

Umweltbericht

zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV b für den Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 137 b „Sondergebiet für soziale, kulturelle und
kirchliche Zwecke nördlich des Wegs Am Weiher“

rudi & monika sodomann
dipl. ing. architekten u. stadtplaner
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673, fax: 089/ 2904194
mail@architekten-sodomann.de
www.architekten-sodomann.de

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

A) Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Unterschleißheim im Vorgriff auf ein größeres Gewerbegebiet nördlich der Straße „Am Weiher“ und nördlich des Andreas-Danzer-Weges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer baulichen Anlage zum Zwecke einer provisorischen kirchlichen Nutzung in einem Teilbereich des künftigen Gewerbegebiets zu schaffen. Da diese in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässige Nutzung als einzige Nutzung nicht dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entspricht, muss die kirchliche Nutzung als Sondergebiet festgesetzt werden.

Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche von insgesamt 2.381 m² verteilt sich auf öffentliche Verkehrsflächen mit 381 m² und das Nettobauland mit 2000 m².

Die festgesetzte maximale Grundfläche von 500 m² inkl. der durch Überschreitungsregelung zulässigen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze (Terrassen) entspricht einer GRZ von 0,25. Berücksichtigt man die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze inkl. deren Zufahrten, welche über die 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehen, so ergibt sich eine GRZ von 0,48.

B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzten festgelegten Umweltschutzziele

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen (FNP, Regionalplan) und dem bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 143, welcher vor Aufstellung des Bebauungsplans erstellt, jedoch noch nicht in Verfahren gebracht wurde.

Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetzte der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- BImSchG
- BayDSchG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,

Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen bereits als Gewerbegebiet dar. Insofern ist für diesen Bereich bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauung an dieser Stelle als möglich bewertet worden. Die vorliegende Sondernutzung wird durch die künftige Ausweisung des benachbarten Gewerbegebiets als zulässige Nutzung festgesetzt.

C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 42 BnatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie bzw. für die Europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

Das Grundstück ist durch die unmittelbare Nähe zur nordöstlich verlaufenden Autobahn sowie die nordwestlich bestehenden Gewerbeflächen bereits relativ stark belastet. Auf den benachbarten südöstlichen Flächen wird zeitweise Aushub und Straßenbaumaterial gelagert. Insofern ist bereits ohne weitergehende (vogelkundliche) Untersuchungen erkennbar, dass sich nach Durchführung der Maßnahme innerhalb des Planungsbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Lebensraumausstattung ergeben.

Für die Tier und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht der des speziellen Artenschutzes zulässig.

D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet und beschränkt sich auf die neu ausgewiesenen Eingriffsflächen.

Schutzgut Vegetation und Fauna

A) Bestand:

Artenarme Grünlandbrache (Kategorie 1), vereinzelte Gehölzbestände aus Bäumen und Büschen am nordwestlichen Grundstücksrand (Kategorie 2).

B) Baubedingte Auswirkungen:

Verlust und Störung von belebtem Boden, Verluste einzelner Gehölze.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Verlust und Störung von belebtem Boden, Verluste einzelner Gehölze.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

keine, siehe Schutzgut Boden

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **mäßig***

Schutzgut Boden

A) Bestand:

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Münchener Ebene im Bereich der Garchinger Schotterzunge. Laut Bodeninformationssystem Bayern (Bayer. LfU) sind im Planungsgebiet Anmoor- und Moorgleye aus Flußmergel oder Alm über carbonatreichem Schotter vorherrschend.

Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund der Nutzung und Pflege naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

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

Standortpotential für die natürliche Vegetation: mittel

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: gering

Natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlicher Böden: mittel

B) Baubedingte Auswirkungen:

Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden im Bereich der Grünlandbrache.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Versiegelung des Bodens im Bereich der Überbauung und der Zufahrten zu den Stellplätzen.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Geringe Grundflächenzahl (0,25) der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO, vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die zulässigen Überbauungen inner- und außerhalb der ausgewiesenen Bauräume inklusive der notwendigen öffentlichen und privaten Verkehrs- bzw. Befestigungsflächen und Nebenanlagen ergeben einen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der Eingriffsfläche.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit im Mittel: **mäßig***

Schutzgut Wasser

A) *Bestand:*

Das höchste Grundwasser (HHW) im Planungsgebiet liegt ca. 2,0 m unter dem Gelände und wird von baulichen Maßnahmen nicht tangiert. Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

B) *Baubedingte Auswirkungen: gering*

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Klima/Luft

A) *Bestand:*

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft keine lokalklimatische Bedeutung.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*

keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

keine

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

A) *Bestand:*

Grünlandbrache eingegrenzt im Nordosten durch den Böschungsbereich der Autobahnbrücke zum Unterschleißheimer See und im Nordwesten durch den Lärmschutzwall entlang der Autobahn A 92. Im Südöstlichen Anschluss befindet sich ein kleines Wäldchen mit Weiheranlagen. Auf Grund der vorbeschriebenen Lage des Planbereichs ist keine Fernwirkung vorhanden.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*

keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

keine

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Mensch/Lärm

A) *Bestand:*

Durch die unmittelbar im Nordwesten angrenzende Autobahn A 92 und die bestehende gewerbliche Nutzung im nordöstlichen Bereich ist der Planbereich durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet.

Im Rahmen des Verfahrens wurde mittels eines schallschutztechnischen Gutachtens der Einfluss der verschiedenen Lärmquellen geprüft, unter welchen Umständen gesunde Arbeits- bzw. Aufenthaltsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht Nr. 213049/2 vom 03.05.2013 (Ing. Büro Greiner) zu entnehmen, welcher Bestandteil der Begründung ist.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Geringe Beeinträchtigung durch Baulärm und Staub.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Geringe Zunahme des Zielverkehrs zu und von der baulichen Anlage

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Langfristig entstehen durch das Sondergebiet keine neuen erheblichen Lärmbelastungen für die benachbarten Siedlungen. Der zusätzlich anfallende Verkehr ist nicht erheblich.

Das schalltechnische Verträglichkeitsgutachten bezüglich bestehender Lärmquellen kommt zu dem Ergebnis, dass aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die vorgeschlagenen aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen (siehe Gutachten) entsprechend beachtet werden.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

A) Bestand:

Kulturgüter in Form von Boden- und Baudenkmalern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der bisher getätigten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind jedoch keine Bodendenkmalfunde aufgetreten, so dass die Wahrscheinlichkeit für ein Auftreten von Bodendenkmalen relativ gering erscheint.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Zerstörung der evtl. vorhandenen Bodendenkmale

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Beseitigung evtl. vorhandener Bodendenkmale vom Originalstandort

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Hinweise im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer evtl. notwendigen bodendenkmalstechnischen Untersuchung mit Erläuterung der Genehmigungspflicht und der Zuständigkeiten.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

E) In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Keine, da der Moscheeverein über kein anderes Grundstück verfügt, siehe auch Ausweisung im FNP

F) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige Grünlandbrache sowie die Gehölze am Nordostrand des Grundstücks bleiben bestehen.

G) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung

Der Geltungsbereich umfasst zwei unterschiedliche Ausgangssituationen mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Die größere Fläche des Planungsgebiets mit 1961 m² besteht aus einer Grünlandbrache ohne Gehölzbestand und ist deshalb als Gebiet geringer Bedeutung der Kategorie I des Leitfadens zuzuordnen. Der nordöstliche Randbereich mit 420 m² weist vereinzelt Gehölze in Form von Büschen und Bäumen auf, welche beim Herrichten Grundstücks entnommen werden dürfen und ist der Kategorie II des Leitfadens zuzuordnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche inkl. aller durch Überschreitungsregelung zulässigen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen (Balkone, Terrassen, Nebenanlagen) entspricht einer GRZ von 0,25, berücksichtigt man aber die Überschreitungsmöglichkeiten für die notwendigen Stellplätze inkl. deren Zufahrt, welche über die 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehen, so ergibt sich eine GRZ von 0,48. Diese liegt damit über dem Grenzwert des Leitfadens von 0,35 GRZ und erfordert damit eine Einstufung der Eingriffsschwere in Typ A des Leitfadens der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Auf Grund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze) und der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der Kategorie I rechtfertigt die Anwendung des Ausgleichsfaktors von 0,3.

