

# **Bebauungsplan Nr. 123 mit Grünordnung „Gewerbefläche westlich der Landshuter Straße und nördlich der Oskar-Maria-Graf-Straße“ Stadt Unterschleißheim**

## **Vorentwurf**

### **Umweltbericht nach § 2a BauGB mit integrierter Ermittlung der Ausgleichserfordernisse**

Marzling, 21.05.2014

#### **Auftraggeber:**



Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

#### **Verfasser:**



#### **Narr · Rist · Türk**

Isarstraße 9 85 417 Marzling  
Telefon: 08161 / 98 928 - 0  
Fax: 08161 / 98 928-99  
E-Mail: [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)  
Internet: [www.NRT-LA.de](http://www.NRT-LA.de)

#### **Bearbeitung:**

Dipl. Ing. (FH) D. Narr  
M.Sc. (TUM) K. Haslberger

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Schutzgut Mensch .....	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	5
2.3	Schutzgut Boden .....	6
2.4	Schutzgut Wasser .....	7
2.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	7
2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	8
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	8
2.8	Wechselwirkungen .....	9
<b>3</b>	<b>Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses</b> .....	<b>9</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	9
4.2	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien (Anhang Teil A des Leitfadens).....	10
4.3	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren .....	12
4.4	Ausgleichsbedarf .....	13
4.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	13
<b>5</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## 1 Einleitung

Die Stadt Unterschleißheim hat am 18.03.2013 die Änderung und erneute Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 123 „Gewerbefläche westlich der Landshuter Straße und nördlich der Oskar-Maria-Graf-Straße“ beschlossen.

Das Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Für die nördliche Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Logistikzentrums mit angeschlossener Hauptverwaltung vorgesehen. Für den südlichen Bereich gibt es noch keine aktuellen Nutzungsabsichten. Das Bestandsgebäude im Südwesten ist baulich gesichert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Er liegt am Nordwestrand des Siedlungsbereiches der Stadt Unterschleißheim, westlich der Landshuter Straße.

Zur Beschreibung der geplanten Festsetzungen für das Planungsgebiet mit Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Begründung verwiesen.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

#### Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der Siedlungsentwicklung, die im Regionalplan der Region München (14) genannt werden, werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Regionalplan München nennt u. a. folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze:

- In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.
- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in angemessenem Verhältnis stehen.
- Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

## **Flächennutzungsplan**

Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit Emissionseinschränkungen dargestellt.

## **Natura 2000-Gebiete**

Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb von FFH- und SPA-Gebieten. Erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

## **Biotope der Biotopkartierung Bayern**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld des Planungsgebietes liegen keine amtlich kartierten Biotope.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Unterschleißheim, östlich der A 92. Er umfasst einen Autohandel mit Werkstatt und einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen (unversiegelte Freifläche) im Südwesten. Der Bereich zwischen dem Autohandel und der Landshuter Straße im Osten wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Südlich dieser Fläche schließt eine Rohbodenfläche an. Im näheren Umfeld befinden sich das Ballhausforum, Flächen für Gewerbe- und Wohnnutzung sowie ein Park.

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Landshuter Straße im Osten, der Anna-Wimschneider-Straße im Norden und der Oskar-Maria-Graf-Straße im Süden.

Dem Geltungsbereich selbst kommt keine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Im Westen schließt eine Parkanlage an das Gebiet an.

Insgesamt ist Unterschleißheim aufgrund seiner Lage (Nähe zu München) und guten verkehrlichen Anbindungen (S-Bahn, A92, B471, B13) ein attraktiver Standort für Wohnen und Gewerbe.

In die bestehenden Siedlungsstrukturen wird durch die geplante Bebauung nicht eingegriffen.

Verkehrslärm besteht durch die im Osten angrenzende Landshuter Straße und die A92 im Norden.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

In den angrenzenden Siedlungsbereichen und der Parkanlage ist während der Bauphase mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch den Baustellenbetrieb und damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen.

