



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 90 f
„Sondergebiet Einzelhandel, Carl-von-Linde-Straße“
mit integrierter Grünordnung

Begründung mit Umweltbericht



28.10.2016

Inhalt**0.1 Lageübersicht / Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)****0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)****Teil I Allgemeine Begründung - Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans****1. Einleitung**

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Stand der Bauleitplanung

2.3 Raumordnung und Regionalplanung

2.4 Prüfung alternativer Standorte

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

3.2 Eigenschaften und Ausstattung

3.3 Naturräumliche Grundlagen

3.4 Verkehrsstruktur

3.5 Technische Infrastruktur

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Planerische Zielsetzung und Festsetzungen zur Art der Nutzung

4.2 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

4.3 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und den Abstandsflächen

4.4 Regelungen zu den Stellplätzen und zur Erschließung

4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen

5. Immissionsschutz

5.1 Gewerbelärm

5.2 Verkehrslärm

5.3 Sonstiger Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung**7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

7.3 Eingriffsregelung

7.4 Besonderer Artenschutz

8. Bodenschutz und Flächen mit Bodenbelastungen**9. Brandschutz****10. Denkmalschutz und Denkmalpflege****11. Soziale und kulturelle Belange****12. Bodenordnung****13. Klimaschutz****14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange****15. Wesentliche Umweltwirkungen****16. Städtebauliche Kennzahlen****Teil II Umweltbericht****1. Einleitung**

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

2.3 Wechselwirkungen

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

4.2 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

5. Geprüfte anderweitige Lösungen**6. Zusätzliche Angaben**

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7. Verwendete Unterlagen

0.1 Lageübersicht / Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)

(Quelle: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2016)

Plangeber: **Stadt Unterschleißheim**
vertreten durch
Herrn Erster Bürgermeister Christoph Böck
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim
T 089 310 090

gefertigt am: 28.10.2016

Planfertiger: **Bauräume** | Netzwerk
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur
Sedanstraße 14
81667 München
T 089 189 202 70
F 089 189 202 71
brandmair@bauraeume.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2016)

Teil I Allgemeine Begründung – Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Einleitung

Der Einzelhandel ist ein grundlegendes Strukturelement unserer Städte und Gemeinden und nimmt infolgedessen im Städtebau und in der Stadtentwicklung eine herausgehobene Stellung ein. Er beeinflusst insbesondere

- die Stadtstruktur (Belebung der Innenstädte und Nebenzentren),
- den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Wirtschaftsverkehr, ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr),
- die Stadtgestalt (öffentlicher Raum, Denkmalschutz, Maßstäblichkeit) und
- die soziale Integration (Nahversorgung, Kommunikation).

In Unterschleißheim befinden sich die Haupteinkaufslagen an der Bezirksstraße, dem IAZ-Einkaufszentrum mit dem Rathausplatz sowie an der Landshuter Straße. Ergänzt werden diese drei Versorgungsbereiche durch weitere Einzelhandelsangebote, die singulär über das gesamte Stadtgebiet verstreut liegen. Hierzu zählt auch der Lebensmitteldiscounter an der Carl-von-Linde-Straße (Grundstück Fl. Nr. 92). Dieser Lebensmittelmarkt dient einerseits der Grundversorgung der Wohngebiete, die sich unmittelbar südlich der Carl-von-Linde-Straße befinden, andererseits hat er auch eine große Bedeutung für die Versorgung der im direkten Umfeld (Gewerbegebiet) arbeitenden Menschen.

Um den Standort für die Zukunft zu sichern, möchte der Grundstückseigentümer und Betreiber des Lebensmitteldiscounters auf die gewandelten Kundenansprüche und -erwartungen reagieren und

durch eine Verkaufsflächenerweiterung ein zeitgemäßes Marktkonzept und Warenangebot bereitstellen. Da der Betrieb dann in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten ist, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 d für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 geändert werden.

Mit dem Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 04.08.2015 den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ in der Fassung vom 18.04.2005 für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 so zu ändern, dass in der Folge ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich zulassungsfähig ist, verfolgt die Stadt Unterschleißheim das Ziel einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage zu sichern und gleichzeitig eine funktionsgerechte Erweiterung zu ermöglichen. Durch die beabsichtigte Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung, geleistet.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro BAURÄUME | NETZWERK STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, SEDANSTRASSE 14, 81667 MÜNCHEN, beauftragt.

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ in der Fassung vom 18.04.2005, der für den plangegegenständlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe) planungsrechtlich sichert, siedelte sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 ein Lebensmitteldiscounter an. Der Betreiber des Lebensmittelmarktes beabsichtigt in den nächsten Jahren seine bestehenden Standorte zu erweitern und zu modernisieren. Insbesondere sollen die Filialen vergrößert werden, um den Frischebereich ausbauen, die Gänge verbreitern, Kundentoiletten einrichten und die Kundenstellplätze neu gestalten zu können. Diesbezüglich behandelte der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2015 einen Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl. Nr. 92.

Da in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allerdings nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von weniger als 1.200 m² und infolgedessen einer Verkaufsfläche bis zu ca. 800 m² bauplanungsrechtlich zulässig sind, beabsichtigt die Stadt Unterschleißheim die Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 so zu ändern, dass eine zeitgemäße und funktionsgerechte Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in der Planfolge möglich ist.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 90 f „Sondergebiet Einzelhandel, Carl-von-Linde-Straße“ ist es demzufolge, auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „SO großflächiger Einzelhandel“ als Lebensmittelmarkt in der Betriebsform eines Discounters mit einer zulässigen Grundfläche GR von 2.500 m² und einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² sowie sortimentsbezogenen Vorgaben planungsrechtlich zu sichern. Auf diese Weise soll den heutigen Kunden- und Anbieterbedürfnissen entsprochen und eine verbrauchernahe Grundversorgung in der Stadt Unterschleißheim dauerhaft gewährleistet werden.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, wird auf der Grundlage der Beschlussfassung vom 04.08.2015 ein Bebauungsplan ohne Verfahrenserleichterungen im sog. Regelverfahren aufgestellt. Zu diesem Bebauungsplan Nr. 90 f ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Der Bebauungsplan soll für seinen räumlichen Geltungsbereich, der das Grundstück Fl. Nr. 92 umfasst, den Bebauungsplan Nr. 90 d in der Fassung vom 18.04.2005, bekannt gemacht am 13.10.2005, ersetzen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann eine Gemeinde Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Stadt Unterschleißheim ihre städtebaulichen Leitvorstellungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und

Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13 a die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlage:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 90 f der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) beachtlich.

Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

2.2 Stand der kommunalen Bauleitplanung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über den von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 17.03.1993 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 25.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtswirksam wurde. Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt.

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat sich der Bebauungsplan Nr. 90 d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ entwickelt, der in der Fassung vom 18.04.2005, bekannt gemacht am 13.10.2005, rechtsverbindlich ist. Das Grundstück Fl. Nr. 92 wird hierin als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GEe) gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist demgemäß nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

In einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m² und einer Verkaufsfläche bis ca. 800 m² bauplanungsrechtlich zulassungsfähig. Da aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters sowohl die Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² als auch die Geschoßflächenobergrenze von 1.200 m² deutlich überschritten werden sollen, liegt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor, der in einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO nicht zulassungsfähig ist.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit dennoch zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 90 f für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 geändert, indem das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) durch ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Discounter“ ersetzt wird. Durch diese Vorgehensweise kann ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage dauerhaft gesichert und ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion in der Stadt Unterschleißheim, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung, geleistet werden.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich ein Gewerbegebiet GE darstellt, der Bebauungsplan allerdings ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Discounter“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO planungsrechtlich sichern soll, ist das geforderte Entwicklungsgebot insoweit nicht gewahrt. Der Flächennutzungsplan muss deshalb für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 im sog. Parallelverfahren geändert werden. Nach Vorberatung im Grundstücks- und Bauausschuss beschloss der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 90 d „Sondergebiet Einzelhandel – Fl. Nr. 92, Carl-von-Linde-Straße / Keplerstraße“ und billigte die Planänderung in der Fassung vom 23.06.2016. Die Verwaltung wurde beauftragt das Änderungsverfahren durchzuführen. Nach der erfolgten, frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Plan geändert. Der gebilligte

Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nunmehr in der Fassung vom 12.09.2016 vor.

2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Der Bebauungsplan Nr. 90 f zielt darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittelmarkt in der Betriebsform eines Discounters zu schaffen. Er soll die Erweiterung eines bereits auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 bestehenden Marktes ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.108 m². Die Regelungen des Bebauungsplans begrenzen die Verkaufsfläche auf 1.200 m² und die Grundfläche auf 2.500 m².