Für die Flächen der Kategorie II in die nur im Randbereich eingegriffen wird, wird ein Ausgleichsfaktor von 0,8 ermittelt.

Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen mit Verweis auf die entsprechende Quelle:

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile (B.3.4)
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (B.4.1 und B.4.2)
- Rückhalt des Niederschlagswassers (C.1.1)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsfläche Kategorie I: 1.961 m² x 0,3 =	588 m²
Eingriffsfläche Kategorie II: 420 m² x 0,8 =	336 m²
Gesamtbedarf Ausgleichsfläche	924 m²

Lage und Größe der Ausgleichsfläche, geplante Maßnahmen

Der Ausgleich mit 924 m² wird in das Ökokonto der Stadt Unterschleißheim integriert und auf der Flur Nr. 1059 (Gesamtfläche: 18.534 m²) in der Gemarkung Unterschleißheim umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wurde bereits im Herbst 2012 umgesetzt und beinhaltet Gehölz- und Offenlandflächen. Auf den Wiesenflächen wurden eine Salbei-Glatthafer-Wiese (Flächenanteil: 58%) und eine Magerwiese (Flächenanteil: 22%) angelegt. Auf den Restflächen stocken Solitärgehölze und Baumgruppen.

Artenzusammensetzung Solitärgehölze: *Prunus avium*, *Pinus sylvestris*, *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia cordata*).

Artenzusammensetzung Gehölzgruppen: *Acer campestre*, *Amelanchier ovalis*, *Carpinus betulus*, *Pinus sylvestris*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia cordata*, *Prunus spinosa*.

Die Pflegemaßnahmen bestehen aus einem min. 2-maligen Schnitt der Wiesenflächen inkl. Entfernen des Schnittgutes, dem Lockern der Baumscheiben und Baumflächen inkl. der Entfernung von Unkraut sowie dem Düngen der Großgehölze mit organischem Dünger und dem Wässern der Bäume und Pflanzflächen bei Ausbleiben von Niederschlägen. Zudem wird im Bereich der Wiesen die Sukzession entfernt, indem Weiden und andere Gehölzen inkl. der Wurzeln entfernt und abgefahren werden.

H) Methodik

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“,
- Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu Bodendenkmälern,
- Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

I) Monitoring

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und des Ausgleichsplanes sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Maßnahme zur Überwachung</u>
Mensch	Entwicklung des Zielverkehrs

K) Zusammenfassung

Naturhaushalt

Den vorliegenden Beeinträchtigungen wird durch einige im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet:

Versickerungsaktive Beläge werden festgesetzt, Niederschlagswasser durch Trennsystem und vorrangige Muldenversickerung zurückgehalten.

Das Sondergebiet ist bereits gut umgrünt und entwickelt keine Fernwirkung.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nachgewiesen. Mit dieser Fläche wird ein größerer, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich dauerhaft ökologisch aufgewertet und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und dient künftig als Nahrungs- und Lebensraum typischer Tierarten der Feldflur.

Maßnahmen

Der Schwerpunkt der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegt bei den Schutzgütern *Boden und Wasser*.

Für Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung der Wasserrückhaltung und dem zunehmenden Oberflächenabfluss relevant.

Durch Maßnahmen wie das geplante Trennsystem und die Festsetzung versickerungsaktiver Beläge und Regenrückhaltemaßnahmen auf den privaten Flächen, wird versucht, die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf das nicht vermeidbare Maß zu reduzieren.

Ergebnis:

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **gering** bis **mäßig** bewertet werden.

Tabellarische Zusammenstellung:

<u>Schutzgut</u>	<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	<u>Anlagen- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Fauna/Flora	mäßig	mäßig
Boden	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	mäßig
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering