



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Landkreis München

43. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 f
„Sondergebiet Einzelhandel,
Carl-von-Linde-Straße “

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



20.02.2017

Teil II Umweltbericht

Inhalt

- 0.1 Lageübersicht / Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)**
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)**
- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Flächennutzungsplanänderung
 - 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
- 2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**
 - 2.1 Raumordnung und Regionalplanung
 - 2.2 Fachliche Programme und Pläne
 - 2.3 Prüfung alternativer Standorte
 - 2.4 Informelle Planungen
 - 2.5 Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen
- 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 3.1 Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge
 - 3.2 Wechselwirkungen
 - 3.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
- 4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**
 - 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
- 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**
 - 5.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - 5.2 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes
- 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: 20.02.2017

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 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 Bodennutzungskonzept der 43. Änderung des Flächennutzungsplans eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammenfassend erläutert. Die Berücksichtigung des Folgenbewältigungsprogramms der bauleitplanerischen Eingriffsregelung ist ebenfalls in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über den von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bescheid wurde am 18.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht, wodurch der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991 in Kraft getreten ist. Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt.

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat sich der Bebauungsplan Nr. 90 d / 90 d I „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 90 d wurde am 23.10.2005 bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 90 d I wurde eine textliche Festsetzungsänderung vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 90 d I ist am 26.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Grundstück Fl. Nr. 92 wird durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GEe) gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist demgemäß nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bauleitplanung hat sich eine Lebensmitteldiscounter angesiedelt, der nun funktionsgerecht erweitert werden soll.

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. Aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters soll sowohl die Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² als auch die Geschoßflächenobergrenze von 1.200 m² deutlich überschritten werden, so dass in bauplanungsrechtlicher Hinsicht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorliegt, der in einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO nicht zulassungsfähig ist.

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 maßgeblichen Teilbereich 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.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet Unterschleißheim. 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, für den bestehenden Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage eine funktionsgerechte Erweiterung zuzulassen. 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.

Bewertung

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. Nach dem Baugesetzbuch sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden die Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung heranzuziehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Bodennutzungskonzept der 43. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Anforderungen an eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung voll umfänglich.

Die beabsichtigte Flächendarstellung trägt demgemäß sowohl dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft als auch dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen in

Anspruch genommen werden. Vielmehr wird auf eine bereits baulich genutzte, zentral gelegene und gut erschlossene Fläche zurückgegriffen wird, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist. Durch die, auch in städtebaulicher Hinsicht, funktionsgerechte Weiterentwicklung und Ordnung des Bereichs kann eine erstmalige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen andernorts vermieden werden. Der Flächenumfang der Sondergebietsausweisung von ca. 0,86 ha ist mit Blick auf das Planungsziel sachgerecht und entspricht der derzeit bereits bestehenden Betriebsfläche.

2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Insbesondere bei der Aufstellung neuer oder der Änderung bestehender Flächennutzungspläne hat die Gemeinde deshalb zunächst die Pflicht, den Plan in Einklang mit den bindenden Vorgaben der Raumordnung zu bringen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Als querschnittsorientierte Planung muss die Flächennutzungsplanung bei der Ausgestaltung des neuen Bodennutzungskonzeptes darüber hinaus auch allen anderweitigen, verbindlichen Fachplänen- und Fachprogrammen, sonstigen Bestimmungen, sowie informellen Plänen und Konzepten Beachtung schenken, um ein rechtssicheres und ausgewogenes Planergebnis zu erhalten.

2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 nämlich die bauplanungsrechtliche Zulassungsfähigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmitteldiscounters bauplanungsrechtlich durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten und im Zuge des Bebauungsplans Nr. 90 f zu sichern, steht damit grundsätzlich im Einklang mit den hierzu einschlägigen 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 Umpfanung 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.

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 einzelhandelsspezifische 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) genannt. 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 (MVV-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.

Verkehrliche Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Carl-von-Linde-Straße, die Keplerstraße und die Röntgenstraße verkehrlich 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.

2.2 Fachliche Programme und Pläne

Im räumlichen Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans 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 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Auch sonstige

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

2.3 Prüfung alternativer Standorte

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplan und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 f soll unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotentiale die bauplanungsrechtliche Zulassungsfähigkeit einer funktionsgerechten Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes vorbereitet und gesichert werden. Der ansässige Betrieb bietet insbesondere der in der unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung ein qualifiziertes Angebot in der Grundversorgung. Infolgedessen wurde auf die Prüfung alternativer Standorte verzichtet.

