ein unterirdischer Sprinklertank errichtet, durch den ein Aufstau des Grundwassers bis zu 7 cm möglich ist. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in der Regel ab einem Aufstau von mind. 9 cm notwendig. Im vorliegenden Fall wird bereits mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, ob eine wasserrechtliche Genehmigung gebraucht wird.

Die erheblichen baubedingten Auswirkungen sind insgesamt als mittel einzustufen.

Betriebsphase: Das Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet möglichst oberflächlich zu versickern sein. Da bereits im Bestand Rigolen und Sickerschächte vorhanden sind und die Versiegelung weiterhin hoch sein wird, werden Rigolen und Sickerschächte auch in Zukunft im Planungsgebiet zulässig sein. Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.

Eine Beeinträchtigung durch Schadstoffe ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Bei einer vollständigen Versickerung im Gebiet können erhebliche negative Auswirkungen auf die Neubildungsrate von Grundwasser ausgeschlossen werden. Von sonstiger Betroffenheit des Grundwassers ist nicht auszugehen.

Die erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versickerungsfähige Beläge</li> <li>▪ Dachbegrünung</li> <li>▪ Rigolen und Sickerschächte sind zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zum Bauen im Grundwasser und zur Versickerung</li> </ul>
Ausgleichsmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>	

**7.2.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den im Gebiet selbst zulässigen sowie den umgebenden Nutzungen.

**Luftaustausch / Lokalklima**

Unterschleißheim liegt im kontinental beeinflussten Klimabereich Südbayerns. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 850 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Zu drei Seiten um das Planungsgebiet erstreckt sich Siedlungsbereich. Wenige Meter östlich des Gebiets befinden sich größere Freiflächen, allerdings sind diese durch die südliche Ingolstädter Straße sowie eine Bundesstraße und dazugehörige Lärmschutzwände getrennt.

Die Fläche ist weitgehend versiegelt und teilweise bebaut. Für den Luftaustausch ist die Fläche aufgrund Lage, Nutzung und Barrierewirkung von Gebäuden weniger relevant.

### **Thermik und Flächenaufheizung**

Das Planungsgebiet besteht fast vollständig aus versiegeltem oder steinigem Material. Dadurch besteht bereits eine hohe thermische Belastung. Die thermische Belastung in der aktuellen Situation kann daher bereits als erheblich eingestuft werden.

### **Lufthygiene**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB).

Laut den Luftdaten des Umweltbundesamt ist die Luftqualität der ca. 12 km südwestlich gelegenen Messstation „München Allach“ und der ca. 12 km südwestlich gelegenen Messstation „München Johanniskirchen“ gut.

Östlich des Planungsgebiets führt die Südliche Ingolstädter Straße entlang. Wiederum östlich daran grenzt als übergeordnete Straße die B 13 an. Durch die bestehenden Verkehrswege kommt es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.

Sämtliche Lösungsmittel, die im Einsatz sind, werden im Bestand sowie zukünftig geschlossen transportiert und verarbeitet, sodass keine Geruchsbeeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

**Bauphase:** Während der Bautätigkeiten kann es durch Baumaschinen oder sonstige Bautätigkeiten zu Luftverunreinigungen durch Staub bzw. Abgase kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur temporär auftreten, sind diese als nicht erheblich einzustufen.

**Betriebsphase:** Der Verkehr erhöht sich durch die Planung gering. Durch die im Planungsgebiet unveränderte Nutzung (Gewerbe) ist nicht von einem erhöhten Ausstoß von Schadstoffen auszugehen.

Durch die Planung bleibt die Versiegelung im Gebiet etwa gleich (ca. 90 %). Durch die Planung fallen teilweise Grünflächen und Gehölze im Gebiet weg, dies wird durch Gehölzpflanzungen und die Ausweisung von mehr neuen begrünten Flächen ausgeglichen.

Da die Neubauten mehr Höhe einnehmen werden als die Bestandsgebäude, wird der Luftaustausch im Planungsgebiet geringfügig verringert.