Das schalltechnische Gutachten des Büro Hentschel Consult vom 30.04.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern bei wohnbaulicher Nutzung des Planungsgebietes (z.B. Betriebswohnungen) Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden und zum Schutz der Nachbarschaft entsprechende Emissionskontingente festgesetzt werden.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

Es sind keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete nach BNatSchG von der Planung betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

### Arten und ihre Lebensräume

Der Geltungsbereich besteht aus ver- bzw. teilversiegelten Flächen, einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und Rohbodenstandorten geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Eingrünungsstrukturen im Nordosten haben eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Artnachweise aus der Artenschutzkartierung liegen im Geltungsbereich nicht vor. Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgten keine Nachweise von geschützten oder schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und naturschutzfachlichen Vorbelastungen (Siedlungsdichte, Verkehrsbelastungen) sind Vorkommen von störungsempfindlichen Arten nicht zu erwarten.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

#### Flächenverlust / Biotope

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein Flächenverlust verbunden. Betroffen sind überwiegend Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Kleinflächig sind Gehölzbestände mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Die Verluste werden ausgeglichen.

#### Verlust von Arten und Lebensräumen

Zur Vermeidung unüberwindbarer Planungshindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts untersucht, ob durch Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) sowie der Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG<sup>1</sup> erfüllt werden könnten.

##### 1. Vogelarten

Vogelarten Gehölz bestimmter Lebensräume und der Siedlungen können potentiell direkt vom Vorhaben betroffen sein. Durch die Fällung der entsprechenden Gehölze in den Wintermonaten (außerhalb der Brutsaison) wird eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern vermieden.

Aufgrund der Nähe zu den Vertikalstrukturen ringsum und der geringen Flächengröße ist mit Brutvorkommen von Vogelarten der Agrarlebensräume nicht zu rechnen.

---

<sup>1</sup> (Hinweis zu den Verantwortungsarten: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.)

Artnachweise anderer Lebensräume (ASK) beziehen sich auf andere Lebensräume (z.B. im Bereich der Oberflächengewässer in der Umgebung) und sind daher nicht vom Vorhaben betroffen.

Durch die Festsetzungen im Grünordnungsplan werden neue Eingrünungsstrukturen geschaffen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, welche vor Baufeldräumung zu klären sind, ist eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu konstatieren.

## 2. Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Gebiet ist potenziell möglich. Um Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist vor einem möglichen Abriss des Bestandsgebäudes durch die Umweltbaubegleitung zu gewährleisten, dass durch das Vorhaben keine Fledermausquartiere am Gebäude und der Fassade betroffen sind. Ein entfernen höhlenreicher Bäume findet nicht statt. Vorhandene Leitstrukturen (lineare Gehölzstrukturen) werden im Zuge der Bebauung neu geschaffen.

## 3. Amphibien/Reptilien

Bei den abgeschobenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um vorübergehende Rohbodenstandorte (Kiesflächen) mit einzelnen ephemeren Wasserflächen. Diese Standorte könnten potenziell von Amphibien und Reptilien genutzt werden. Auf Grund der isolierten Lage der Fläche im Siedlungsbereich ist ihr Vorkommen dennoch äußerst unwahrscheinlich. Von einer Abwanderung der Tiere aus optimalen Lebensräumen (Biotope feuchter und trockener Standorte am Siedlungsrand) in das vorbelastete Planungsgebiet (unmittelbare Nähe zur Lands-huter Straße, Gewerbeflächen) ist ebenfalls nicht auszugehen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind entsprechend nicht zu besorgen.

## 2.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Münchener Ebene im Bereich der Garchinger Schotterzunge. Laut Bodeninformationssystem Bayern (Bayer. LfU) sind im Planungsgebiet überwiegend sehr humusreiche Pararendzinen aus carbonatreichem Schotter, meist mit mittlerer Flußmergel- oder Hochflutlehmüberdeckung vorhanden.

Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind aufgrund der Nutzung naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

Weitere Informationen zu Vorbelastungen des Bodens, z.B. Altlastenverdachtsflächen, sind nicht bekannt.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Durch die Neuversiegelung von Flächen kommt es überwiegend zum Verlust von vorbelastetem Boden von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Teilweise wird Boden mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als ausgleichbar gewertet und können durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Grundwasser

Das Grundwasser steht ca. 2,30m unter Gelände.