Der Bebauungsplan muss entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Diesbezüglich wird von Gesetzes wegen gefordert, dass die bauplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Die im Zuge der Bauleitplanung in diesem Sinne zu beachtenden Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 (LEP) als auch im Regionalplan München, dort im Kapitel B IV, (RP B IV), definiert. Dabei werden für Einzelhandelsgroßprojekte Anforderungen an deren „Lage im Raum“ und an deren „Lage in der Gemeinde“ sowie an deren „zulässige Verkaufsflächen“ und deren Auswirkungen gestellt.

Raumstrukturelle Erfordernisse

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Stärken und Potentiale sind weiter zu entwickeln. [...]

Zur Verminderung der Abwanderung sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] geschaffen werden. (LEP 1.2.2 (G))

Zentrale Orte sollen gemäß LEP 2.1.1 (G) überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen.

LEP 2.1.2 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch Zentrale Orte folgender Stufen zu gewährleisten:- Grundzentren, - Mittelzentren und - Oberzentren.

LEP 2.1.2 (G) Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

LEP 2.2.7(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Die Stadt Unterschleißheim liegt als Grundzentrum (Siedlungsschwerpunkt) im Verdichtungsraum München. Das beabsichtigte Ziel des Bebauungsplans Nr. 90 f, nämlich die bauplanungsrechtliche Zulassungsfähigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmitteldiscounters zu schaffen, steht damit grundsätzlich im Einklang mit den hierzu maßgeblichen raumstrukturellen und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Planvorhaben soll die kommunale Versorgungsfunktion, insbesondere im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, gestärkt werden.

Siedlungsstruktur

Nach den Grundsätzen der Raumordnung in Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potentiale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Gemäß LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zudem sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Nicht zuletzt deshalb sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 (Z)).

Die kommunale Bauleitplanung zielt darauf ab, die Erweiterung eines derzeit bereits in einem Gewerbegebiet ansässigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Der Betrieb dient einerseits der Grundversorgung der Wohngebiete, die unmittelbar südlich der Carl-von-Linde-Straße liegen, andererseits hat er auch eine große Bedeutung für die Versorgung der im direkten Umfeld (Gewerbegebiet) arbeitenden Menschen.

Mit der Umplanung des Standortbereiches für eine künftige, großflächige Einzelhandelsnutzung wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne der landesplanerischen Vorgaben (LEP 3.2 (Z) und LEP 3.1 (G) sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG geleistet. Es kommt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, vielmehr werden bestehende Flächenpotentiale für eine erweiterte bzw. eine in bauplanungsrechtlicher Hinsicht neue Nutzung bereitgestellt. Das Vorhaben ist insofern mit den raumordnerischen Erfordernissen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vereinbar.

Verkehrliche Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Carl-von-Linde-Straße, die Keplerstraße und die Röntgenstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen kann über die Carl-von-Linde-Straße und die Röntgenstraße erfolgen, die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt hingegen nur über die Röntgenstraße. Es stehen derzeit insgesamt ca. 126 Stellplätze, davon zwei Behindertenstellplätze, zur Verfügung. Der Kundenstellplatz ist mit einer Zufahrtsschranke versehen, so dass er außerhalb der Ladenöffnungszeiten nicht missbräuchlich genutzt werden kann.

Der Standort weist insgesamt eine gute lokale und überörtliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr auf. Sowohl die Carl-von-Linde-Straße, als auch die Röntgenstraße münden in die Landshuter Straße (St 2042) und sind damit unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Erschließungsstraßen sind leistungsfähig, so dass die momentane An- und Abfahrtsituation über die vorhandenen Straßen mit Blick auf die Verkehrstechnik und Verkehrssicherheit als unproblematisch zu bewerten ist. Daran wird sich auch in der Planfolge nichts ändern, da nicht mit einem Verkehrsmengenzuwachs in einem erheblichen Umfang zu rechnen ist.

Für nicht-motorisierte Kunden ist eine gute Anbindung über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege sowie durch die MVV-Buslinie 215 gegeben. Die Haltestelle „Keplerstraße“ liegt direkt am Plangebiet. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung ist das Planvorhaben deshalb ebenfalls als landesplanerisch verträglich zu bewerten.

Wirtschaft / Handel

Gemäß Plansatz LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. (LEP 5.3.2 (Z)).

Gemäß LEP 5.3.3 (Z) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen

Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Gemäß Begründung zum o.g. Ziel ist der räumliche Bezugsraum für die maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung bei Nahversorgungsbedarf der in den Regionalplänen ausgewiesene Nahbereich des Zentralen Ortes, Innenstadtbedarf der für den Zentralen Ort bestimmte einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich (vgl. „ergänzendes Material zum LEP“), sonstigem Bedarf der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich.

Zudem bestimmt der Raumordnungsgrundsatz in Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG, dass geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung von besonderer Bedeutung sind.

Die Stadt Unterschleißheim ist im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München (hier noch als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum genannt) ausgewiesen. Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern wird ihr insoweit die Funktion eines Grundzentrum zugewiesen, das aus landesplanerischer Sicht für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet ist.

Im Sinne des raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots verlangt das LEP im Plansatz 5.3.2 darüber hinaus, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Dieses Gebot der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient ausweislich der Begründung zum LEP in erster Linie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dementsprechend werden städtebaulich integrierte Lagen im Weiteren definiert als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“.

Der Standort ist im maßgeblichen rechtlichen Sinne städtebaulich integriert. Er liegt in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, verfügt über einen anteiligen, fußläufigen Einzugsbereich, der sicher über die straßenbegleitenden Geh- und Radwege geführt werden kann und weist eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (MVG-Buslinie 215, Haltestelle Keplerstraße) auf.

Das Planvorhaben zielt zudem darauf ab, aus stadtentwicklungspolitischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen am Standort bereits ansässigen Nahversorgungsanbieter zu halten, indem ihm eine funktionsgerechte Weiterentwicklungsmöglichkeit unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale eingeräumt wird. Die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist als funktional eigenständige Ladeneinheit zu werten und soll eine Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten. Vor diesem Hintergrund bleibt das Planvorhaben gemäß Plansatz 5.3.3 des LEP von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur der Stadt Unterschleißheim sind in der Planfolge demgemäß nicht zu befürchten, so dass das Planvorhaben auch in dieser Hinsicht den Erfordernissen der Raumordnung entspricht und als raumverträglich zu bewerten ist.

2.4 Prüfung alternativer Standorte

Der Bebauungsplan Nr. 90 f schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erstmalige Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern begründet unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotentiale lediglich die Zulassungsfähigkeit einer funktionsgerechten Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Der ansässige Betrieb bietet insbesondere der in der unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung ein qualifiziertes Angebot in der Grundversorgung. Infolgedessen wurden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine alternativen Standorte geprüft.

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f oder unmittelbar benachbart liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotop oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Auch sonstige Schutzgebiete (z.B.

Wasserschutzgebiete, gesicherte Überschwemmungsgebiete o.ä.) sind von der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim nicht betroffen.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der ca. 8.108 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f umfasst das Grundstück Fl. Nr. 92, Gemarkung Unterschleißheim. Er wird begrenzt:

- im Südosten durch die Carl-von-Linde-Straße
- im Nordosten durch Keplerstraße
- Im Nordwesten durch die Röntgenstraße
- Im Südwesten durch gewerblich genutzte Baugrundstücke

Das Areal steht in privatem Eigentum.

3.2 Eigenschaften und Ausstattung

Das Planvorhaben liegt im Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße. Das Grundstück Fl. Nr. 92 ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d und im Rahmen einer bestandskräftigen Genehmigung baulich genutzt. In einem erdgeschoßigen Gebäude hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Dem Betrieb ist ein Parkplatz mit insgesamt ca. 126 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter zugeordnet. Stellplatzflächen und Fahrgassen sind mit Pflastersteinen befestigt. Pflanzbeete und Baumpflanzungen fassen die Stellplätze zu Gruppen zusammen und schaffen eine ablesbare Gliederung und Orientierung. Zudem ergänzen sie die randliche Eingrünung des Grundstücks, die in Umfang und Gestaltung nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hergestellt ist.

Die Erschließung des Standortes erfolgt sowohl über die Carl-von-Linde-Straße als auch über die Röntgenstraße. Beide Zufahrten des Parkplatzes sind mit Schranken vor einer missbräuchlichen Benutzung außerhalb der Geschäftszeiten gesichert. Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich auf der Nordseite des Gebäudes über die Zufahrt von der Röntgenstraße aus.