Die erheblichen Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung von maximalen Wandhöhen</li> <li>▪ Dachbegrünung</li> <li>▪ Begrünte Flächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>

**7.2.7 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Bebauungsplangebiet liegt in bebautem Gebiet am östlichen Ortsrand des Siedlungsbereichs von Unterschleißheim. Die Bebauung ist mit einem bepflanzten Wall mit aufgesetzter Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 6 Meter Höhe von der östlich an die Bundesstraße angrenzenden freien Landschaft abgeschirmt.

Ca. 180 m Südöstlich des Planungsgebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00436.01 (Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim). Auch dieses ist durch die B 13 und deren Lärmschutzwände vom Planungsgebiet getrennt.

Im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich eine Parkplatzfläche. Ein weiterer Parkplatz befindet sich im Süden des Planungsgebiets an der Hedwigstraße.

Im Westen des Planungsgebiets, entlang des Theresienbogens liegt eine Fläche, auf der bereits Gebäude abgebrochen wurden. Die Fläche gestaltet sich aktuell als Baustelle. Westlich daran grenzen viergeschossige Wohngebäude an. Im Anschluss daran befinden sich im weiteren Siedlungsbereich einige hohe, mehrgeschossige Wohngebäude.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bautätigkeiten kann es zu Auswirkungen aufgrund von z.B. Bauzäunen, Kränen, Baustelleneinrichtungen, usw. auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur temporär auftreten, sind sie als nicht erheblich einzustufen.

Betriebsphase: Die zulässige Maximalhöhe der Neubauten erhöht sich gegenüber der Bestandsgebäude im Planungsgebiet im GE 1 bis zu maximal 16,5 m und im GE 2 auf maximal 15 m. Besonders im GE 2 kann dies bei einer möglichen Umsetzung zu einer stark veränderten Kulissenwirkung führen, da hier bisher nur eine ebenerdige Parkplatzfläche besteht. Außerdem wird eine Abgasabführungsanlage im GE 1 auf einer Fläche von maximal 1 m x 3 m und einer Höhe von 21,5 m zugelassen. Auf den

Ortsrand hat dies jedoch wegen der Abtrennung durch die Bundesstraße und den dazugehörigen Böschungen sowie Lärmschutzwänden keine Auswirkungen.

Durch die Neuplanung im Planungsgebiet sind umfangreiche zu begrünende Flächen vorgesehen.

Durch die festgesetzten Neupflanzungen (80 Bäume und 50 Sträucher) wird die Anzahl an hochwertigen Laubbäumen mittlerer Ausprägung im Bestand erhalten.

Die erheblichen Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zu begrünende Flächen</li> <li>▪ Baum- und Strauchpflanzungen</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>

### 7.2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler. Auch in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt (Bayernatlas Denkmaldaten, abgerufen am 27.07.2022).

Ca. 65 m östlich, auf der anderen Seite der B 13 liegt das Bodendenkmal D-1-7735-0088 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Die Planung hat auf das Bodendenkmal keine Auswirkungen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler im Planungsgebiet sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### 7.2.9 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Natura 2000 Gebiete. Auch in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete bekannt (Bayernatlas Umweltdaten, abgerufen am 27.07.2022). Das nächste FFH-Gebiet (ID: 7735-371) „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“ liegt ca. 800 m südöstlich des Planungsgebiets. Wegen der Entfernung sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes sicher auszuschließen.

**7.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten**

In der folgenden Matrix sind die Wechselwirkungen der betrachteten Umweltbelange zusammenfassend dargestellt.

Umweltbelange	Wechselwirkungen (übergreifende Prozesse)							
	Mensch	Tiere / Pflanzen / biolog. Vielfalt	Boden	Fläche	Wasser	Klima /Luft	Landsc haft	Natura 2000
Mensch		X	X		X	X	X	-
Tiere / Pflanzen / biol. Vielfalt	X		X				X	-
Boden	X	X			X	X	x	-
Fläche								
Wasser	X		X					-
Klima/Luft	X	X	X		X		X	-
Landschaft	X	X				X		-
Natura 2000	-	-	-		-	-	-	