### Landschaftswasserhaushalt

Durch die Wohnbebauung werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Die Flächen nördlich der Anna-Wimschneider-Str. befinden sich laut dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (Ifu) in einem wassersensiblen Bereich.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt sind durch die Planung nicht betroffen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Klima/ Luft

### Klimatische Ausgleichsfunktion

Das Planungsgebiet ist mit der Lage in der Münchener Ebene sonnen und wärmebegünstigt, was sich durch eine längere Sonnenscheindauer und Vegetationsperiode gegenüber den angrenzenden Naturräumen zeigt. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Gebiet bei 7-8° C und der mittlere Jahresniederschlag bei 850 – 950 mm.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche und der Gehölzstreifen entlang der Landshuter Straße stellen bzgl. des lokalen Klimas kleinflächig Kaltluftentstehungsgebiete dar. Aufgrund der umliegenden Landschaftsschutzgebiete und Biotope mit Gewässern, Wald- und Gehölzbeständen in der Umgebung kommt ihnen für die klimatische Ausgleichsfunktion nur eine geringe Bedeutung zu.

### Luftreinheit/Durchlüftung

Durch die angrenzende Autobahn A 92, vielbefahrene Landshuter Straße und den Besucher- und Lieferverkehr der gewerblichen Betriebe im Umfeld kommt es zu Emissionen, die die Luftqualität belasten.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Das geplante Gewerbegebiet mit einer GRZ von über 0,35 stellt ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar. In geringem Maße werden landwirtschaftliche Flächen und Gehölze überbaut. Grünordnerische Festsetzungen sichern die Eingrünung des Gebietes.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung sowie der geplanten Neupflanzungen sind die mit der Nutzungsänderung zu erwartenden Neuversiegelungen als nicht erheblich zu werten. Die Luftreinheit und Durchlüftung wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft können ausgeschlossen werden.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Relief im Geltungsbereich ist geprägt durch das relativ ebene Gelände. Der Geltungsbereich hat einen städtischen Charakter mit Eingrünungsstrukturen, weist jedoch keine für das Landschaftsbild bedeutenden Strukturen auf. In der Umgebung befinden sich im Westen eine Parkanlage sowie Wald- und Gehölzflächen entlang der Moosach. Die angrenzenden Siedlungsbereiche im Westen sind gut durchgrünt.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordwesten von Unterschleißheim das Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“ und im Osten das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Im Zuge der Baumaßnahme kommt es zu keiner Veränderung der Topographie.

Da das Gewerbegebiet in unmittelbarem Anschluss an bestehendes Gewerbe ist, kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung mit Bäumen entlang der Erschließungsstraßen neu gestaltet.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Kulturgüter

Kulturgüter in Form von Boden- und Baudenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### Land- und Forstwirtschaft

Im Nordosten befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In Anbetracht der ausgeprägten landwirtschaftlichen Nutzung im weiteren Umfeld des Planungsgebietes sind die bestehenden Acker- und Grünlandflächen für die Landwirtschaft von mittlerer Bedeutung. Wald- oder Forstflächen sind nicht vorhanden.

### Infrastruktur

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch die im Norden bzw. Süden angrenzenden Erschließungsstraßen (Anna-Wimschneider-Straße, Oskar-Maria-Graf-Straße) und die Landshuter Straße im Osten.

### **Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

### Kulturgüter

Bodendenkmäler sind nach der Bayerischen Verfassung Art. 141 Absatz 2 und nach DSchG Art. 1 und 8 zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt sind oder vermutet werden.

### Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Bebauung durch Gewerbe geht eine Grünlandfläche von mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft verloren. Unter Berücksichtigung der großflächigen

gen Inanspruchnahme des Landschaftsraumes durch die Landwirtschaft, werden die Flächenverluste jedoch nicht als erheblich gewertet.

### Infrastruktur

Die bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt im Zuge der Planung erhalten.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## **3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist bis auf weiteres von einer gleich bleibenden Nutzung des Gebietes auszugehen. Daher sind bei einer Null-Lösung keine negativen Umweltauswirkungen auf das Untersuchungsgebiet zu erwarten.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

