

Stadt Unterschleißheim



**2. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich des BP Nr. 160
„Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“**

Umweltbericht (§2a BauGB)

Fassung vom 23.11.2023



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag der:

Stadt Unterschleißheim

Rathausplatz 1

85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer:

Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6

85354 Freising

Bearbeitung:

B.Sc. J. Schober

Dipl.-Ing (FH) H. Chaline

M.Sc. S. Niederlechner

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	5
1.2	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	5
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	7
2.1.1	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	7
2.1.2	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterung und sekundärer Luftschall	7
2.1.3	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	8
2.1.4	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	8
2.1.5	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	8
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	11
2.3.1	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	11
2.3.2	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	12
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
2.4.1	Oberflächengewässer, Niederschlagswasser	12
2.4.2	Grundwasser	13
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	14
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	15
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	15
2.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	16
2.9	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	16
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
4.1	Bestandserhebung und Betroffenheit	18
4.2	Das Vorhaben und seine Auswirkungen	18
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	19
4.4	Fazit	19
5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20

6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
7	Zusätzliche Aufgaben	21
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise und Schwierigkeiten	21
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1 Einleitung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer ehemaligen Parkplatzfläche zu schaffen. Der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus -Urbanes Gartenquartier“ setzt ein urbanes Gebiet fest.

Der Planungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Bestandteil des Gewerbegebietes (Emissionseingeschränkt) Nr. 56 ausgewiesen.

Am 05.03.2020 hat der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Da der neue Flächennutzungsplan (Gesamtfortschreibung) im Jahr 2022 und damit während des Planungsprozesses der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung festgestellt und am 06.10.2022 genehmigt wurde, wurde die Nummerierung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung von 53 auf 2 zurückgestuft.“

Die vorliegende Untersuchung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt. Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben auf Flächennutzungsplanebene entstehen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Verdichtungsraum München mit einem hohen Bedarf an Wohnraum. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Stärkung der Innenentwicklung, die eine bauliche Nutzung geeigneter Flächenpotenziale zur Wohnnutzung umsetzt. Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung und Ausweisung als urbanes Gebiet sollen neben einer Wohnnutzung die Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie die Errichtung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Der in den Randbereichen des Planungsgebiets befindliche Gehölz bestandene Wall ist aktuell und auch künftig als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Für das Planungsgebiet sind in den Randbereichen angrenzend an stark befahrenen Straßen sowohl im Bestand als auch in der Planung erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Die ausführliche Beschreibung des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 3,35 ha. Das Planungsgebiet weist aufgrund der Parkplatznutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Unversiegelte Bereiche sind die im Parkbereich linear angeordneten Grünflächen mit Baumpflanzungen sowie die randlich gelegenen Wälle (Nordwest, Nordost und Südost) bestehend aus gestuften, mittelalten Feldgehölzen mit standortgerechten Pflanzenarten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan (2019)

Nach dem Regionalplan 14 für die Region München liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Etwa 600 m nordwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“. Etwa 1,4 km südlich befindet sich das LSG-00436.01 „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München (ABSP)

Laut ABSP für den Landkreis München (Stand 1997) liegt das Plangebiet in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Das Plangebiet wurde seinerzeit als Bereich, der für die Neuschaffung potentieller Laichgewässer für Wechselkröten im Münchner Norden und Nordosten in Betracht kommt, dargestellt.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Auf das Planungsgebiet wirken aktuell insbesondere die umliegenden Schallquellen durch Verkehr der angrenzenden, stark befahrenen Landshuter Straße St 2342 im Osten aus. Angrenzend an die geplante Bebauung befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich davon Gewerbe- und Sondergebietsflächen des B-Plans Nr. 151.1 Änderung „Gewerbepark westlich der Landshuter Straße“. Von Lärmeinwirkungen ist hier nicht auszugehen, da die festgesetzten Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH fand eine schalltechnische Untersuchung (14.03.2023) statt. Das Gutachten zeigt folgendes Ergebnis:

Das urbane Gebiet (MU) wurde bisher nicht in die DIN 18005-1 aufgenommen. Im Rahmen der Untersuchung wird daher eine Einstufung als Mischgebiet (MI) vorgenommen. Im Inneren des Plangebietes werden zur Tagzeit die Orientierungswerte (ORW) für Mischgebiete (MI), und Großteils auch die der allgemeinen Wohngebiete (WA), eingehalten. An denen zur Alfred-Nobel-Straße gewandten Fassaden werden die MI-ORW eingehalten, mit Ausnahme des Bereichs Alfred-Nobel-Straße Ecke Landshuter Straße. Direkt zur Landshuter Straße ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 71/61 dB(A) Tag/ Nacht, Richtung Alfred-Nobel-Straße maximal 63/52 dB(A) Tag/ Nacht.