X = erhebliche Wechselwirkungen zu erwarten,

- = keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

- zusätzliche Bebauung wirkt sich auf die thermische Belastung vor Ort aus. Die geplanten Neupflanzungen sowie die Dachbegrünung können dazu beitragen, die thermische Belastung zu reduzieren.
- der Verlust von Gehölzen durch Überbauung führt zum Verlust von Habitaten für Tiere. Neue Bäume bieten Habitatpotenzial für Tiere. Durch den Bebauungsplan wird die Anzahl der Bäume im Planungsgebiet erhöht.
- durch die hohe Versiegelung ist der Oberflächenabfluss erhöht. Im Zuge der Planung wird eine oberflächige Versickerungsmulde sowie Versickerungseinrichtungen geplant. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.
- die Neupflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets tragen positiv zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung ein. Des Weiteren ermöglichen sie auch die



Aufwertung des Planungsgebiets unter ökologischen Gesichtspunkten und können für Arten Lebensräume bieten.

- Das Gefährdungspotenzial für den Menschen durch eine Exposition gegenüber belasteten Böden bewertet ERM als gering.

Aus diesen Wechselwirkungen – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

#### **7.2.11 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Kurzfristig würde der Zustand im bereits größtenteils bebauten und versiegeltem Planungsgebiet unverändert bleiben. Auf der westlichen Fläche wurden die Bestandsgebäude bereits abgerissen und sechs Bäume gefällt. Die 43 verbliebenen Bäume unterschiedlichen Alters würden zunächst erhalten bleiben. In naher Zukunft würden auf dem westlichen Teil des Planungsgebiets voraussichtlich ebenfalls gewerblich genutzte Neubauten entstehen. Das Baurecht dafür besteht bereits durch den BP Nr. 58c II. Auswirkungen für die Umweltbelange Tiere, Boden, Wasser, Landschaft, Klima und Luft würden sich in der östlichen Hälfte des Planungsgebiets nicht ergeben. Die Auswirkungen in der westlichen Hälfte auf ebendiese Umweltbelange wären wahrscheinlich nicht erheblich, da das Baurecht durch den BP Nr. 58c II dem des ehemaligen Bestandes entspricht. Auf den Umweltbelang Fläche wären bei einem gleichbleibenden Ist-Zustand negative Auswirkungen möglich, da Flächen im Außenbereich beansprucht werden könnten, um die Entwicklungen der Stadt Unterschleißheim zu ermöglichen.

Langfristig ist es wahrscheinlich, dass einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile abgerissen und erneuert werden würden. Baurecht besteht bereits durch den Bebauungsplan Nr. 58c II. Das Planungsgebiet ist auch im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Im Falle einer langfristigen Neubebauung könnte es auch zu einer Fällung der Bäume kommen. Es kann angenommen werden, dass die Auswirkungen einer Neubebauung gem. dem Baurecht des BP Nr. 58c II auf die Umweltbelange, denen der durchzuführenden Planung ähneln würden.

#### **7.2.12 Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen**

Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Aufgrund seiner zukünftig zulässigen Nutzung handelt es sich bei der Planung nicht um ein gefährdungsrelevantes Vorhaben.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt nicht ausgegangen werden.

Im gesamten Planungsgebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet. Zudem ist der Grundwasserflurabstand im Gebiet hoch, wodurch versickerndes Oberflächenwasser ausreichend gefiltert wird.

Für das ehem. REKA-Gelände wurde eine Kampfmitteluntersuchung erstellt, wobei keine Kampfmittel oder weitere Verdachtsflächen vorgefunden wurden. Im östlichen Teil sind keine Kampfmittel zu erwarten, da dieser bereits fast vollständig bebaut ist und dort bereits in der Vergangenheit Erdarbeiten stattgefunden haben. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht mit Gefährdungen oder Unfällen durch Kampfmittel zu rechnen. Dennoch werden Hinweise dazu gegeben, wie sich bei einem Fund von Kampfmitteln zu verhalten ist.

Im Bestand wird Wasserstoffperoxid durch Abgasabführungsanlagen ausgestoßen. Auch durch die Planung wird eine Abgasabführungsanlage ermöglicht, die die angrenzende Bebauung in seiner Höhe in ausreichendem Maße gem. TA Luft übersteigt. Genaue Mengen der ausgestoßenen Stoffe sind nicht bekannt. Die Luft wird vor dem Ablassen immer gefiltert, sodass unerwünschte Stoffe entfernt werden. Es wird sich verglichen mit dem Bestand nach aktuellem Planungsstand nichts erheblich ändern.

In Kapitel 7.2.1 wird genauer auf die Auswirkungen auf den Menschen durch die Planung eingegangen.

#### **7.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen**

Im Gebiet sowie dessen Umgebung kommen keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vor, sodass diesbezüglich Kumulierungswirkungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Plangebiets ist ferner nicht davon auszugehen, dass es zu einer Übernutzung oder einer Einschränkung der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen kommt.

#### **7.2.14 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

##### Vorgesehene Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche und die damit ermöglichte Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

Auf den Flachdächern der Neubauten werden Solaranlagen zugelassen.

Um eine möglichst hohe Speicherung von CO<sub>2</sub> zu gewährleisten, wird auf eine ausreichende Eingrünung des Gebietes in Form von Gehölzpflanzungen (80 Bäume und 50 Sträucher) und extensiv begrünten Dächern, wo es möglich ist, geachtet.

##### Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen:

Es ist anzunehmen, dass Hitzeereignisse und Dürreperioden zukünftig weiter zunehmen. Bäume bieten Schatten und tragen zur Reduzierung der thermischen Belastung bei. Neupflanzungen von Gehölzen bzw. eine Mindesteingrünung des Gebietes sollen diese Wirkung unterstützen. Daher werden Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen (80 Bäume und 50 Sträucher) und eine extensive Dachbegrünung auf manchen der neuen Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm getroffen.

Um auf zukünftig häufiger auftretende Starkregenereignisse vorbereitet zu sein, werden in großen Teilen des Gebiets (v.a. im Bereich der offenen Stellplätze) sickerfähige Beläge festgesetzt. Die Verwendung von Rigolen und Sickerschächten ist im Planungsgebiet zulässig.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen gefährdeten Gebieten (z.B. bei Hanglagen). Daher sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

### **7.2.15 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwasser**

#### **Vermeidung von Emissionen**

Ein Lärmgutachten, das die Lärmemissionen im Planungsgebiet untersucht, liegt vor. Das Ergebnis des Gutachtens wird im Bebauungsplan berücksichtigt und erforderliche Maßnahmen festgesetzt, sodass erhebliche Lärmemissionen vermieden werden können und die Grenzwerte eingehalten werden.

#### **Abfall**

Die betriebs- und baubedingt anfallenden Abfälle werden durch Privatfirmen abgeholt und ordnungsgemäß entsorgt.

#### **Abwasser**

Da bereits Abwasserkanäle für die bestehende Nutzung vorhanden sind, kann die Abwasserentsorgung bereitgestellt werden.

### **7.2.16 Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung von Sonnenenergie wird gemäß Bebauungsplan zukünftig auf den Dächern der Neubauten möglich sein.

Weitere Aussagen zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien können auf Bebauungsplanebene nicht getroffen werden.

### **7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

Bau- und betriebsbedingte Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden – auf die einzelnen Umweltbelange bezogen – in Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.7 genannt.

Weiterhin ist eine CEF-Maßnahme notwendig, für die ein Monitoring notwendig ist. Für den Haussperling müssen drei Vogelnistkästen angebracht werden. Der Umfang des Monitorings für diese CEF-Maßnahme kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht abgeschätzt werden. Weiterhin wurde eine Umweltbaubegleitung für den Abriss des Trafohäuschens benötigt. Diese ist bereits im Jahr 2022 erfolgt.

### **7.3.1 Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung von Sonnenenergie wird gemäß Bebauungsplan zukünftig auf Flachdächern möglich sein.

Weitere Aussagen zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien können auf Bebauungsplanebene nicht getroffen werden.

### **7.3.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Nach § 13 BNatSchG ist die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baugesetzbuch. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird als Grundlage der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021, StMB) herangezogen.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Rahmen der Grünordnung vorgesehen und festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Gemäß Leitfaden können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden. Dies wurde bei den Flächen angewandt, die sowohl im Bestand versiegelt sind und dies auch im Zuge der Planung bleiben. Außerdem wurden Grünflächen, in die nicht eingegriffen wird ebenfalls aus der Betrachtung herausgenommen.