Südlich der Carl-von-Linde-Straße befinden sich Wohngebiete. Ansonsten ist die unmittelbare Umgebung des Plangebietes gewerblich geprägt, insbesondere durch Büro-, Schulungs- und Hotelnutzung, sowie Dienstleistungsbetrieben, einem Entwicklungszentrum und nicht-störenden Produktionsbetrieben. Ergänzend treten Gemeinbedarfseinrichtungen in Form einer Schule, eines Kindergartens und eines Einsatzstützpunktes der Feuerwehr hinzu.

Das Plangebiet selbst sowie das nahe Umfeld sind von einer heterogen Bau- und Nutzungsstruktur geprägt.

3.3 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhenlage zwischen 471,85 m ü. NN und 472,60 m ü. NN auf. Es liegt in der Naturraum-Untereinheit Münchner Ebene. Abhängig von den anstehenden, carbonatreichen Schottern hat sich eine Pararendzina als Bodentypen herausgebildet. Im Planungsgebiet selbst sind die natürlichen Bodenformen allerdings durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen weitgehend anthropogen überprägt.

Der flach- bis mittelgründige Schotterboden war früher grundwasserbeeinflusst und gliedert sich in seinem vertikalen Aufbau in eine 20 bis 30 cm dicke Schicht aus mehr oder weniger kiesigem, sandig-schluffigen Lehm, die auf einer Schicht aus sandigem, schwach schluffigen Kies aufsitzt. Der Boden ist frisch bis sehr frisch, besitzt eine geringe nutzbare Speicherfeuchte, eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit, eine geringe Sorptionskapazität und ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen.

Der maßgebliche Grundwasserleiter wird durch die im Untergrund anstehenden quartären Schotter gebildet. Demgemäß handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Die Lage des Grundwasserspiegels im Plangebiet ist nicht bekannt. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle befindet sich am Rathaus der Stadt Unterschleißheim, ca. 1.100 m südlich des Plangebietes. Der Grundwasserpegel liegt hier bei ca. 470,87 m ü. NN und damit ca. 4,84 m unter Gelände (Geländehöhe ca. 475,71 m ü. NN). Die Geländehöhe des Plangebietes beträgt ca. 472,40 m ü. NN.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des mäßig kühl-feuchten Klimas der Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahreslufttemperatur liegt im Mittel bei 7° - 8°C

und entspricht somit den durchschnittlichen Werten für Bayern. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 850 bis 950 mm. Als klimatische Besonderheiten sind neben dem gehäuften Auftreten von Föhn- und Nebeltagen auch eine erhöhte Früh- und Spätfrostgefahr zu nennen.

Für die Aussagen des Bebauungsplans ist aber weniger das Großklima als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit bereits baulich in Form eines Gewerbegebietes genutzt ist, weist er einen hohen Versiegelungsgrad, verbunden mit einer leicht erhöhten Temperaturbilanz, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss und ein vermindertes Wasserdargebotspotential auf.

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer intensiven, menschlichen Nutzung. Die schmalen, begrünten Randstreifen unterliegen demgemäß Störeinträgen und sind in ihrer Struktur und Funktion als typische Siedlungsbiotope anzusprechen. Sie können einen Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten bieten.

3.4 Verkehrsstruktur

Wie bereits erwähnt, ist der Vorhabenstandort über die Carl-von-Linde-Straße, die Keplerstraße und die Röntgenstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen kann über die Carl-von-Linde-Straße und die Röntgenstraße erfolgen, die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt hingegen nur über die Röntgenstraße. Es stehen derzeit insgesamt ca. 126 Stellplätze, davon zwei Behindertenstellplätze, zur Verfügung.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließung insgesamt gesichert ist. Der Standort weist zudem eine gute lokale und überörtliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr auf. Sowohl die Carl-von-Linde-Straße, als auch die Röntgenstraße münden in die Landshuter Straße (St 2042) und sind damit unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Alle Erschließungsstraßen sind leistungsfähig.

Für nicht-motorisierte Kunden ist eine gute Anbindung über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege sowie durch die MVV-Buslinie 215 gegeben. Der S-Bahnhaltepunkt „Unterschleißheim“ der Linie S 1 liegt fußläufig ca. 1.000 m entfernt.

3.5 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Planerische Zielvorstellung und Festsetzungen zur Art der Nutzung

In den vergangenen Jahren hat der Strukturwandel im stationären Einzelhandel (Konzentration/Filialisierung, Entstehung von Großstrukturen, Expansion der Fachmärkte, neue Vertriebsformen usw.) häufig zu einer Verlagerung der Handelsstandorte aus den Zentren der Städte und Gemeinden an ihre Peripherie geführt. Diese Entwicklung wurde überdies von deutlich gestiegenen Kundenansprüchen und -erwartungen begleitet, die sich insbesondere auch auf die Form der Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe auswirkte, die der wohnungsnahen Versorgung dienen. So werden heutzutage auch hier durchweg Selbstbedienungsläden mit einem immer breiteren Warenangebot und einer ansprechenden Warenpräsentation erwartet, was zwangsläufig zu einem größeren Bedarf an Verkaufsflächen führt.

Funktionsfähige Lebensmittelmärkte haben deshalb heute überwiegend bereits mehr als 800 m² Verkaufsfläche, mittlere Supermärkte, sog. Vollsortimenter, weisen bereits seit Jahren bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche auf, und auch Neuansiedlungen und Erweiterungen der führenden Lebensmitteldiscounter sind zwischenzeitlich auf eine Verkaufsfläche von 1.200 bis 1.300 m² ausgerichtet. So sind Lebensmittelhandelsbetriebe mit einem zeitgemäßen Warenangebot in bauplanungsrechtlicher Hinsicht heute fast immer als großflächige Einzelhandelsbetriebe zu werten, da die Grenze der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zu ziehen ist.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 90 f ist es deshalb, die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die zeitgemäße und verbrauchernahe Grundversorgung planungsrechtlich zu sichern. Hierzu muss die Art der baulichen Nutzung von derzeit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO zu einem sonstigen Sondergebiet (SO) „großflächiger

Einzelhandel, Discounter“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit sortimentsbezogenen Vorgaben geändert werden. Die zulässige Grundfläche GR wird mit maximal 2.500 m², die zulässige Verkaufsfläche mit maximal 1.200 m² festgesetzt. Zweckbestimmung und Größenangaben des Sondergebietes sind durch Planeinschrieb eindeutig bestimmt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist zudem eine klare Definition der Verkaufsfläche enthalten, die der einschlägigen Rechtsprechung entspricht.

Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Discounter“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation. Es dürfen nur Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) geführt werden. Das Randsortiment, sofern es sich um Sortimente des Innenstadtdarfs handelt, darf höchstens 20 % der Verkaufsfläche einnehmen. Der Bebauungsplan enthält damit steuernde Regelungen hinsichtlich des Einzelhandels, die helfen, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Unterschleißheim zu vermeiden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 d trifft auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für seinen räumlichen Geltungsbereich Regelungen über zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP). Für den Bebauungsplan Nr. 90 f wurden die IFSP entsprechend übernommen und als ergänzende Regelung zur Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Mit der vorgenommenen Emissionsbeschränkung von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts soll der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung (reine und allgemeine Wohngebiete südlich der Carl-von-Linde-Straße) gewährleistet werden.

Das Konzept des Bebauungsplans und seine Regelungen zur Art der Nutzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtsituation sachgerecht und dienen dazu, die örtlichen Versorgungsstrukturen in einer zeitgemäßen Form nachhaltig zu sichern und negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden. Der Störungsgrad ist entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten als Bestandteil der Nutzung geregelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst, wie auch in der unmittelbaren Umgebung bleiben weiterhin gewährleistet.

4.2 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan trifft Regelungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche in Kombination mit einer höchstzulässigen Wandhöhe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche GR 2.500 m² geregelt, was eine rechnerische GRZ von 0,31 ergibt (statt bislang GRZ 0,6). Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Bestimmungen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete sowie innerhalb der entsprechenden Regelungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d.

Ergänzend zur Festsetzung einer Grundfläche GR regelt der Bebauungsplan Nr. 90 f das Maß der baulichen Nutzung über die Bestimmung einer Wandhöhe. Die zulässige Wandhöhe wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90 d funktionsgerecht von 18,50 m auf 7,50 m reduziert. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist als Höchstwert eindeutig definiert.