Schallschutzmaßnahmen sind in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte zu empfehlen, in Bereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zwingend erforderlich (u.a. Orientierung schutzbedürftiger Räume an nicht lärmbelasteten Bereichen, bauliche Maßnahmen zum Schallschutz). Dies betrifft vor allem das Gebäude auf der östlichen Seite, angrenzend an die Landshuter Straße. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Mit einer Entwicklung als Wohnbaufläche wären zum Schutz der Wohnbevölkerung ebenfalls Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterung und sekundärer Luftschall

Relevante Erschütterungen, wie sie beispielsweise von Bahnlinien ausgehen können, gibt es gegenwärtig im Bereich des Planungsgebietes nicht. Die S-Bahnlinie der S 1 verläuft in einer Entfernung von rund 580 m östlich.

Im Planungsfall ergibt sich keine Änderung im Vergleich zum Ist-Zustand. Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen sind demnach nicht ableitbar.

2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Bahnstromanlagen entstehen. Da die S-Bahnlinie der S 1 in einer Entfernung von rund 580 m östlich verläuft, entstehen keine negativen Wirkungen.

2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich aktuell Großteils um einen Parkplatz. Verschattungswirkungen sind bisher nur durch die vorhandenen Gehölzbestände gegeben.

Künstliche Belichtung findet durch die Außenbeleuchtung im gesamten Parkplatz statt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung einer Bebauung entstehen je nach im Bebauungsplan festgesetzter Höhe der Gebäude unterschiedliche Verschattungswirkungen.

Diese werden im Rahmen des Bebauungsplans detailliert geprüft.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind zum Schutz der Tierwelt Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit einer Nutzung als reine Wohnbaufläche würden sich mit den dann entstehenden Gebäuden ebenfalls Verschattungswirkungen ergeben.

2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Öffentliche Freizeiteinrichtungen sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Zwischen dem Plangebiet und den Wohngebieten im Norden und Westen befindet sich ein Rad- und Fußweg, sowie ein Wall, welcher sich auch östlich erstreckt. Der Wall ist eingezäunt und nicht begehbar. Er ist mit einem mittelalten Feldgehölz aus standortgerechten Pflanzenarten bestockt.

Vorbelastungen sind durch die Nutzung als Parkplatz und damit verbundene Versiegelung, sowie der vom Verkehr auf der Landshuter Straße ausgehenden Lärmwirkungen vorhanden. Aktuell besteht bis auf den Fuß- und Radweg keine Möglichkeit zur Erholungsnutzung auf der Fläche.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Falle der Umsetzung der aktuellen Planung werden die Gehölze in der Parkplatzfläche entfernt. Etwa 1/3 des umgebenden Feldgehölzes bleibt erhalten. Künftig ist dieser erhaltene Bestand in die geplanten Grünflächen integriert und von den Erholungssuchenden nutzbar.

Mit Umsetzung der Planung entsteht ein neues urbanes Quartier mit Grün- und Freiflächen und Angeboten an Aufenthalts- und Freiflächennutzungen. Im Plangebiet sind angrenzend an den Wall, sowie innerhalb des Gebietes Grünflächen mit Neupflanzungen von Bäumen geplant. Der zu erhaltende, mit Gehölzen bestockte, Wall übt hierbei im Zusammenhang mit der angrenzenden Grünfläche positive Wirkung auf die

Qualität der Erholungsnutzung der Fläche aus und bietet von Anfang eine wirksame grüne Kulisse und angenehme Aufenthaltsqualität.

Zukünftig ist auf der Fläche durch die geplanten Grünanlagen die Nutzung für die wohnungsnaher Erholung möglich, so dass für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert ist.

Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung bleibt mit Durchführung der geplanten Bebauung erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden mit Umsetzung einer reinen Wohnnutzung ebenfalls für die Erholung nutzbare Freiflächen entstehen.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Auf dem Plangebiet befindet sich aktuell eine asphaltierte Parkplatzfläche. Diese wird von zwölf Heckenreihen durchquert, die sich von Südwest nach Nordost ziehen. Diese Reihen aus überwiegend einheimischen Sträuchern (u.a. Hartriegel, Liguster, Hasel, Rosen und Jungwuchs von Sal-Weide) sind durchsetzt mit einzelnen Bäumen (u. a. Hainbuche, Berg-Ahorn, und Platane). Die Parkplatzfläche ist zu drei Seiten (Nordwest, Nordost und Südost) von einem Wall umgeben ist. Der Wall ist eingezäunt und von einem gestuften, mittelalten Feldgehölz mit standortgerechten Pflanzenarten bestanden (Ahorn-Arten, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Wald-Kiefer, Zitter-Pappel, Apfel, Hundsrose, Weißdorn, Liguster, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder und Efeu im Unterwuchs). Die Gehölze tragen teilweise Kronentotholz.

Bei der Erstbegehung durch Frau Steil am 13.05.2020 konnten – soweit dies im belaubten Zustand ersichtlich war – keine besiedelbaren Baumhöhlen oder -spalten erfasst werden (siehe Relevanzprüfung Steil 2020). Im Rahmen einer erneuten Prüfung der Bäume in unbelaubten Zustand (03.02.2023 und am 10.02.2023) konnten insgesamt 30 Bäume Habitatstrukturen für Fledermäuse und/oder Vögel gefunden werden. Davon weisen 14 Bäume Höhlen auf, an 8 Bäumen gab es abstehende Rinde und an 8 Bäumen gab es Vogelnester. Im Rahmen einer Überprüfung der Höhlen im Rahmen einer Bekletterung wurde festgestellt, dass keine der Höhlen eine Eignung für eine Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse hat (siehe Bestandsaufnahmen, Steil 15.03.2023).

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Etwa 600 m nordwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“. Etwa 1,4 km südlich befindet sich das LSG-00436.01 „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“. Biotope der Flachlandbiotopkartierung befinden sich in einer Entfernung von mindestens 300 m.

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über eine Baumschutzverordnung (BSchVO vom 27.09.2013). Dem Schutz dieser Verordnung unterliegen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden der Arten Eichen (*Quercus*), Linden (*Tilia*), Ahorn (*Acer*), Eschen (*Fraxinus*), Ulmen (*Ulmus*), Kastanien (*Aesculus*) und Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung müssen die Gehölze in der Parkplatzfläche sowie ca. 2/3 des umgebenden Feldgehölzes gerodet werden. Der Wall soll im Bereich der Rodungsflächen teilweise abgetragen bzw. aufgeschüttet werden.

Für alle innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Baumarten, die dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt unterliegen und die beseitigt werden müssen, muss im Zuge des Bauantrags eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung beantragt werden.

Der markante randliche Gehölzbestand kann über die verbleibende Festsetzung als Allgemeine Grünfläche erhalten werden. Der im aktuellen Flächennutzungsplan festgesetzte Gehölzbestand am östlichen Randbereich wird künftig Teil des urbanen Gebietes. Er ist für erforderliche Erschließungsmaßnahmen (Bushaltestelle, Fußweg) erforderlich.

Innerhalb des Wohngebietes sind Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen.

Negative Auswirkungen auf die weit entfernten Schutzgebiete und Biotope sind nicht zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung mit Umsetzung einer Wohnbaufläche ist davon auszugehen, dass die gesamten randlichen Gehölzbestände erhalten würden.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Amtlich kartierte Biotope

Von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kartierungen

Das Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Betrachtet wurden die artenschutz-relevanten Artengruppen: Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein potenziell geeignetes Jagdhabitat dar. Das Plangebiet bietet kein Habitat für prüfungsrelevante Libellen-, Amphibien-, Käfer- oder Schmetterlingsarten. Auch sind dort keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben. Außerdem wurden die ASK-Daten ausgewertet und es fanden drei Brutvogelkartierungen statt (13.05.20, 20.05.20 und 27.05.20).