#### **Einstufung des Zustands des Planungsgebietes, Beeinträchtigungsintensität und Berechnung der Ausgleichsflächen**

Durch die Planung wird in einen Teil der bestehenden Grünflächen eingegriffen (s. Abbildungen 6). Die Grünflächen im Bestand umfassen insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup> und enthalten Bäume (v.a. Kiefer, Eiche, Linde, Ahorn, Esche, Ulme, Buche, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Nussbäume und Ziersträucher. Die Gehölze sind unterschiedlich alt und vital. Ältere Bäume befinden sich lediglich entlang der Südlichen Ingolstädter Straße, im Osten des Planungsgebiets.

Durch die Planung erhöht sich die Versiegelung in den beiden festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht signifikant.

**GE 1:** Das bisherige Baurecht wird durch den BP Nr. 58c II dargestellt, welcher allerdings für das Planungsgebiet nur eine GR für Hauptgebäude festsetzt. Da alle Bauten und versiegelten Flächen im Planungsgebiet genehmigt wurden, wurde die tatsächliche Versiegelung im Bestand ermittelt, welche 90 % beträgt, was einer GRZ von 0,90 entspricht. Der aufzustellende BP Nr. 58c / IV setzt ebenfalls eine GRZ von 0,90 fest. Insgesamt kommt es daher durch den aufzustellenden Bebauungsplan im ca. 23.000 m<sup>2</sup> großen GE 1 zu keinen Mehreingriff gegenüber dem bisher genehmigten Baurecht.

**GE 2:** Im ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen GE 2 wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan eine GRZ von 0,87 festgesetzt. Im Bestand ist eine Orientierung an dem nördlich angrenzenden BP Nr. 139 vorgesehen. Da dieser bereits gesetzt und rechtskräftig ist, gilt das GE 2 somit als Bereich der Innenentwicklung mit Baurecht nach § 34 BauGB. Aus den zeichnerischen Festsetzungen des BP Nr. 139 wurde für diesen eine GRZ von 0,80 ermittelt. Durch den Bebauungsplan kommt es also zu einer Mehrung der Versiegelung um 7 %, was einer Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup> entspricht (s. Tabelle 1). Der Eingriff im GE 2 erfolgt in eine kurzrasige, intensiv gepflegte Grünfläche. Auf Grund der Geringfügigkeit des Eingriffs, kann von einem Ausgleich dessen abgesehen werden. Diese geringe Mehrung kann durch Ersatzpflanzungen (80 Bäume und 50 Sträucher) im gesamten Planungsgebiet kompensiert werden.

Tabelle 1: Berechnung der Differenz der neuen Versiegelung im Vergleich zum Bestand

	<b>GE 1 (GRZ)</b>	<b>GE 1 (absolut in m<sup>2</sup>)</b>	<b>GE 2 (GRZ)</b>	<b>GE 2 (absolut in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Versiegelung neu</b>	0,90	20.870	0,87	1.140
<b>Versiegelung alt</b>	0,90	20.870	0,80	1.050
<b>Differenz</b>	0	0	0,07	90

Auf Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans wurde ein Grünkonzept erstellt, das durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Das Grünkonzept wurde in die Eingriffsermittlung eingearbeitet und wird im folgenden dargestellt.

Anders als das Grünkonzept, das auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs aus der 1. Auslegung erstellt wurde, wurde die Eingriffsermittlung auf Grundlage der genehmigten Bestandssituation erstellt, weshalb manch der Zahlen sich von denen der Bilanzierung des Grünkonzeptes gem. Kienleplan (Stand 28.06.2023) unterscheiden können.