Die Festsetzungen sind in der Planzeichnung durch Textschrieb klar bestimmt.

4.3 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und den Abstandsflächen

Die bereits erläuterten Regelungen zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden noch um die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO ergänzt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Hierfür werden Baugrenzen definiert. Der so geschaffene Baurahmen ermöglicht die Betriebserweiterung im beabsichtigten Umfang. Da die festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche größer ist als die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, wird dem Bauherrn ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Stellung seines Bauvorhabens auf dem Grundstück eingeräumt. Durch die überbaubare Grundstücksfläche wird die Art und Weise, in der das Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet wird, eindeutig bestimmt. Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Analog zu den Regelungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der ein Gewerbegebiet planungsrechtlich sicherte, wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,25 H, mindestens aber 3,0 m festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen auf diese Weise abschließend, Art. 6 Abs. 5

Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung. Nachbarschützende Belange des Abstandsflächenrechts werden dadurch ebenso wenig beeinträchtigt wie die gebotene ausreichende Belichtung und Belüftung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

4.4 Regelungen zu den Stellplätzen und zur Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Carl-von-Linde-Straße, die Keplerstraße und die Röntgenstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen kann über die Carl-von-Linde-Straße und die Röntgenstraße erfolgen, die Andienung des Lebensmittelmarktes erfolgt hingegen nur über die Röntgenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nicht auf die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Leitungstrassen in öffentlichen Flächen sind demzufolge von der Planungsabsicht der Stadt nicht berührt. Zur Verdeutlichung der Höhenlage sind aber die in der Röntgenstraße, der Keplerstraße und der Carl-von-Linde-Straße liegenden Schachtdeckel der Schmutzwasserleitung mit Nummer und Höhenkote nachrichtlich dargestellt.

Bei der Erweiterung oder Neuerrichtung des Betriebes sind die notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ zu ermitteln. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen. Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nach jeweils 5 Stellplätzen durch mindestens 2 m breite Pflanzstreifen zu gliedern. Die Grünstreifen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Diese Gliederung schafft eine ablesbare Ordnung, hilft bei der Orientierung und leistet einen Beitrag zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild.

Der Bebauungsplan regelt die Grundstückszufahrten bestandsorientiert durch die Festlegung von jeweils einem Einfahrtsbereich an der Carl-von-Linde-Straße und an der Röntgenstraße.

Ausnahmsweise können diese beiden Einfahrtsbereiche lagemäßig verändert werden, wenn dies aus betriebsorganisatorischen Gründen notwendig ist. Zusätzlich dazu eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit eine weitere Grundstückszufahrt sowie Grundstückszugänge in einer Gesamtbreite bis zu 10,50 m zuzulassen.

Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, so dass die momentane An- und Abfahrtsituation über die vorhandenen Straßen sowohl hinsichtlich der Verkehrssicherheit als auch bezüglich der Verkehrstechnik als unproblematisch zu bewerten ist. Daran wird sich auch in der Planfolge nichts ändern, da nicht mit einem Verkehrsmengenzuwachs in einem erheblichen Umfang zu rechnen ist. Insgesamt kann das Straßennetz das in der Planfolge zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen, ohne dass Umbaumaßnahmen erforderlich wären. Für nicht-motorisierte Kunden besteht eine gute Anbindung über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege sowie durch die MVV-Buslinie 215. Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 90 f ist insoweit als verkehrsverträglich einzustufen.

Um die Attraktivität des Lebensmittelmarktes zukünftig für nicht motorisierte Kunden noch zu erhöhen ist je angefangener 100 m² Verkaufsfläche ein nach Möglichkeit überdachter Fahrradstellplatz nachzuweisen und zu errichten. Diese Regelung ist als unterstützende Maßnahmen zum Fahrrad-Konzept der Stadt Unterschleißheim zu werten.

An der Carl-von-Linde-Straße besteht derzeit bereits ein Haltestelle des ÖPNV (Buslinie 215, Haltestelle Keplerstraße) mit einer Wartehalle. Die Wartehalle befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 92. Um den Bestand dauerhaft zu sichern, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Haltestelle ÖPNV mit Wartehalle“ festgesetzt. Die Regelung dient der ortsüblichen Anbindung des Nahversorgungsstandortes an den öffentlichen Nahverkehr.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan lediglich Hinweise zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet, da das Quartier bereits voll erschlossen ist und insoweit Fragen der ausreichenden Erschließung grundsätzlich geklärt sind. Dies gilt auch für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers.

4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachaufbauten enthalten, die ein Einfügen der baulichen Anlagen in das Ortsbild gewährleisten. Zudem sind Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von dienenden

Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Ortsbild sicherzustellen.

5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens mit seiner Umgebung sind alle in der Folge der Bebauungsplanänderung typischer Weise zu erwartenden Auswirkungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere der zu erwartende Zu- und Abfahrts- sowie Liefer- und Kundenverkehr und die davon bewirkten Geräusche und sonstigen Immissionen. Zu ermitteln sind darüber hinaus auch die vom Vorhaben selbst ausgehenden (Gewerbe-) Lärmemissionen, z.B. durch Lüftungsanlagen oder Ähnlichem.

Insbesondere die dem Wohnen dienenden Baugebiete genießen eine besondere Schutzbedürftigkeit, so dass neben dem Schallschutz Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden müssen.

5.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 d wurden eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und infolgedessen Emissionsbeschränkungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) festgesetzt. Diese IFSP steuern das Emissionsverhalten aller Anlagen im Gewerbegebiet in der Weise, dass nur Betriebe bzw. bauliche Anlagen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der Betriebe darf damit den eines Mischgebietes nicht übersteigen. Die festgelegten IFSP stellen sicher, dass die von der Gesamtheit aller zulässigen Anlagen in diesem Bereich emittierten Schallpegel an den nächstgelegenen schutzwürdigen Objekten, nämlich der Wohnbebauung südlich der Carl-von-Linde-Straße, den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten.

Für die Sondergebietsfläche SO „großflächiger Einzelhandel, Discounter“ werden die bisherigen IFSP beibehalten. Der Bebauungsplan Nr. 90 f kann so eine ausreichende Grundlage für die geplante Betriebserweiterung schaffen, da in der Summe der Geräusche auch künftig im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen südlich der Carl-von-Linde-Straße keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind und folglich erhebliche Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen sind. Eine Änderung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist für den geplanten großflächigen Einzelhandel nicht erforderlich.

Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich auf der wohngebietsabgewandten Seite des Betriebsgebäudes über die Grundstückszufahrt an der Röntgenstraße. Die konkrete Überprüfung der Verträglichkeit einer nächtlichen Warenanlieferung bzw. die dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollten ggf. im Rahmen der Erweiterungsplanung des konkreten Bauvorhabens geklärt werden. Im Bebauungsplan ist es noch nicht erforderlich hierzu detaillierte Regelungen oder Maßnahmen zu treffen.

Bei Antrag und Genehmigung des Bauvorhabens bzw. bei Änderungsanträgen des bestehenden Betriebes ist die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 zu erfolgen.

5.2 Verkehrslärm

Das mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu erwartende, zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als verträglich mit der tangierten Nachbarschaft entlang der Carl-von-Linde-Straße einzustufen. Die Kriterien für eine Unverträglichkeit des öffentlichen Anlagenverkehrs im Sinne der TA Lärm werden auch künftig nicht erfüllt. Somit bestehen unter diesem Gesichtspunkt keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 f.

5.3 Sonstiger Immissionsschutz

Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch gasförmige Emissionen, Staub, Gerüche, und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge auszuschließen, da davon ausgegangen werden kann, dass bei dem Betrieb der zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen auch künftig alle gesetzlichen Standards eingehalten werden. Die diesbezüglichen Erkenntnisse aus den allgemeinen Planunterlagen sind ausreichend, zusätzlicher Klärungsbedarf in Form von Fachgutachten bestand nicht.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Alle notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und verfügen über ausreichende, auch erweiterbare Kapazitäten. Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die bereits bestehende Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem des Zweckverbandes gewährleistet. Das Niederschlagswasser wird gemäß den Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) beseitigt.

Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Gewerbeabfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Folge der Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändern.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung in den Bebauungsplan Nr. 90 f integriert.

Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 90 f ist es, unter Rückgriff auf ein vorhandenes Flächenpotential die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Die mit der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim verbundene funktionsgerechte Neuordnung des Gebietes trägt dabei in einem besonderen Maße den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da auf diese Weise eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden im Außenbereich vermieden werden kann.