Um auszuschließen, dass es durch die Baumfällungen zur Tötung, Verletzung oder Störung von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vögeln (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungs- und Verletzungsverbot“ und § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG „Störungsverbot“) oder zur Schädigung potentieller Lebensstätten geschützter Tierarten (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG „Schädigungsverbot“) kommt, wurden die betroffenen Bäume am 03.02.2023 und am 10.02.2023 tagsüber auf potentielle Habitate und ggf. Hinweise einer Besiedelung durch Fledermäuse und Vögel untersucht. Von den untersuchten Bäumen wiesen insgesamt 30 Bäume Habitatstrukturen für Fledermäuse und/oder Vögel auf. Davon weisen 14 Bäume Höhlen

auf, an 8 Bäumen gab es abstehende Rinde und an 8 Bäumen gab es Vogelnester. Da im Rahmen der Baumhöhlenkartierung artenschutzrechtlich relevante Strukturen gefunden wurden, wurden die einzelnen Bäume beklettert und die Höhlen untersucht. An keinem der 14 Bäume mit Baumhöhlen konnten Nachweise von Fledermäusen oder Vögeln nachgewiesen werden. Sämtliche Höhlen waren zu klein für eine Besiedlung (siehe Bestandsaufnahmen, Steil 15.03.2023).

Weitere planungsrelevante Tierarten

Weitere planungsrelevante Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu dauerhaften Flächenumwandlungen. Da das Plangebiet als Parkplatz bereits stark versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der geplanten Bebauung eine Entsiegelung von Teilflächen stattfindet und als Grünflächen entwickelt werden. Da keine prüfungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden, kann ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die nachgewiesenen häufigeren Vogelarten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Prüfungsrelevante Vogelarten sind zwar keine vorhanden, jedoch kann das gut entwickelte und in sich geschlossene Feldgehölz mit seinem stufig aufgebauten Gehölzrand nicht nur ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für häufigere Vogelarten und Insekten darstellen, sondern auch biotopverbindende Funktionen übernehmen, welche auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erfüllt wird.

Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den festgelegten Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen würden die Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben, und ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten:

Im Zuge von Geländearbeiten wurden künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von etwa 1 m festgestellt. Hierbei ergaben sich gemäß den Kategorien von LAGA Einstufungen vorwiegend mit Z 0, sowie ein Bereich mit Z 1.2. Der Gutachter empfiehlt die künstlich aufgefüllten Böden im Zuge des Aushubs vollständig zu entnehmen und zu entfernen.

Kampfmittel:

Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten muss eine Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend dem geotechnischen Gutachten von Grundbaulabor München sind die künstlich aufgefüllten Böden mit einer relevanten Belastung vollständig zu entfernen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Umsetzung als Wohnbaufläche müssten die künstlich aufgefüllten Böden mit einer relevanten Belastung ebenfalls vollständig entfernt werden.

2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit und Seltenheit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Das Plangebiet liegt laut der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) in einem Bereich mit fast ausschließlich humusreicher Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Böden im Plangebiet sind allerdings weitestgehend anthropogen überprägt, ein natürlicher Bodenaufbau ist kaum mehr gegeben. Bodenversiegelungen sind in hohem Umfang vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Anlage des urbanen Quartiers findet auf einer bereits weitgehend versiegelten Parkplatzfläche statt. Mit Umsetzung der Planung ist von einer Entsiegelung und Umwandlung von Teilflächen in Grünflächen mit Gehölzneupflanzungen auszugehen. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen wieder erfüllt werden.

Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung und Umsetzung einer Wohnbaufläche ist ebenfalls von einer Teilentsiegelung von Flächen auszugehen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**2.4.1 Oberflächengewässer, Niederschlagswasser****Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer. Das nächste gelegene Gewässer befindet sich ca. 300 m nordwestlich am Einserteilgraben, sowie ein Weiher ca. 570 m westlich des Plangebiets.

Anfallendes Niederschlagswasser versickert aktuell vollständig.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Es sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es ist geplant, das Planungsgebiet im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Kanalsystem der Kläranlage zugeführt.

Regenwasser von Dach- und Belagsflächen wird nach entsprechender Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselter Ableitung in flachen Kiesrigolen im Baugebiet dezentral versickert. Schwerpunkt der Rigolen sind die beiden Plätze, einige nicht unterbaute Gassen und die wallseitigen Wiederverfüllbereiche der Baugruben. Standorte geplanter Baumpflanzungen werden dabei ausgespart.