**Eingriffsermittlung**

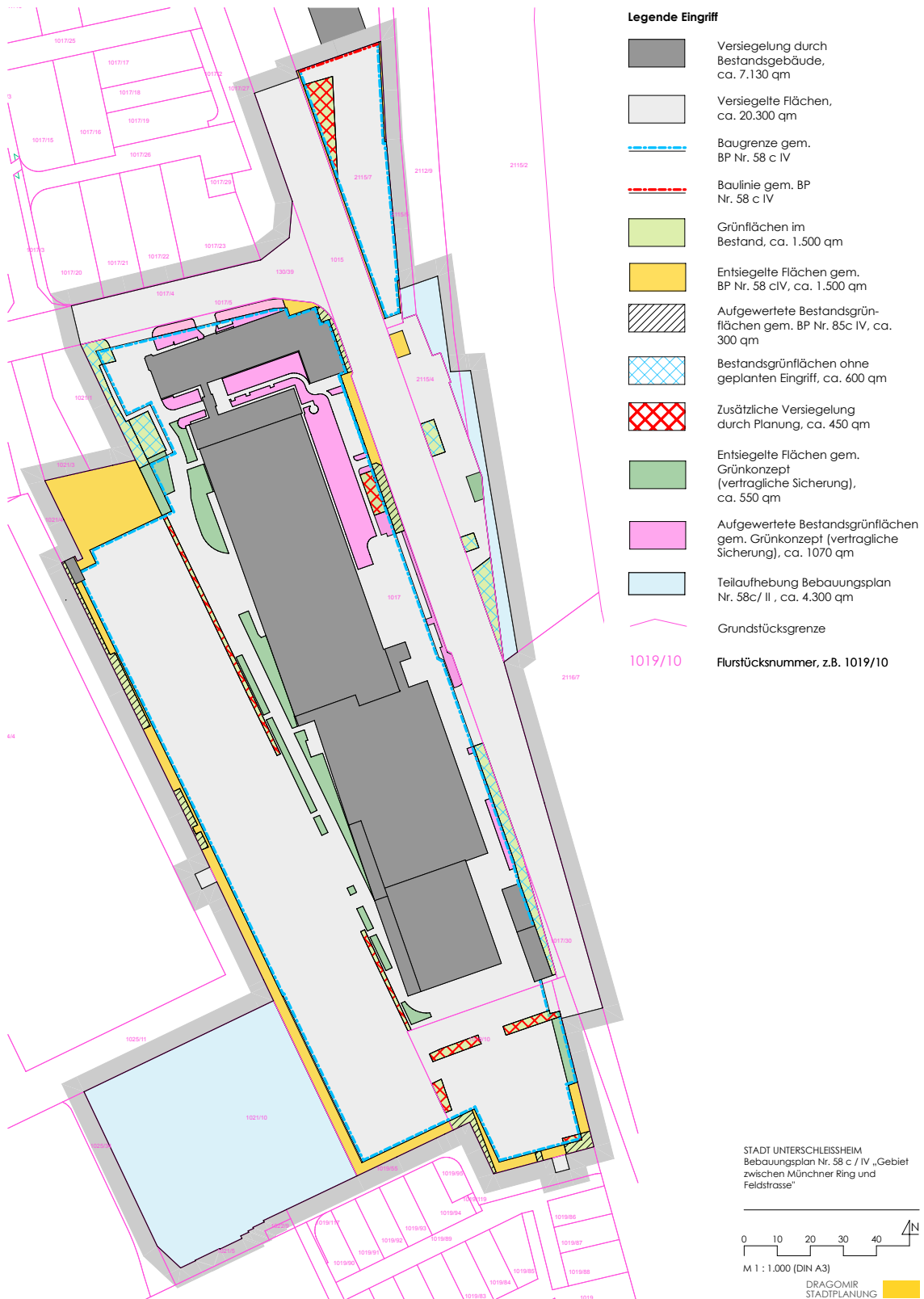


Abbildung 6: Plan zur Eingriffsermittlung, Stand 29.06.2023

Es gehen voraussichtlich durch die Planung 450 m<sup>2</sup> Grünflächen verloren. Diese bestehen aus einer Hainbuchenschnitthecke, Tritt und Parkrasen sowie einem kleinen Teil Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen, die alle gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021, StMB) als Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft sind.

Dafür werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan insgesamt 2.050 m<sup>2</sup> Flächen entsiegelt und darüber hinaus 1.370 m<sup>2</sup> Grünflächen geringer Wertigkeit ökologisch aufgewertet. Von den aufzuwertenden Flächen werden 300 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan gesichert und die restlichen 1070 m<sup>2</sup> durch das Grünkonzept.

Insgesamt wird im Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 58 c IV mehr Fläche entsiegelt als versiegelt wird. Im gesamten Planungsgebiet bleibt künftig eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> frei von Über- und Unterbauung (s. Abbildung 6).