Die im Bebauungsplan Nr. 90 f getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke basieren im Wesentlichen auf den diesbezüglich bereits bestehenden Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d und sind überwiegend städtebaulicher Natur. Sie legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und bewirken keinerlei erhebliche Einschränkungen in den Nutzungsbefugnissen des Grundstückes.

Die bereits bestehenden Grundstückseingrünungen können in der Planfolge erhalten bleiben. Sie erfüllen neben ökologischen Aufgaben auch eine wichtige Funktion zur Ordnung und Gestaltung des Plangebietes und binden es in das umgebende Gewerbegebiet ein. Die Grundstückseingrünung wird funktionsgerecht weiterentwickelt und durch Vorgaben zur Begrünung der sonstigen Flächen des Baugrundstückes ergänzt.

Bäume, die einer Erhaltungsbindung gemäß Festsetzung Ziffer B 9.1.1 unterliegen, haben einen besonderen stadtgestalterisch-ästhetischen und siedlungsökologischen Wert, der möglichst dauerhaft

erhalten bleiben soll. Sofern ein „alter“ Baum abgängig ist bzw. entfernt werden muss, ist hierfür ein gleichartiger Ersatz nach Maßgabe der Regelung Ziffer B 9.1.2 zu schaffen. Um die bislang bestehenden Wohlfahrtswirkungen des Baumes zumindest in einem geringen Umfang aufrechterhalten zu können, ist die Festlegung der erhöhten Mindestpflanzqualität sachgerecht und sinnvoll.

Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung des Baumbestandes zugrunde. Die Lage der in die Planzeichnung eingezeichneten Bäume wurde anhand eines aktuellen Orthofotos bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit ggf. geringfügige Abweichungen für die eingezeichneten Baumstandorte ergeben können.

In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen für den Erhalt von Bepflanzungen und die Neuanpflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Planvorhabens, die einen bereits überplanten und baulich genutzten Bereich umfasst, als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Gesetzliche Vorgaben für eine flächenschonende Siedlungsentwicklung finden sich in den Zielen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) und im Baugesetzbuch (BauGB). Demnach soll der Flächen- und Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen reduziert werden und vorrangig die vorhandenen Potentiale, wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Mit der Mobilisierung eines Flächenpotentials im bereits bestehenden Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße wird sowohl den Zielen des LEP als auch in einem besonderen Maße dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung einer städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Rechnung getragen. Die Bestimmung des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, ist somit ein tragendes Leitmotiv des planerischen Handelns der Stadt Unterschleißheim.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 90 f darüber hinaus folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft nachzukommen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze werden in der Planfolge überwiegend erhalten, so dass sie auch künftig ihre städtebaulichen und siedlungsökologischen Aufgaben erfüllen können. Diese Strukturen werden durch die Verpflichtung zur Neupflanzung von Bäumen, zur Gliederung der Stellplatzfläche und zur Begrünung von Fachdächern und Fassaden in ortsgestalterischer und ökologischer Hinsicht ergänzt.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung

- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept regelt die bereits bestehenden Nutzungsbefugnisse neu. Eine weitergehende Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen ist damit aber nicht verbunden.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und des relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegels sind bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Um die natürlichen Bodenfunktionen zu schonen, sind im Bebauungsplan Regelungen zur Art der Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Stellplätzen getroffen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein funktionsgerechtes und vertretbares Maß begrenzt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Das bisher herrschende Ortsbild bleibt in der Folge des Bebauungsplans unverändert, da sich auch die künftig mögliche bauliche Nutzung gut in den vorhandenen städtebaulichen Maßstab einfügen wird.

7.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan Nr. 90 f regelt die bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d bestehenden Baurechte neu. Diese Nutzungsbefugnissen werden insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f nicht erweitert, so dass tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f nicht erforderlich.

7.4 Besonderer Artenschutz

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde eine Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes liegen keine genauen Erkenntnisse zum Vorkommen relevanter Tierarten vor. Da aber in der Planfolge Abbrucharbeiten im Bereich des vorhandenen

Gebäudes zulassungsfähig und möglich sind, ist die Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse oder Vögel, die Gebäude bewohnen) nicht ausgeschlossen. Insofern muss im Genehmigungsverfahren zum Abbruch generell geprüft werden, ob der Verdacht auf Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten gegeben sein könnte.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen hingegen aufgrund ihres Alters und ihrer Reifephase keine Lebensraumstrukturen auf, die von Vogelarten, die Baumhöhlen bewohnen oder von sog. „Baumfledermäusen“ als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Da zudem die Bäume mit Erhaltungsbindung versehen sind, treten in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte auf.

Sofern die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise Beachtung finden, bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 90 f dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

8. Bodenschutz und Flächen mit Bodenbelastungen

Mit der Ausweisung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, Discounter, wird lediglich ein derzeit bereits baulich genutzter und versiegelter Bereich bauplanungsrechtlich neu geordnet. Das Planvorhaben entspricht vollumfänglich den Grundsätzen der Innenentwicklung und vermeidet eine Entwicklungen im Außenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB). Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird im Planbereich der Umfang der überbauten / versiegelten Flächen nicht zunehmen. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter von Niederschlags- bzw. Sickerwasser werden durch Überbauung und Versiegelungen nicht weiter beeinträchtigt.

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei notwendigen Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

9. Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließungsflächen für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

Der Grundschutz ist über die bereits vorhandene Löschwasserversorgung sichergestellt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Der Lebensmitteldiscounter an der Carl-von-Linde-Straße besitzt heute bereits eine große Bedeutung für die Grundversorgung der im Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Er soll eine zeitgemäße und zukunftssträchtige Weiterentwicklung erfahren, um die Nahversorgung in der Stadt Unterschleißheim zu fördern und die örtlichen Versorgungsstrukturen zu sichern. Die Stadt Unterschleißheim reagiert mit der vorliegenden Planung inhaltlich und konzeptionell auf die demographische Entwicklung (die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wird sich perspektivisch fortsetzen) und die besonderen Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen (Männer, Frauen, Kinder, junge Familien, ältere und behinderte Menschen usw.).

Das in der Planfolge zulässige Vorhaben wird sich zudem nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden und arbeitenden Bevölkerung auswirken.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Erhalt von Bepflanzungen, zur Eingrünung usw., der vorherrschende städtebauliche Maßstab sowie die bislang bereits ablesbare Ordnung und Gestaltung des Plangebietes aufgenommen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden.

12. Bodenordnung

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

13. Klimaschutz

Das Plangebiet liegt in einem dicht besiedelten Bereich Unterschleißheims und weist demgemäß typische Bedingungen des Stadtklimas mit einem gestörten Temperatur-/ Feuchteverlauf und normaler Strahlung auf. Die vorhandenen versiegelten Flächen können zur Aufheizung der Luft und zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit führen (Wärmeinseln). Der Verkehr und die ansässigen Betriebe der Umgebung können durch Emissionen die Luftsituation ungünstig beeinflussen. Insoweit besteht zwar eine Vorbelastung, die topografische Situation und der Grad der Immissionen lassen aber keine gravierenden Belastungssituationen befürchten.

Durch die Planung werden die überbaubaren bzw. versiegelten Flächen nicht erweitert, so dass die heute bereits bestehende Situation durch die Planung nicht grundlegend verändert oder gar verschlechtert wird. Ein Luftaustausch erfolgt nach wie vor insbesondere aufgrund der dominanten Südwest-, bzw. Westwinde. Erhebliche Luftbelastungen sind nicht zu erwarten, da sich der Kfz-Verkehr durch die künftig mögliche Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht wesentlich erhöhen wird. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 f insoweit nicht zu befürchten (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Dennoch soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan 90 f ein grundsätzlicher Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung gesetzt werden, indem ein bislang bereits gewerblich genutztes Grundstück bedarfs- und funktionsgerecht auch im Sinne der städtischen Klimaschutzziele weiterentwickelt wird.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele und der energetischen Belange der Stadt Unterschleißheim sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, und der überbaubaren Flächen sind u.a. mit dem Ziel erfolgt, eine kompakte Siedlungsstruktur zu entwickeln und zu fördern sowie durch eine günstige Orientierung der Baukörper die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen.

Die Regelungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Dachbegrünung weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen möglichst erhalten und gefördert werden.

Die wohnortnahe Lage des Nahversorgungsstandortes kann helfen, den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Die nach den Regelungen des Bebauungsplans möglichst überdacht zu errichtenden Fahrradabstellplätze ergänzen die Maßnahmen des städtischen Fahrrad-Konzeptes und können durch die damit verbundene Attraktivitätssteigerung des Standortes den motorisierten Individualverkehr mit seinem klimaschädlichen Schadstoffausstoß zusätzlich eindämmen.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Die weitere Realisierung des Bauvorhabens wird in Privatinitiative erfolgen; öffentliche Verkehrs- und Erschließungsanlagen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar betroffen. Der Stadt Unterschleißheim entstehen keine Folgekosten.

Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 90 f sollen die Voraussetzungen für Zulassungsfähigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes schaffen. Die Reduzierungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ von 0,6 auf 0,31, zulässige Wandhöhe von 18,50 m auf 7,50 m) sind funktionsgerecht für die beabsichtigte Nutzung und lösen keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB aus.

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Wesentliche Umweltwirkungen

In Teil II „Umweltbericht“ der Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beurteilt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens bzw. Vollzug der Baurechte nicht keine mehr als gering erheblichen negativen Auswirkungen zu erwartenden sind.

16. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	8.108 m ²	100,0 %
davon:				
• Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	F =	ca.	8.092 m ²	99,8 %
• Straßenverkehrsfläche, besonderer Zweck	F =	ca.	16 m ²	0,2 %
zulässige Grundfläche im SO nach § 19 Abs. 2 BauNVO	F =	ca.	2.500 m ² (GRZ 0,31)	
zulässige Grundfläche im SO einschließlich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8	F =	ca.	6.474 m ² (GRZ 0,8)	

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die Auswirkungen des gemeindlichen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der ca. 8.108 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f mit integrierter Grünordnung liegt an der Carl-von-Linde-Straße, zentral im Stadtgebiet Unterschleißheim. Er umfasst das Grundstück Fl. Nr. 92, das im privaten Eigentum steht. Südlich der Carl-von-Linde-Straße befinden sich Wohngebiete, eine Schule und ein Kindergarten. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes grenzen gewerblich genutzte Grundstücke sowie ein Stützpunkt der Feuerwehr an. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 92, das bereits ausreichend erschlossen ist, hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Es stehen ca. 126 Stellplätze für Kunden- und Mitarbeiter zur Verfügung. Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich auf der wohngebietsabgewandten Seite von der Röntgenstraße aus, ansonsten erfolgt die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen von der Carl-von-Linde-Straße aus. Das Grundstück ist allseitig mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel den bestehenden Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage zu sichern und gleichzeitig eine funktionsgerechte Erweiterung zu ermöglichen. Durch die beabsichtigte Planung soll ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung, geleistet werden.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 90 f legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	8.108 m ²	100,0 %
davon:				
• Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	F =	ca.	8.092 m ²	99,8 %
• Straßenverkehrsfläche, besonderer Zweck	F =	ca.	16 m ²	0,2 %

Bewertung

Die Gesamtfläche des Baugebietes SO großflächiger Einzelhandel, Discounter, beträgt ca. 8.092 m² (99,8 % des räumlichen Geltungsbereichs). 0,2 % (ca. 16 m²) des Plangebietes entfallen auf die bestandsorientierte Sicherung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Haltestelle ÖPNV mit Wartehalle“.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche von 2.500 m² als Höchstmaß (was einer GRZ von 0,31 entspricht) sowie einer zulässigen Überschreitung dieser Grundfläche durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ 0,8 bestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplans lassen demgemäß eine maximale Grundfläche (einschließlich der Überschreitung, sprich eine maximale Versiegelung) von 6.474 m² zu.

Dieser Umfang an baulich nutzbaren bzw. erlaubtermaßen zu versiegelnden Flächen war bereits durch die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d zulässig. Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine zweckentsprechende und bedarfsgerechte Nutzung des Grundstücks.

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f wird lediglich die Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung erweitert. Eine weitergehende Inanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen und eine damit verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades wird in der Planfolge nicht bewirkt. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter des Niederschlags- bzw. Sickerwassers werden durch Überbauung und Versiegelungen nicht weiter beeinträchtigt.

Mit der Umplanung des Standortbereiches für eine künftige, großflächige Einzelhandelsnutzung wird ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geleistet, da ein vorhandenes Flächenpotential für eine erweiterte bzw. neue Nutzung in Anspruch genommen werden kann und es insoweit zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang unbebauten Freiflächen im Außenbereich kommt. Dem Gebot nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird auf diese Weise umfänglich Rechnung getragen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f sind die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten zu beachten.

Für das Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des BNatSchG sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als weitere Fachplanungen sind das ABSP, die amtliche Biotopkartierung etc. zu nennen, die jedoch für den Planbereich keine über die allgemeinen Ziele hinaus gehenden Vorgaben enthalten.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bearbeitung wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. Demgemäß erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003) hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

2.1 Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen.

Schutzgut Mensch / Allgemein

Der Bebauungsplan Nr. 90 f dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines wohnungsnahen, städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorts. Der Mensch ist in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f als Eigentümer, Mieter oder Nachbar (Veränderungen im Wohn-/ Arbeitsumfeld) im unmittelbaren Umfeld der Planung betroffen. Zudem sind die Belange des Unternehmers, der Kunden und Betriebsangehörigen zu berücksichtigen, die in der Planfolge verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen ausgesetzt sein können.

Wohnen, arbeiten und sich versorgen zählen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Diese können durch die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsangebots fortentwickelt und verbessert werden. Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und fügt sich in den städtebaulichen

Maßstab der Umgebung ein, so dass die allgemeinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt eher begrenzt sind. Zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen allgemeiner Art sind nicht erforderlich. Nachteiligen Umweltauswirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang sind nicht erkennbar.

Schutzgut Mensch / Immissionen

Jedes Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art unmittelbar oder mittelbar auf den Menschen auswirken.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 d wurden eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und infolgedessen Emissionsbeschränkungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) festgesetzt. Diese IFSP steuern das Emissionsverhalten aller Anlagen im Gewerbegebiet in der Weise, dass nur Betriebe bzw. bauliche Anlagen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Sondergebietsfläche SO „großflächiger Einzelhandel, Discounter“ werden die bisherigen IFSP beibehalten. Der Bebauungsplan Nr. 90 f kann so eine ausreichende Grundlage für die geplante Betriebsenerweiterung schaffen, da in der Summe der Geräusche auch künftig im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen südlich der Carl-von-Linde-Straße keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind und folglich erhebliche Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen sind.

Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich auf der wohngebietsabgewandten Seite des Betriebsgebäudes über die Grundstückszufahrt an der Röntgenstraße.

Das Plangebiet ist sowohl durch die derzeitige Nutzung als Einzelhandelsbetrieb als auch durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen und dem KFZ-Verkehr auf den öffentlichen Straßen in lärmtechnischer Hinsicht vorbelastet. Gleiches gilt für die schutzwürdige Wohnbebauung südlich der Carl-von-Linde-Straße.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich. Die zu erwartende Verkehrsmengenzunahme wird sich unterhalb des täglichen Schwankungsbereichs von 5 % bewegen. Feste oder gasförmige Stoffeinträge aus dem Straßenverkehr in einem erheblichen Umfang, verbunden mit einer Belästigung oder gar Gesundheitsgefährdung von Menschen und Tieren, sind sicher auszuschließen.

Im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens können sich Lärm- und Abgasbelastungen für die in der Umgebung wohnende und arbeitende Bevölkerung durch an- und abfahrende Baufahrzeuge ergeben. Diese Belästigungen sind allerdings auf die Bauzeit beschränkt und insoweit hinzunehmen.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen.

Im Plangebiet besteht derzeit bereits ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f kann sich dieser im Sinne der bauplanungsrechtlichen „Großflächigkeit“ bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² erweitern. Eine Gefährdung der Umgebung durch die Lagerung von oder den Umgang mit gefährlichen Stoffen sowie ein erhöhtes Unfallrisiko sind durch die künftig mögliche Betriebsform als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Discounter, auszuschließen.

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f ist insgesamt mit keiner Verschlechterung gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

Schutzgut Mensch / Erholungsvorsorge

Die Fläche hatte bislang keine Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f ist diesbezüglich mit keiner Veränderung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist im Zulässigkeitsrahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d bebaut und weitgehend versiegelt. Die allseitige Eingrünung besteht aus Bäumen und Sträuchern. Auch die Stellplätze sind durch schmale Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Der Bebauungsplan Nr. 90 f hält an der bisherigen Eingrünung und Gliederung der Stellplätze fest. Die Randeingrünung wird durch eine Erhaltungsbindung gesichert und weiterentwickelt. Der Baumbestand befindet sich noch in der Jugendphase.