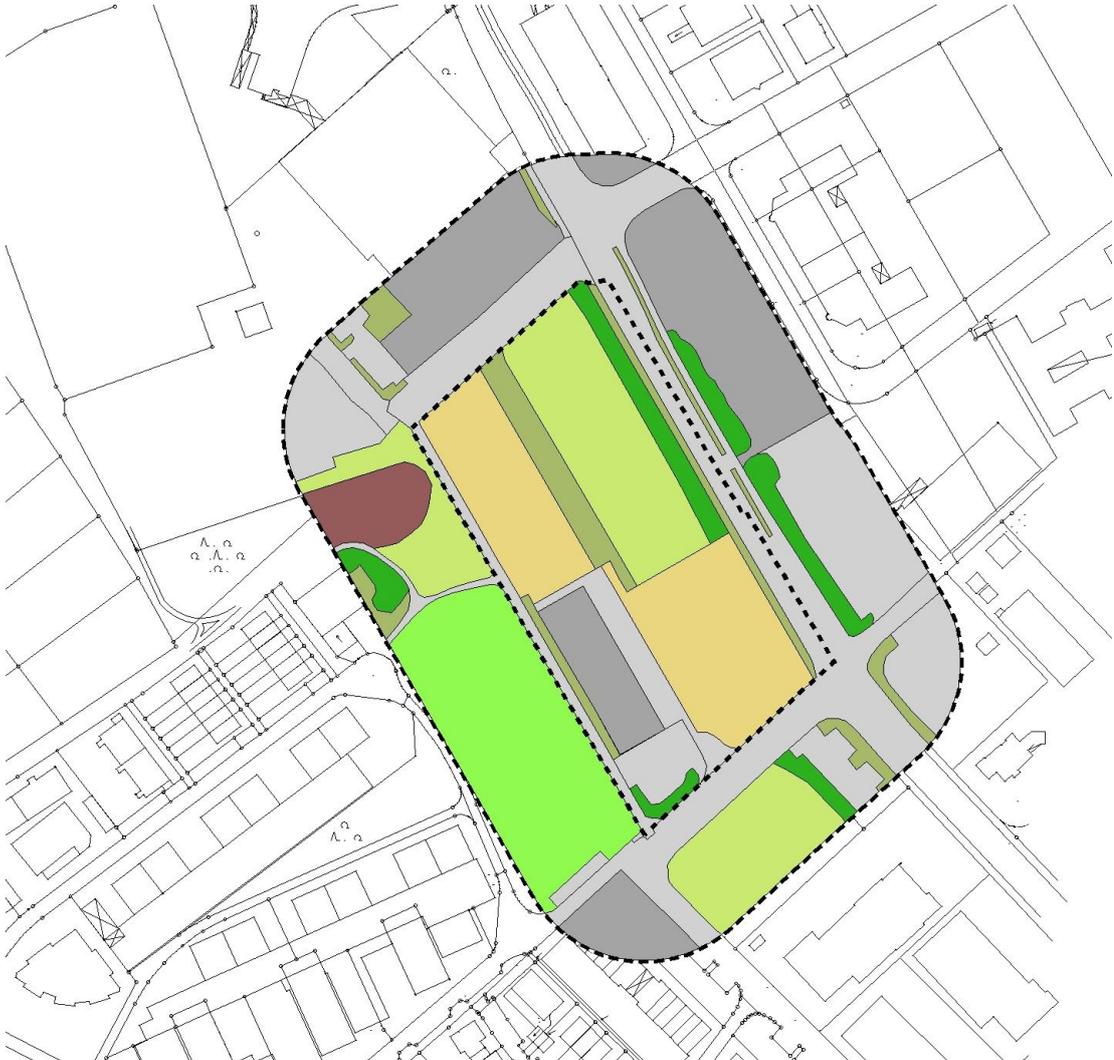
Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden.

Die wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im Folgenden aufgeführt.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau von Boden.
- Gute Eingrünung des Gebietes zur Einbindung in die Umgebung.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Rodung von Gehölzen in der naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Das bestehende Gebäude wird im Falle des Abrisses vorab von einer fachkundigen Person auf Fledermausvorkommen kontrolliert
- Vermeidung ephemerer Wasserflächen vor Baubeginn

## 4.2 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien (Anhang Teil A des Leitfadens)

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:



**Tab. 1: Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien**

Kategorie	Bestand
Kategorie I	Grünland, artenarm, intensiv genutzt; Grünland trockener-frischer Standorte; Artenarmer Altgras-, Stauden-, Krautbestand; Gewerbeflächen; Parkplatz; Verkehrsflächen; Lärmschutzwall; Rohbodenstandort
Kategorie II	Strauch-Baumhecke; Feldgehölze; Parkanlage