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima und Luft werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt bzw. durch die grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünung minimiert. Es wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünkonzept erstellt, in dem weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Grünausstattung dargestellt und über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist durch die Planung nicht zu erwarten. Sollten dennoch Tiefbauten in das Grundwasser ragen, wird ein Hinweis zur wasserdichten Ausbildung der Gebäude gegeben. Im Norden des GE 1 ist ein Aufstau des Grundwassers bis zu 7 cm durch einen Sprinklertank möglich. Es wird parallel geprüft, ob es einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist hoch. Durch Maßnahmen (extensive Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Festsetzung einer Versickerungsmulde) wird die Wasseraufnahmefähigkeit im Planungsgebiet teilweise erhalten. Da schon im Bestand die oberflächige Versickerung nicht ausreicht, wird bereits teilweise über Rigolen und Sickerschächte versickert. Dies wird auch durch die Planung weiterhin möglich sein.

#### **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

- Extensive Dachbegrünung gem. textlichen Festsetzungen
- Sicherung von ca. 4.000 m<sup>2</sup> Freiflächen durch den BP und das vertraglich gesicherte Grünkonzept
- Umfangreiche Baumpflanzungen im Planungsgebiet

### **7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante**

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz handelt es sich bei den gem. BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im

Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

**Wesentliche Gründe für die Wahl der endgültigen Planung:**

Der Standort ist bereits vollständig im Besitz der Firma MSD. Auf der östlichen Hälfte befinden sich bereits Produktions- und Bürogebäude der Firma. Auf dem Westlichen Teil des Planungsgebiets wurden die Bestandgebäude bereits abgerissen. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 58c II) für das Gebiet. Außerdem ist es im FNP der Stadt Unterschleißheim als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es handelt sich bei der Fläche um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich. Durch die Bebauung dieser Fläche können außerdem unbebaute Flächen in der freien Landschaft von einer Bebauung freigehalten werden.

Innerhalb des Planungsgebiets soll durch einen großzügig gefassten Bauraum eine gewisse Flexibilität bei der Planung gewährleistet werden.

**7.5 Zusätzliche Angaben**

**7.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

Eine Auflistung der angefertigten Gutachten ist in Kapitel 7.6 zu finden.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Es liegen keine Angaben über folgende Daten vor:

- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

**7.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Im Monitoring sollen gem. § 4c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden:

- Kontrolle der Lärmemissionswerte nach Inbetriebnahme der Produktionsgebäude
- Überprüfung der Neupflanzung nach Fertigstellung im Jahr nach der Pflanzung zur Kontrolle des Anwacherfolgs sowie Kontrolle der Entwicklungspflege bis 5 Jahre nach Pflanzung.



- Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahme V2: Durchführung von erforderlichen Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen von Gehölzen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September.
- Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahme CEF 1: Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling.
- Vor dem Abriss des Verwaltungsgebäudes im Norden des Planungsgebiets sind die Rollladenkästen von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Tieren bzw. Spuren eines Vorkommens sind ggf. (CEF-)Maßnahmen umzusetzen.
- Pflege der Vermeidungsmaßnahmen: Jährliche Kontrolle des Etablierungserfolges von Dachbegrünung (ggf. Pflege durch Auslichtung bzw. Gehölzaufwuchs entfernen).

### 7.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbelang	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	gering	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld tritt durch die Planung eine geringe Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf. Durch die Maßnahmen zum Lärmschutz kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und seiner Umgebung eingehalten werden.
2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Gegenwärtig ist die Fläche bereits fast vollständig versiegelt bzw. Baustelle durch einen Abriss. Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans müssen Vegetationsbestände entfernt werden. Der vorhabenbedingte Verlust von Vegetationsstrukturen wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen. Für die nachgewiesenen Arten Haussperling und Stieglitz sowie für Fledermäuse wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dragomir Stadtplanung, Stand 2023) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, durch die das Eintreten der Verbotstatbestände für ebendiese Arten ausgeschlossen werden können.
3. Boden	gering	Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig (ca. 90 %) versiegelt und damit ist von einem bereits bestehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen auszugehen. Die Versiegelung im Gebiet wird in etwa gleichbleiben. Die Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens

		weisen den Boden als unbelastet aus. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
4. Fläche	keine	<p>Es handelt sich um eine Nachverdichtung einer bereits baulich genutzten Fläche. Die Zerschneidung von offener Landschaft findet nicht statt.</p> <p>Durch eine Höhenentwicklung der Neubauten bis zu maximal 16,5 m im GE 1 und maximal 15 m im GE 2, wird Grundfläche eingespart.</p> <p>Im FNP ist das Planungsgebiet größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 58c IV enthält Flächen, für die das Baurecht gem. BP Nr. 58c II aufgehoben wird.</p>
5. Wasser	mittel	<p>Für Oberflächengewässer liegt keine Betroffenheit vor, da keine vorhanden sind.</p> <p>Die Errichtung einer Tiefgarage ist im GE 2 und im Norden des GE 1 möglich. Kellergeschosse können im GE 1 unter den Neubauten errichtet werden. Ein Sprinklertank im Nordwesten des GE 1 kann einen Aufstau des Grundwassers von bis zu 7 cm auslösen. Der Grundwasserkörper wird aufgrund des Grundwasserflurabstands von ca. 6 – 7 m vorhabenbedingt eventuell beeinträchtigt.</p>
6. Luft und Klima	gering	<p>Das Planungsgebiet ist bereits heute der Verkehrsbelastung auf der Südlichen Ingolstädter Straße und der B 13 ausgesetzt. Durch die Umsetzung der Planung wird sich die Verkehrsbelastung gering erhöhen.</p> <p>Die Versiegelung bleibt durch die Planung etwa gleich, aber die Gebäude werden im Vergleich zum Bestand höher. Dadurch verringert sich der Luftaustausch im Planungsgebiet.</p> <p>Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie Anlage von begrünten, unversiegelten Flächen, Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung können diese Auswirkungen reduziert werden.</p>
7. Landschaft	gering	<p>Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig versiegelt und mit ein- bis viergeschossigen Häusern und Hallen bebaut. Dennoch fallen im Rahmen der Planung Gehölzbestände weg. Außerdem werden die Neubauten höher als die Häuser im Bestand (bis 16,5 m). Durch entsprechende Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe sowie zur Begrünung des Vorhabengebiets soll ein Beitrag geleistet werden, damit sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.</p>

8. Kultur –und Sachgüter	keine	Im Untersuchungsgebiet liegen keine Bau- und Bodendenkmäler vor.
9. Natura 2000	keine	Im Planungsgebiet und der nahen Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.

Insgesamt kommt es jedoch durch den Bebauungsplan zu keinem signifikanten Mehreingriff gegenüber dem bisher genehmigten Baurecht in Bezug auf die Versiegelung. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es zu Eingriffen in die bestehenden Vegetationsstrukturen kommen. Die Eingriffe in die bestehenden Grünflächen und Gehölzstrukturen können durch Maßnahmen auf dem Grundstück kompensiert werden. Insgesamt werden durch die Planung mehr Flächen entsiegelt und aufgewertet als wegfallen. Dadurch fällt kein Ausgleichsbedarf durch die Planung an.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.

## 7.6 Datengrundlagen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

### Gutachten:

Artenschutzrechtliche Abschätzung (Schober – Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Stand 06.09.2019)

Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Abschätzung (DRAGOMIR Stadtplanung, Stand 07.09.2022)

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR Stadtplanung, Stand 06.06.2023)

Umwelttechnische Untersuchung (ERM – Environmental Resources Management, Stand 23.10.2018)

Geotechnischer Bericht (BOLEYGEOTECHNIK, Stand 28.03.2023)

Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen und Beschreibung des weiteren Vorgehens hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsgeräusche (Steger und Partner GmbH, Stand 19.12.2022 in der Fassung vom 23.06.2023)

Verkehrsgutachten MSD in Unterschleißheim (gevas humberg & partner, Stand 23.12.2022)

Ergebnis Kampfmittelerkundung (BauGrund Süd, Stand 23.11.2022)

### Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis München (Stand Februar 1997)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Regionalplan der Region München (RP 14, in Kraft getreten am 01.04.2019) vom Regionalen Planungsverband München

Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, Stand 2022