Es herrschen sog. Siedlungsbiotope vor. Für den allgemeinen Artenschutz spielen sie eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für unterschiedliche Tierarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger. Anspruchsvollere bzw. seltene oder gefährdete Tier- oder Pflanzenarten können aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung weitgehend ausgeschlossen werden. (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Die Beeinträchtigung eines wichtigen Lebensraums für Tiere ist demnach in der Planfolge nicht zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit sind Vertreibungseffekte anzunehmen, die aber aufgrund der kurzen Bauphase als nicht erheblich einzustufen sind, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke mit gleichwertigen ökologischen Qualitäten ausweichen können

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering erheblich anzusehen.

Schutzgut Boden und Geologie

Im Plangebiet hat sich aus den carbonatreichen Schottern eine Pararendzina als Bodentyp herausgebildet. Die natürlichen Bodenformen sind allerdings durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen gänzlich anthropogen überprägt

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die weitgehende Versiegelung und Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 92 wird als Vorbelastung gesehen. Der Bebauungsplan Nr. 90 f lässt gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90 d keine weitergehende Versiegelung zu. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter von Niederschlags- bzw. Sickerwasser werden durch Überbauung und Versiegelungen nicht mehr als im bisherigen Umfang beeinträchtigt. Insoweit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geologie insgesamt als nicht erheblich anzusehen, da die augenblickliche Bestandssituation nicht verändert wird. (Bewertungskategorie I, unterer Wert). Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Natürliche Fließgewässer sind im Planungsgebiet selbst oder in der räumlichen Nähe nicht vorhanden. Von der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim werden weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete berührt. In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Fluvioglaziale Ablagerungen“ die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der mittlere Flurabstand des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt, liegt aber bei der nächstgelegenen Grundwassermessstelle, die etwa 1.100 m entfernt ist, ca. 4,84 m unter Gelände. Es ist davon auszugehen, dass der Flurabstand im Plangebiet selbst deutlich geringer ist.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die bestehenden versiegelten Flächen können nur einen geringen Beitrag zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden und damit zur Abflussreduzierung leisten. (Bewertungskategorie I, unterer Wert). In der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f wird sich die Bestandssituation nicht verbessern, aber auch nicht verschlechtern, da der Umfang der zulässigen Versiegelung unverändert bleibt.

Begrünte Dachflächen bieten günstige Voraussetzungen für die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus besitzen sie auch mikroklimatische Vorteile und leisten eine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und werden für die Umsetzung empfohlen.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird auch weiterhin durch die bereits bestehende Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem des Zweckverbandes gewährleistet, so dass sich insgesamt in der Planfolge keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Ortslage mit weitgehend bebauten und versiegelten Flächen, umgeben von einem engmaschigen Verkehrsnetz. Es liegen die typischen Voraussetzungen für ein sog. Stadtklima vor, das überwiegend durch anthropogene Faktoren bestimmt ist. Die bestehenden Nutzungen verursachen eine gewisse Vorbelastung mit Luftschadstoffen.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Aufgrund seiner Lage, Größe und Vorbelastung spielt das Plangebiet weder in lufthygienischer Hinsicht, noch als Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Kaltluftbahn eine Rolle im lokalen Klimahaushalt. (Bewertungskategorie I, unterer Wert).

Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung wird aber auch in der Planfolge keine Veränderung des Lokalklimas hervorgerufen werden, da sich die Flächenversiegelung und die tatsächliche Nutzung nicht grundlegend ändern werden. Durch die Inanspruchnahme eines städtebaulich integrierten Flächenpotentials für die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes kann aber auf eine Neuansiedelung im Randbereich auf bisher nicht versiegelten Flächen verzichtet werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden sich durch das Planvorhaben der Stadt Unterschleißheim insoweit nicht ergeben.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Planvorhaben liegt in einem Bereich mit einer vielgestaltigen, überwiegend gewerblichen Nutzung. In den Randzonen südlich der Carl-von-Linde-Straße und östlich der Keplerstraße wird dieses Nutzungsspektrum durch Wohngebiete und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Feuerwehr) ergänzt. Die Nutzungsvielfalt des Areals spiegelt sich demgemäß in einer heterogenen Baustruktur und Architektursprache mit teilweise sehr großen Baukörpern wider, die das Ortsbild prägen. Durch die funktionsbedingte Erdgeschoßigkeit ist die bauliche Höhenentwicklung des Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 deutlich geringer als in der unmittelbaren Umgebung, wo der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 d Wandhöhen bis zu 18,50 m zulässt, der Bebauungsplan Nr. 90 f hingegen nur 7,50 m.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in ihrem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt. Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet, ob sie historisch oder aktuell, ob sie natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag dabei überwiegt.

Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten). Weder die vorhandenen Einzelelemente (Baukörperdimensionierung, Lage des Baukörpers auf dem Grundstück und in Beziehung zur Nachbarbebauung, Stellplatzfläche, Eingrünung und Gliederung der Stellplätze usw.), noch die Zusammenschau dieser Elemente im Sinne des Ortsbildes werden sich in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f grundlegend verändern, so dass sich in Bezug auf dieses Schutzgut keine erheblichen Auswirkungen ergeben werden. (Bewertungskategorie I, unterer Wert).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Schutzgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Umweltwirkung in der Planfolge

Das Plangebiet ist bebaut, das Gebäude ist in offener Bauweise errichtet. Gebäude- und städtebauliche Struktur im Plangebiet selbst sowie im nahen Umfeld sind heterogen. Boden- und Baudenkmäler sind hier nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bestehen ebenfalls nicht. In der Planfolge werden somit keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern hervorgerufen.

Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen wird.

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 f ist in der Planfolge mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung, Teilversiegelung und Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- baubedingte Emissionen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen etc.
- mögliches Eindringen von gewässergefährdenden Stoffen ins Grundwasser im Bereich von Bodenaufschlüssen und Fundamenten

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens insbesondere um eine Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe von Baufahrzeugen sowie um Bodenverdichtungen, Bodenumlagerungen, Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Möglicher Baustellenverkehr kann grundsätzlich über die bestehenden Straßen relativ unproblematisch abgewickelt werden. Der bei einer Erweiterung oder einem Abbruch entstehende Bauschutt wird ordnungsgemäß auf entsprechenden Deponien entsorgt oder einer Wiederverwertung zugeführt. Überwachungsbedürftige oder wassergefährdende Abfallstoffe sind nicht zu erwarten.

Da die Auswirkungen des Baubetriebs bei fachgerechter Ausführung zeitlich beschränkt bleiben, sind erhebliche Belastungen von Natur und Landschaft sowie erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen der in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Bevölkerung insgesamt nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung und Versiegelung durch Betriebsanlagen, wie im bisherigen Umfang

Das Planvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d, der als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEE) planungsrechtlich sichert. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans hat sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, dessen vorhandene bauliche Anlagen, einschließlich Stellplatzanlage, Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Grünstrukturen in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f in ihrem Umfang unverändert bleiben. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und damit der tatsächlich mögliche Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche wird nicht erhöht.

Die Böden sind derzeit bereits weitgehend anthropogen überformt oder versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind nur noch partiell aufrechterhalten. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen, die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Ortsbild hervorgerufen.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist ausreichend und dauerhaft gewährleistet. Nachbesserungen mit Blick auf die Verkehrssicherheit, die Verkehrsführung oder die Verkehrstechnik sind nicht erforderlich.

Flächen mit Erholungsfunktion oder für forst-, land- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Bestehende andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Planvorhaben, sonstige Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen im Umfeld sind durch das Vorhaben keinesfalls erhebliche Belastungen der Umwelt oder Gefährdungen von Mensch und Tier zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- unerhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- unerhebliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize

Die verkehrs- und betriebsbedingten Emissionen (Lärm, Licht, Abgase, Stäube, Abwässer, Abfälle) werden sich in einem für den Nutzungszweck Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Discounter,“ üblichen Umfang bewegen werden. Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist auch weiterhin durch die bereits bestehende Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem des Zweckverbandes gewährleistet. Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Gewerbeabfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers bleiben in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f weitgehend gleich.

Eine deutlich wahrnehmbare oder messbare Belastung für die Umgebung durch Abgase oder andere Stoffeinträge ist durch das beabsichtigte Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, so dass sich die bereits bestehenden negativen Umweltwirkungen in Form der Vorbelastung des Standortes grundsätzlich nicht in einem erheblichen Umfang erhöhen werden. Eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko sind durch die beabsichtigte Betriebsgröße bzw. Betriebsform ebenfalls sicher auszuschließen.