**Tab. 2: Ermittlung der Kategorien bezüglich jedes Schutzgutes**

Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	Gesamtwertung
Gewerbeflächen; Parkplatz; Verkehrsflächen	I, unten versiegelter, teilversiegelter Boden	I, unten versiegelter, teilversiegelter Boden	I, unten versiegelter, teilversiegelter Boden	I, unten baulich verdichtetes Umfeld	I, unten versiegelter, teilversiegelter Boden	Kategorie I
Grünland, artenarm, intensiv genutzt; Grünland trockener bis frischer Standorte; Rohbodenstandorte; artenarmer Altgras-, Stauden-, Krautbestand; Lärmschutzwall	I, oben intensiv genutzt, strukturarme Flächen	I, unten anthropogen überprägter Boden	II, oben intakter Grundwasserflurabstand		I, oben strukturarme Flächen	
Strauch-Baumhecke; Feldgehölze; Parkanlage	II, oben Siedlungsgehölze	II, oben anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II, unten Eintragsrisiko v. Nähr- u. Schadstoffen		II, oben erhöht Strukturreichtum im Gebiet	

### 4.3 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

#### Gebiete mit Eingriffsschwere Typ A

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die Eingriffsflächen sind auf Grund der gewerblichen Entwicklung als Bereiche mit hohem Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen. Für die betroffenen Flächen der Kategorie I gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 an. Da es sich jeweils um Bestände mit intensiver Nutzung und anthropogener Überprägung handelt, wurde für Flächen auf denen eine Versiegelung (Verkehrswege, Bauparzellen) geplant ist der Faktor 0,4 angesetzt. Für die betroffenen Flächen der Kategorie II gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,8 bis 1,0 an. Für die Siedlungsgehölze wurde der Faktor 0,8 angesetzt. Diejenigen Flächen, die keine Nutzungsänderung durch das Bebauungsplanverfahren erfahren bzw. auf denen es zu keiner für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs relevanten Auf- oder Abwertung kommt, bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

##### Kompensationsfaktor

-  0: keine Auf-/ oder Abwertung durch Neugestaltung
-  0,4: Überbauung/ Versiegelung durch Gewerbe (Kat. I)
-  0,8: Überbauung/ Versiegelung durch Gewerbe (Kat. II)



#### 4.4 Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Ausgleichserfordernis von 5.622 m<sup>2</sup>.

**Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Kategorie	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsbedarf (m <sup>2</sup> )
-	kein Auf-/ oder Abwertung durch die Neuplanung	0	4.830	0
I	Überbauung/Versiegelung durch Wohnnutzung und Erschließung	0,4	12.327	4.930
II	Bäume hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (9 Stück; Fläche der Kronentraufe; ø ca. 60 m <sup>2</sup> )	0,8	865	692
<b>Summe</b>			<b>18.022</b>	<b>5.622</b>
			<b>1,8 ha</b>	<b>0,56 ha</b>

#### 4.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (siehe Anlage zur Begründung) entsteht ein Ausgleichserfordernis von 5.622 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich wird in das Ökokonto der Stadt Unterschleißheim integriert und auf der Flur Nr. 1059 umgesetzt. Die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

### 5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Standort der Gewerbeflächen wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Da mit der geplanten Entwicklung die Ziele der Flächennutzungsplanung umgesetzt werden, wurden keine weiteren alternative Planungen untersucht.

Durch die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur kann ein Eingriff in die freie Landschaft vermieden und die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert werden, da bereits Vorbelastungen vorliegen.

### 6 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur. Grundlage für die Bestandsaufnahme und

Bewertung des Umweltzustandes sind die in Kapitel 9 angegebenen Unterlagen sowie eine Ortsbesichtigung.

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich über die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angegebenen Umweltschutzbelange.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Ergebnisse der Be- und Entlastungsprognose wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt und werden im Laufe des Verfahrens für jeden Belang weiter konkretisiert.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Unter Beachtung der oben beschriebenen Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter zu erwarten. Im Rahmen des Monitoring sind die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die noch nicht vorhersehbar sind.

Zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen während der Baudurchführung wird eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Unterschleißheim hat am 18.03.2013 die Änderung und erneute Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 123 „Gewerbefläche westlich der Landshuter Straße und nördlich der Oskar-Maria-Graf-Straße“ beschlossen.