Die Versickerung in Rigolen bedeutet gegenüber dem natürlichen Wasserhaushalt tendenziell eine Austrocknung der oberliegenden durchwurzelter Bodenschichten und stärkere Anreicherung des Grundwassers. Durch den sehr hohen Anteil von einfach intensiv und intensiv begrünten Dächern wird dieser Effekt gemindert, der Verdunstungsanteil erhöht und das Kleinklima reguliert. Auf den geplanten Wohnriegeldächern wird dazu ein Dauerwasseranbau mit Röhrichtpflanzung vorgesehen. Die ebenerdigen und obergeschossigen Grünflächen (einschließlich der genannten Klimadächer) werden ausschließlich mit Grundwasser bewässert, zur Schonung der Trinkwasserreserven und zum Ausgleich der erhöhten Versickerung von Regenwasser über Rigolen in das Grundwasser.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung und Umsetzung von Wohnbauflächen ist von einer ähnlichen Entwicklung wie zuvor beschrieben, auszugehen.

2.4.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Gemäß dem geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München GmbH vom 22.08.2018 ergab die Interpolation von amtlichen Grundwassermessstellen in Unterschleißheim einen statistischen mittleren Grundwasserstand auf Kote 470,0 m ü. NN für den nördlichen Bereich und 470,2 m ü. NN für den südlichen Bereich des Baufeldes.

Der Bemessungsgrundwasserstand (HHW-Kote) wird vom Gutachter einschließlich eines Sicherheitszuschlages von 0,3 m auf Kote 472,3 m ü. NN angesetzt.

Mit künstlichen Auffüllungen ist insbesondere im Fahrbahnunterbau und in den Hinterfüllungen der unterirdischen Einbauten zu rechnen. Entsprechende kiesige Auffüllungen wurden in Kleinbohrung KB4 bis in 1,0 m Tiefe festgestellt (siehe geotechnisches Gutachten 2018). Unter der Deckschicht (Oberboden, Rotlage) sowie den künstlichen Auffüllungen folgen mitteldicht bis dicht gelagerte Quartärkiese, die bis ca. 15 m Tiefe reichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für Gebäudeerstellung und Betrieb ist das hoch anstehende Grundwasser zu beachten, es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in das Untergeschoß zu treffen. Dies betrifft alle Gebäude, deren Unterkante des tiefsten Geschoßes den Bemessungsgrundwasserstand von 472,3 m unterschreiten. Bauliche Anlagen sind daher

druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Ein kalkuliertes Eindringen von Grundwasser in die Tiefgarage bei hohen Grundwasserständen ist nicht zulässig.

Während der Bauphase können höhere Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet werden, da die Baugruben tiefer als die Gebäude reichen. Das dort bauzeitlich anfallende Wasser wird abgepumpt und anschließend über Sickerwasserbrunnen wieder dem Grundwasserkörper zugeführt.

Auswirkungen auf Nachbargrundstücke im Umfeld des Bauvorhabens, die durch die baulichen Eingriffe in den Grundwasserkörper entstehen können, sind voraussichtlich unerheblich.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung der Wohnbebauung wären ebenfalls die Maßnahmen gegen Grundwassereintritt zu beachten.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die versiegelten Flächen des Planungsgebietes wirken sich aktuell aufgrund der möglichen Aufheizung in den Sommermonaten eher negativ auf das lokale Kleinklima aus.

Aktuell leisten die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf.

Künftig wird sich diese Wirkung aufgrund der Zunahme an Baumasse und des vorerst geringeren Baum- und Gehölzbestandes reduzieren. Eine mögliche vorteilhafte Wirkung der Neupflanzungen ergibt sich erst nach mehreren Jahren, wenn die Bäume eine gewisse Größe erreicht haben.

Veränderung der lokalen Luftströme sind wegen der hohen Gebäude zwar zu erwarten, allerdings werden diese die Belüftung der angrenzenden Wohngebiete nicht besonders verändern, da durch die versetzte Lage der punktuellen Gebäude keine Abriegelung der Luftströme eintreten, sondern eine Durchströmung auch weiterhin möglich sein wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung einer Wohnbaufläche ist von einer ähnlichen Entwicklung wie zuvor beschrieben auszugehen.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Münchner Schotterebene, deren Landschaftsbild sich weitgehend eben darstellt. Der bestehende Parkplatz liegt nördlich des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Business Campus, angrenzend an die Landschuter Straße St 2342.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine großflächige ebenerdige Parkplatzfläche, die über Pflanzflächen mit Baum- und Strauchbeständen gegliedert ist. Der Parkplatzbereich ist über den randlich mit Gehölzen bewachsenen Wall gut eingegrünt, welcher im Landschafts- und Ortsbild prägend ist. Aus der Umgebung ist die Fläche nicht einsehbar, da sie weitestgehend hinter dem Wall mit seinen Gehölzbeständen und im Süden hinter hohen Gebäuden verborgen liegt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächennutzungsplan-Änderung ermöglicht ein neues Quartier, das den Übergang zwischen einer Wohnbebauung im Norden zu n Gewerbeflächen im Süden darstellt.

Mit der möglichen Bebauung entsteht in der Stadtlandschaft ein neues Quartier, das zukünftig deutlicher in Erscheinung tritt.

Durch den Wegfall des Gehölzes im Osten entfällt ein Teil der randlichen Eingrünung. Dadurch gehen ortsbildprägende Strukturen verloren. Die geplanten Gebäudestrukturen werden künftig vor allem im Ortsbild der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung deutlicher in Erscheinung treten. Mit den geplanten Gebäudehöhen werden diese auch über den Wall hinaus in Erscheinung treten. Die verbleibenden Gehölzbestände des Walls sind insgesamt dicht und hochgewachsen. Diese werden also auch künftig als wirksame Grünstrukturen ihre positiven Wirkungen ausüben.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung einer Wohnbaufläche ist von einer ähnlichen Entwicklung wie zuvor beschrieben auszugehen. Die Höhenentwicklung und Wirkung in der Stadtlandschaft kann ggf. davon abweichen.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Planungsumgriffs sowie unmittelbar angrenzend sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals D-1-7735-0102 „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“ (Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der im Denkmatalas dargestellte Umgriff des Bodendenkmals wird durch die durch die geplante Überbauung flächig betroffen. Da hier aber alle Flächen in der Vergangenheit bereits durch Bodeneingriffe (Parkplatz, Baumpflanzungen, Wallschüttung) verändert wurden, ist unsicher, ob das Bodendenkmal noch existiert. Daher muss im

Rahmen der Baudurchführung geklärt werden, ob geschützter Bereich tatsächlich besteht und ob durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Bodendenkmal vermieden werden kann.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung einer Wohnbaufläche ist ebenfalls zu klären, ob ein geschützter Bereich tatsächlich besteht und ob durch das Bauvorhaben negative Auswirkungen auf das Bodendenkmal entstehen.

2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Über aktuelle Energieversorgung liegen keine Angaben vor. Energiebedarf besteht lediglich für die Beleuchtung der Fläche.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den entstehenden Flachdächern der Punkthäuser ist grundsätzlich zulässig.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung der Wohnbaufläche ergäben sich keine wesentlichen Änderungen.

2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Stadt Unterschleißheim.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächen zur Sammlung von Abfällen und Wertstoffen sind innerhalb der Baugrenzen für Hauptanlagen vorzusehen. Soweit die Befahrung der Verkehrsanlagen durch Müllfahrzeuge bis zum Müllraum nicht möglich ist, sind im Bauantrag Aufstellflächen für die Müllbereitstellung am Abholtag nachzuweisen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung einer Wohnbaufläche ergäben sich keine wesentlichen Änderungen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung nach BayKompV berechnet. Dieser wird aufgrund der grünplanerischen Ziele (u.a. umfangreiche Dachbegrünung sowie Dachgärten, Baumpflanzungen) auf der Fläche selbst vollständig abgedeckt.

4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

4.1 Bestandserhebung und Betroffenheit

In der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden für das Bauvorhaben potenzielle Artvorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) auf Basis einer Geländeeinsicht mit Analyse des Lebensraumpotentials und der Auswertung div. Unterlagen dargestellt und hinsichtlich zu erwartender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG untersucht.

Gebietsbegehungen fanden am 13.05.2020, 20.05.2020 und 27.05.2020 sowie einer erneute Habitatbaumkartierung am 03.02.2023 und am 10.02.2023 durch Frau Steil statt. Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind.