2.3 Wechselwirkungen

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, die in der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, bereits angedeutet wurden (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen-Boden-Wasser).

Wechselwirkungen, die darüber hinaus gehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 90 f schaffen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung eines bereits bebauten Grundstücks, indem sie die Art der baulichen Nutzung ändern und die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² erhöhen, das bestehende Maß der baulichen Nutzung aber nicht vergrößern.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Standortes wird auf diese Weise eine Maßnahme zur Nachverdichtung einer innerörtlichen Flächenreserve unterstützt, da durch die angestrebte bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt werden kann. In der Planfolge werden somit weder die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen, noch die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Ortsbild in einem mehr als unerheblichen Umfang beeinträchtigt. Durch die Standortwahl und die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen wird sich deshalb die örtliche und überörtliche Umweltqualität nicht verschlechtern.

Die Auswirkungen infolge der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) können durch die Vorgaben zum Schallschutz wirksam gemindert werden. Begrünungsmaßnahmen und Gestaltungsvorschriften sichern eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Eine besondere Konfliktlage wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht gesehen. Mit einer dauerhaften erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes ist daher nicht zu rechnen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 d, der ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEE) planungsrechtlich sichert. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wäre demnach auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 nicht zulassungsfähig. Sollte das Planvorhaben nicht abgeschlossen werden, würde die Art der baulichen Nutzung in der heutigen Form bestehen bleiben.

Damit einhergehend bestünde die Gefahr einer Standortaufgabe des bestehenden Lebensmittelmarkts aufgrund einer fehlenden, zukunftsfähigen Entwicklungsmöglichkeit. Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Unterschleißheim müssten dann an einer anderen Stelle erfolgen. Ggf. würde der Handelsbetrieb unter Inanspruchnahme einer bislang baulich ungenutzten Fläche an die Peripherie verlagert. Die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsteile würde sich verschlechtern. Es würden sich längere

Wege für bisherige Kunden und damit eine zusätzliche Verkehrserzeugung zu anderen Nahversorgungsstandorten ergeben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten.

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Unterschleißheim sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 90 f berücksichtigt diese Anforderungen vollumfänglich. Schutzgut bezogen trifft der Bebauungsplan zudem folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Mensch

Nach § 50 BImSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält demnach Regelungen zum Schallschutz durch die Festlegung von IFSP. Die Warenanlieferung ist so angeordnet, dass keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch Lärm oder Lichtreflexionen usw. beeinträchtigt werden, da sie lediglich über die Röntgenstraße erfolgt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die künftig mögliche Nutzung des Planungsgebietes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb hat keinen weiteren Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch Erhaltungsbindungen sowie Regelungen zur Eingrünung des Grundstückes, zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und zur Gliederung und Bepflanzung der Stellplatzanlage können die vorhandenen Habitate erhalten und neue geschaffen werden, so dass sich die Strukturvielfalt des Planungsgebietes nicht verschlechtert.

Schutzgut Boden

Die Regelungen des Bebauungsplans erweitern nicht den bisher zulässigen Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung einer Grundfläche mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8, die Festlegung von Baugrenzen und Hinweisen zum Schutz des Mutterbodens nicht weiter beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die das Schutzgut Grundwasser betreffenden Vermeidungsmaßnahmen korrelieren stark mit den Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden. Da die Versiegelung von Fläche nicht in der Planfolge erhöht wird, werden sich keine grundlegenden Veränderungen im lokalen Bodenwasserhaushalt ergeben. Die Festsetzung von Baugrenzen, einer Grundfläche als Höchstmaß und die Festsetzungen zur Eingrünung, zur Dachbegrünung und zum Erhalt von Vegetation üben eine positive Wirkung auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Klima und Luft

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums. Insoweit vermeiden die Regelungen zur Eingrünung und zum Erhalt von Vegetation Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Schutzgut (Landschafts-) / Ortsbild

Die Lesbarkeit des gewohnten Ortsbildes bleibt uneingeschränkt erhalten. Hierzu dienen die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zu seiner Höhenentwicklung

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da das Plangebiet bereits nach dem Zulässigkeitsmaßstab des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d baulich genutzt und weitgehend versiegelt ist und in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, ist mit der planungsrechtlichen Sicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kein Eingriff im Sinne des BNatSchG zu erwarten. Ein flächenhaftes Kompensationserfordernis besteht demnach nicht.

4.3 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde eine Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss sicher nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Aufgrund ihres Alters und ihrer Reifephase weisen die im Plangebiet vorhandenen Bäume keine Lebensraumstrukturen auf, die von Vogelarten, die Baumhöhlen bewohnen oder von sog. „Baumfledermäusen“ als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Da zudem die Bäume mit Erhaltungsbindung versehen sind, treten in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte auf. Gleiches gilt auch für Vogelarten, die an Bäumen oder Sträuchern brüten und sich nicht nesttreu verhalten, sofern die notwendige Entfernung dieser Gehölze im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 1. März erfolgt. Auf die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz, insbesondere auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 (Verbot der Entfernung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres) wird hingewiesen.

Die bestehenden Gebäude können grundsätzlich von Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Aber auch für diese Arten bleibt festzuhalten, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Hinweise des Bebauungsplans Beachtung finden.

Für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan kann der Umfang von Vorhaben und deren mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten nicht abschließend bestimmt werden, so

dass die Prüfung der Sachverhalte und eine ggf. erforderliche Konfliktlösung in die nachgeordnete Planungsstufe verlagert werden können.

Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich so auszuführen, dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsstufen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen.

Soweit die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 90 f dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten sind.

5. Geprüfte anderweitige Lösungen

Der Bebauungsplan Nr. 90 f schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern begründet unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotentiale lediglich die Zulassungsfähigkeit der funktionsgerechten Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Dieser Betrieb bietet insbesondere der in der unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung ein qualifiziertes Angebot in der Grundversorgung. Aus diesen Gründen erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine Prüfung alternativer Standorte.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes vorgenommen. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Erläuterungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Daten. Die Analyse und Bewertung erfolgte verbal-argumentativ.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur, die in Abschnitt 7 genannt wird.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die

Stadt Unterschleißheim, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen besonderen Leistungen beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Unterschleißheim keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden und Umweltverbände gebeten, ggf. die notwendigen Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Zusätzlich dazu dient er nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Planung durch die zuständigen städtischen Gremien.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f umfasst eine Fläche von ca. 8.108 m² und dient der nachbarschaftsverträglichen Weiterentwicklung eines in städtebaulich integrierter Lage derzeit bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt damit die Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans reglementieren die künftig zulässige Bebauung im Hinblick auf die Art der Nutzung sowie auf die Nutzungsdichte und Nutzungsintensität.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet ist durch Emissionen, die durch die umgebenden Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr bewirkt werden, vorbelastet.

Die Nachbarschaft ist von der Erweiterung des Einzelhandelsstandorts betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Vorgaben zur Art der Nutzung, zur Lage der Grundstückszufahrten und der Warenanlieferung sowie zur Beschränkung des zulässigen Störungsgrades des Vorhabens angemessen gewahrt. Unterstützt werden diese Maßnahmen durch ausreichende Abstände des Einzelhandelsbetriebes zu den umgebenden Bestandsgebäuden sowie durch auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen. Eingriffsmindernd werden Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulassungsfähig waren und erfolgt sind.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f insgesamt eine überwiegend geringe Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Folge des Bebauungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Planungsumfeld zu erwarten.

Tabelle 1: Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering betroffen
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	nicht betroffen
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	nicht betroffen
Luft und Klima	Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	nicht betroffen
Landschaftsbild / Ortsbild	nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

7. Verwendete Unterlagen

- Stadt Unterschleißheim, rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991
- Stadt Unterschleißheim, rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 90 d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ in der Fassung vom 18.04.2005,
- Stadt Unterschleißheim, 43. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 90 d „Sondergebiet Einzelhandel – Fl. Nr. 92, Carl-von-Linde-Straße / Keplerstraße“ in der Fassung vom 12.09.2016
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, MÜNCHEN, 2013
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis München, München 1997
- Artinformationen zu saP-relevanten Arten, Online-Arbeitshilfe, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
ERGÄNZTE FASSUNG, MÜNCHEN, 2003

- Der Umweltbericht in der Praxis
Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung,
OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN,
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, MÜNCHEN, 2007
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- Bayernviewer Denkmal, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
- Belange des besonderen Artenschutzes / Vorprüfung, BAURÄUME I NETZWERK, MÜNCHEN

Unterschleißheim, den 28.10.2016

(Siegel)

.....
Christoph Böck
Erster Bürgermeister