Das Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Für die nördliche Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Logistikzentrums mit angeschlossener Hauptverwaltung vorgesehen. Für den südlichen Bereich gibt es noch keine aktuellen Nutzungsabsichten. Das Bestandsgebäude im Südwesten ist baulich gesichert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bezüglich des Schutzgutes **Mensch** ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen und der Parkanlage während der Bauphase mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch den Baustellenbetrieb und damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen. Das schalltechnische Gutachten des Büro Hentschel Consult vom 30.04.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern bei wohnbaulicher Nutzung des Planungsgebietes (z.B. Betriebswohnungen) Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden und zum Schutz der Nachbarschaft entsprechende Emissionskontingente festgesetzt werden.

Beim Schutzgut **Pflanzen und Tiere** kommt es zum Verlust von Flächen mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Kleinfächig sind Gehölzbestände mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Die Verluste werden ausgeglichen. Zur Vermeidung unüberwindbarer Planungshindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts untersucht, ob durch Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemein-

schaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) sowie der Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG<sup>2</sup> erfüllt werden könnten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, welche vor Baufeldräumung zu klären sind, ist eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu konstatieren.

Bezüglich des Schutzgutes **Boden** kommt es durch die Neuversiegelung von Flächen überwiegend zum Verlust von vorbelastetem Boden von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Teilweise wird Boden mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als ausgleichbar gewertet und können durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Beim Schutzgut **Wasser** sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes **Klima/ Luft** stellt das geplante Gewerbegebiet mit einer GRZ von über 0,35 ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar. In geringem Maße werden landwirtschaftliche Flächen und Gehölze überbaut. Grünordnerische Festsetzungen sichern die Eingrünung des Gebietes. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung sowie der geplanten Neupflanzungen sind die mit der Nutzungsänderung zu erwartenden Neuversiegelungen als nicht erheblich zu werten. Die Luftreinheit und Durchlüftung wird nicht erheblich beeinträchtigt.

In Bezug auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** gehen kleinflächig landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Unter Berücksichtigung der großflächigen Inanspruchnahme des Landschaftsraumes durch die Landwirtschaft, werden die Flächenverluste jedoch nicht als erheblich gewertet. Die bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt im Zuge der Planung erhalten.

Bezüglich des Schutzgutes **Landschaft** wird die Topografie im Zuge der Baumaßnahme nicht verändert. Da das Gewerbegebiet in unmittelbarem Anschluss an bestehendes Gewerbe ist, kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung mit Bäumen entlang der Erschließungsstraßen neu gestaltet.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von ca. 5.622 m<sup>2</sup> zur Folge. Der Ausgleich wird in das städtische Ökokonto integriert und auf der Flur Nr. 1059 umgesetzt. Die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

---

<sup>2</sup> (Hinweis zu den Verantwortungsarten: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.)

Aufgestellt:

Marzling, xx.xx 2014

**Dietmar Narr**  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner

## 9 Anlagen

### Verzeichnis der Datengrundlagen

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stand 2014): Online-Informationdienst „BayernViewer Denkmal“.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2014): Online-Informationdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2014): Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München.
- Bayer. Vermessungsverwaltung (Stand 2014): Amtliche Flurkarte und Luftbilder Maßstab 1:5.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>). Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Regionaler Planungsverband Region München (2012): Regionalplan der Region München (14), digitale Fassung.
- Stadt Unterschleißheim (2014): Unterschleißheim – Flächennutzungsplan, digitale Fassung.

### Literatur

- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg., 3/2010): Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 13d(1) BayNatSchG, Augsburg.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg., 3/2010): Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern, München.
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg., 3/2010): Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern. Teil 2 Biotoptypen inklusive der Offenlandlebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.
- Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2.Auflage, München.

### Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 56 und Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes am 25.2.2010.

Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz - BayBodSchG) i. d. F. vom 23. 2. 1999.

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.2010.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.

Dreiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten - 23. BImSchV) in der Fassung vom 16.12.1996.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2011.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist.

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG) in der Fassung vom 10.5.2007, zuletzt geändert am 31.7.2009.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 11.08.2010.

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) in der Fassung vom 16.2.2005, zuletzt geändert am 27.7.2009.