Faunistische Habitatanalyse Vögel und Fledermäuse:

Bei der Bekletterung potentieller Habitatbäume am 21.02.2023 wurde bei keinem der potentiellen Habitatbäume eine Eignung für Vögel oder Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet stellt ein potenziell geeignetes Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Zu erwartende Verstöße nach § 44 Abs.1 BNatSchG liegen nicht vor, auch im Umfeld des Plangebiets gibt es mögliche Nahrungshabitate.

Es gibt keine relevanten ASK-Nachweise von prüfungsrelevanten Vogelarten im 1,5 km Umkreis um das Plangebiet. Am 13.05.2020, 20.05.2020 und 27.05.2020 wurde eine Brutvogelkartierung im Plangebiet durchgeführt. Es wurden keine prüfungsrelevanten oder seltenen Vogelarten (mit Rote Liste Status) nachgewiesen. Jedoch ist laut Frau Steil anzumerken, dass das gut entwickelte und in sich geschlossene Feldgehölz mit seinem stufig aufgebauten Gehölzrand nicht nur ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für häufigere Vogelarten und Insekten darstellen kann, sondern dass es auch biotopverbindende, siedlungsklimatische (Mikroklima) und ästhetische (Ortsbild) Funktionen übernimmt.

Faunistische Habitatanalyse Reptilien:

Gemäß Artenschutzkartierung liegen keine Nachweise prüfungsrelevanter Reptilienarten im Umkreis von 1,5 km um das Plangebiet vor.

Im Plangebiet gibt es keine geeigneten Habitat-Bedingungen für prüfungsrelevante Reptilienarten: die Parkplatzflächen sind großflächig versiegelt, es gibt keine geeigneten Sonnenplätze, Jagdhabitate oder Eiablageplätze.

Sonstige prüfungsrelevante Arten:

Das Plangebiet bietet kein Habitat für prüfungsrelevante Libellen-, Amphibien-, Käfer- oder Schmetterlingsarten. Auch sind dort keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben.

4.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Durch Versiegelung und dauerhafte Überbauung findet ein Verlust oder die Beeinträchtigung von (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen von geschützten Tieren

und Pflanzen statt. Zusätzliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen (Zerschneidungs- und Trenneffekte) von Tieren und Pflanzen sind gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens ebenfalls nicht zu erwarten.

Mittelbare Auswirkungen sind im Wesentlichen Lärmimmissionen, Lichtwirkungen, Abgasemissionen sowie sonstige Schadstoffimmissionen. Im Vergleich zur Bestandssituation sind Zunahmen der Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstigen Schadstoffemissionen zu erwarten. Ein vorhabenbedingt erhöhtes Kollisionsrisiko kann sich für Vögel bei Entstehung von Glasfassaden gegenüber der Bestandssituation erhöhen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, können geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Unter anderem können zur Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung im Rahmen der Bebauungsplanung die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Minimierung der Kollisionsgefahr die Verwendung von vogelfreundlichem Glas bzw. eine vogelfreundliche Bauweise festgesetzt werden.

Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel und Fledermäuse ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich. Hier erfolgt so früh wie möglich vor der Fällung der Gehölzbestände die Anbringung von fünf Vogelnistkästen und acht Fledermauskästen an Erhaltungsbäumen. Diese sind für einen Zeitraum von 10 Jahre zu pflegen (Reinigung und Ersatz bei Ausfall).

4.4 Fazit

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Nutzungen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden, gering genutzten Parkplatzes, in eine Fläche mit Wohn- und Gewerbebebauung. Die Wahl eines alternativen Standorts würde zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen. Die vorliegende Planung steht außerdem nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplans Nr. 160.

Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulicher Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche kommen angesichts des hohen Bedarfes an Wohn- und Gewerbebaum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereiches nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.

Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

7 Zusätzliche Aufgaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise und Schwierigkeiten

Die Datengrundlagen für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen, ausreichend.

Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Thema Schall

Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Sachbearbeiterin Dipl. Geogr. Annette Schedding, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 160 Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim, 85716 Unterschleißheim, Stand: 14.03.2023.

Thema Verkehr / Erschütterung

Verkehrsprognose 2035 und Grundlagen Verkehrslärberechnung, Prof.-Dr.-Ing. Harald Kurzak, Stand 28.02.2023

Thema Boden, Altlasten, Kampfmittel, Wasser

Grundlabor München GmbH, Geotechnisches Gutachten, Stand: August 2018/ 2020.