2.4 Informelle Planungen

Aktuelle informelle Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.5 Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erfordernis in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen ist, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung findet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Widersprüche zwischen der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Zielen sonstiger fachlicher Programme und Pläne nicht bestehen. Die Inhalte der 43. Änderung des Flächennutzungsplans stehen mithin im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

3. 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 verbalargumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden 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 verbalargumentativ.

3.1 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

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Sicherung und Weiterentwicklung eines wohnungsnahen, städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorts vor. Der Mensch ist in der weiteren Folge der Bauleitplanung 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. Nachteilige 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

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.

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.

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 Plangebiet besteht derzeit bereits ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. In der Folge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans und 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 der 43. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der Flächennutzungsplanänderung ist diesbezüglich mit keiner Veränderung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind.

Das Plangebiet ist im Zulässigkeitsrahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d / 90 d I 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

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

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 des Plangebietes und die Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 92 werden als Vorbelastung gesehen. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter von Niederschlags- bzw. Sickerwasser werden durch die Änderung des Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans 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. 4,80 m unter Gelände. Es ist davon auszugehen, dass der Flurabstand im Plangebiet selbst 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 weiteren Folge der Flächennutzungsplanänderung wird sich die Bestandssituation nicht verbessern, aber auch nicht verschlechtern, da der Umfang der zulässigen Versiegelung unverändert bleibt.

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.

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 der Flächennutzungsplanänderung 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. Baudenkmäler sind hier nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bestehen ebenfalls nicht.

Von Norden greift allerdings das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0256 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeit) in den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ein. Daneben liegt ca. 100 m südwestlich (außerhalb) des Plangebietes das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-014 (Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Gräber der Hallstattzeit, Siedlung der Latènezeit und des frühen Mittelalters). Da die Flächennutzungsplanänderung die zeitgemäße Fortentwicklung eines auf dem Grundstück Fl. Nr. 92 bereits bestehenden Lebensmittelmarktes vorbereitet, können mögliche Eingriffe in die Denkmalsubstanz nicht durch eine Umplanung oder Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort vermieden oder verringert werden. Auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

In der Planfolge werden somit allenfalls geringe Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern hervorgerufen.

3.2 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.

3.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Das Planvorhaben bewirkt keine unmittelbaren, umweltrelevanten Beeinträchtigungen, da der Flächennutzungsplan keine neuen Baurechte schafft. Erst in der weiteren Planfolge der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes können sich im Plangebiet ggf. bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltqualität ergeben.

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Planfolge werden 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 das geänderte Bodennutzungskonzept wird sich die örtliche und überörtlichen Umweltqualität nicht verschlechtern.

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

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 d / 90 d I, 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.

5. 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 Festlegung des Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich Vermeidungsmaßnahmen darauf, durch eine möglichst natur- und landschaftschonende Flächendisposition die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren.

Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen fest, sondern nennt nur Rahmenbedingungen, die in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausformulierung entsprechender Festsetzungen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen konkretisiert werden müssen.

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Demnach werden eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung angestrebt, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens;
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung;

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbildes / Ortsbildes auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung und Stellung der Baukörper u.a.) auf den Eingriffsgrundstücken;
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen);

5.1 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 / 90 d I baulich genutzt und weitgehend versiegelt ist, ist mit der beabsichtigten planungsrechtlichen Vorbereitung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kein Eingriff im Sinne des BNatSchG zu erwarten. Ein flächenhaftes Kompensationserfordernis besteht demnach nicht.

5.2 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Lage und Strukturarmut des Plangebietes sind für eine Vielzahl von Arten keine oder allenfalls suboptimale Lebensräume vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

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.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Umweltwirkungen entfaltet, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans können allerdings ggf. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung notwendig sein.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 90 f „Sondergebiet Einzelhandel - Fl. Nr. 92, Carl-von-Linde-Straße / Keplerstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha.

Die Stadt Unterschleißheim bereitet mit der vorliegenden Bauleitplanung die funktionsgerechte Erweiterung eines in städtebaulich integrierter Lage bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes bauplanungsrechtlich vor. Durch die beabsichtigte Planung soll ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung geleistet werden.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 f.

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.

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

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 der 43. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt eine überwiegend geringe Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Folge der Bauleitplanung 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

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	gering 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“, bekannt gemacht am 13.10.2005
- Stadt Unterschleißheim, rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 90 d I „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ (textliche Festsetzungsänderung), bekannt gemacht am 26.01.2012
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, MÜNCHEN, 2013
- Regionalplan München
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis München, München 1997
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
ERGÄNZTE FASSUNG, MÜNCHEN, 2003
- Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung,
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, AUGSBURG, 2001
- 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

Unterschleißheim, den 20.02.2017

(Siegel)

.....
Christoph Böck
Erster Bürgermeister