Thema Natur- und Artenschutz

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Brutvogelkartierung von Steil Landschaftsplanung, Stand: 16.07.2020.

Bestandsaufnahme von potenziellen Baumquartieren für Fledermäuse und Vögel und Bekletterung zum Bebauungsplan 160 von Steil Landschaftsplanung, Stand: 29.03.2023

Thema Klima

Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996): Klimaatlas von Bayern.

Thema Sonstiges

Stadt Unterschleißheim: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Stadt Unterschleißheim: vorläufiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 160

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas

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

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für die Planungsgebiet planungsrechtliche Voraussetzungen zur Schaffung eines urbanen Quartiers zu legen. Dieses soll neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen dienen.

Im Rahmen des Umweltberichts zur Änderung des Flächennutzungsplans wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH erfolgte eine schalltechnische Betrachtung (Februar 2023). Die von der Gutachterin formulierten Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung. Überschreitungen der MI-Orientierungswerte bzw. Immissionsschutzwerte in Richtung Landshuter Straße sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

In Bezug auf Erschütterungen / elektromagnetische Felder sind, aufgrund der Entfernung der S-Bahnlinie, keine negativen Auswirkungen bzw. Änderungen zu erwarten.

In Bezug Erholungsfunktion findet durch die geplante Bebauung und Grüngestaltung eine Aufwertung statt, da die Fläche aktuell nicht zur Erholung genutzt wird.

Aufgrund der Entfernung und Lage der Wohnhäuser zur geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung und damit die natürliche Belichtung entstehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere und Artenschutz

Es gibt im Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.

Die bestehende asphaltierte Parkplatzfläche stellt den größten Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs dar. Diese Fläche wird von linearen Grünflächen durchzogen. Die Parkplatzfläche ist von drei Seiten von einem eingezäunten Wall mit gestuften, mittelalten Feldgehölz umgeben. Der markante randliche Gehölzbestand kann über die verbleibende Festsetzung als Allgemeine Grünfläche erhalten werden. Der im aktuellen Flächennutzungsplan festgesetzte Gehölzbestand am östlichen Randbereich wird künftig Teil des urbanen Gebietes. Er ist für erforderliche Erschließungsmaßnahmen (Bushaltestelle, Fußweg) erforderlich.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Jedoch wird empfohlen, Eingriffe in den umgebenden Gehölzbestand so weit wie möglich zu minimieren, um ihn in seiner Funktion als Lebensraum und Biotopverbund sowie aus ästhetischen und klimatischen Gründen zu sichern.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim. Für alle innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Baumarten, die dem Schutz dieser Verordnung, unterliegen und die beseitigt werden müssen, wird eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung beantragt.

Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel und Fledermäusen, der mit der Fällung von Bestandsgehölzen verbunden ist, ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich.

Schutzgut Boden

Künstliche aufgeschüttet Böden sollten laut dem Gutachter entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor.

Durch die geplante Umwandlung der Parkplatzfläche in ein Urbanes Gebiet entstehen keine weiteren Versiegelungen. Im Bereich der Parkplatzfläche werden durch die Begrünung innerhalb der Bebauung auch Flächen entsiegelt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer.

Bei der Errichtung der unterirdischen Bauteile ist ein Eingriff in das Grundwasser sowohl während des Baus als auch nach der Fertigstellung möglich. Für die Bauphase kann lokal eine Bauwasserhaltung nötig werden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz sind Bestandteil der Planung.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung und einhergehende Versiegelung- und wiederum Entsiegelungsprozesse können sich lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich durch die Bebauung ändern und künftig teilweise im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Der randliche mit Gehölzen bestandene Wall ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Energie / Abfälle und Abwasser

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“ (Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas).

Hier ist während der Baudurchführung möglicherweise eine archäologische Begleitung erforderlich.

Im Bereich Energie / Abfälle und Abwasser ergeben sich wesentliche Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da derzeit aufgrund der Parkplatznutzung keiner dieser Bereiche betroffen ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung nach BayKompV berechnet. Dieser wird aufgrund der grünplanerischen Ziele (u.a. umfangreiche Dachbegrünung sowie Dachgärten, Baumpflanzungen) auf der Fläche selbst vollständig abgedeckt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.

Fazit

Als Ergebnis dieses Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Betrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.