

Anita Fischer
Landschaftsarchitektin

Obere Domberggasse 7
85354 Freising
tel 08161 – 81 887
fax 08161 – 82 887
info@anitafischer-
landschaftsarchitektin.de

Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 a/
mit neuer Bezeichnung
Bebauungsplan Nr. 149 „Gewerbegebiet Robert-Bosch-/Edisonstraße“

Stadt Unterschleißheim

Anlage 3
Umweltbericht

Stand: 30.04.2014

INHALT

1. Einleitung	3
1.1 Verfahrensstand	3
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.3 Allgemeine Gebietsbeschreibung	4
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	7
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	8
2.2 Tiere, Pflanzen	10
2.3 Boden	12
2.4 Wasser	13
2.5 Klima und Luft	13
2.6 Landschaftsbild	14
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.8 Wechselwirkungen	15
2.9 Artenschutzrechtliche Belange	15
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
4.1 Vermeidung und Verringerung	17
4.2 Ausgleich	17
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
8. Zusammenfassung	21
9. Literatur	23
10. Anhang	24

1. Einleitung

1.1 Verfahrensstand

Der vorliegende Umweltbericht wurde gemeinsam mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 149 „Gewerbegebiet Edison-/Robert-Bosch-Straße“ in Unterschleißheim erstellt und in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ermittelt die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und beschreibt sie in einem Umweltbericht.

Der Bebauungsplan legt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet im Sinn von § 8 BauNVO fest, das jedoch eingeschränkt wird. Vergnügungsstätten und Recyclingbetriebe sind nicht zulässig. Der Bedarf an Grund und Boden wird durch die festgesetzte GRZ 0,6 beschränkt. Es lassen jedoch die festgesetzten Ausnahmen eine Überschreitung bis max. GRZ 0,8 zu. Es wird eine GFZ von 1,8 festgelegt. Für die Bebauung wird eine Wandhöhe von max. 22 m festgelegt. Eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe ist für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung bis zu max. 6 m zulässig. Es werden nur flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zugelassen, mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten, deren Dächer mehr als 10° Dachneigung aufweisen dürfen. Alle Dachflächen bis max. 10° Dachneigung müssen gem. Festsetzungen begrünt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Gewerbeflächen mit Repräsentationscharakter und überdurchschnittlicher Qualität für den Büro- und Dienstleistungssektor und somit die Schaffung und Sicherung hoch qualifizierter Arbeitsplätze. Zudem wird mit der geplanten Bebauung dem zukünftig in Flughafennähe wachsenden Bedarf an hochwertigen und zusammenhängenden Gewerbeflächen Rechnung getragen.

Von der geplanten Bebauung, einem Bürogebäude mit Parkhaus, sind keine störenden Emissionen zu erwarten. Vielmehr entsteht im Gewerbegebiet südlich der BAB 92 ein wichtiger neuer Orientierungspunkt. Die Bebauung mit einer zulässigen Wandhöhe von 21 Metern fördert die Adressbildung und wirkt so als Motor für Weiterentwicklung und Standortverbesserung. Sie führt, wie im FNP als Ziel formuliert, zu einer erheblichen Aufwertung und Umstrukturierung des Gewerbegebiets zu einem wichtigen High-Tech-Standort in der Region München.

Attraktive, qualitätsvolle Freiflächen und Wegeverbindungen werden die Adressbildung und die Schaffung eines beispielgebenden Zentrums im Gewerbegebiet unterstützen. Mit hoher Aufenthaltsqualität dienen Platz- und Grünflächen als Orte der Kommunikation und der arbeitsplatznahen Erholung der Beschäftigten im gesamten Gewerbegebiet.

Die im Gewerbepark geplante Kindertagesstätte trägt besonders zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei.

Die fußläufige Durchlässigkeit im Quartier wird durch die Schaffung einer Wegeverbindung von der Edisonstraße nach Süden gefördert.

Die Realisierung der geplanten Bebauung trägt dazu bei vor allem städtebauliche und infrastrukturelle Defizite im Gewerbegebiet auszugleichen. Ökologische Defizite werden aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen.

1.3 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Vorhabens



Quelle: www.unterschleissheim.vianovis.info

Im Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim südlich der BAB 92 ist im Planungsgebiet südlich der Edisonstraße und östlich der Robert-Bosch-Straße die Errichtung eines Bürogebäudes mit Parkhaus geplant. Das Planungsgebiet schließt die Grundstücke Flur Nr. 948, 948/7 (Trafostation) und 98/2 ein. Zentral im Gewerbegebiet südlich der BAB 92 gelegen, schließen an das Planungsgebiet weitere, bereits erschlossene Gewerbegebiete an und südöstlich befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Industriegebiet.

Die einzelnen Flurstücke des Planungsgebiets sind derzeit wie folgt genutzt:

Flur Nr. 948

Hier befinden sich eine von intensiv genutzten Wiesenflächen umgebene Lagerhalle sowie ein Parkplatz. Die Zufahrten zur Halle und zu den Stellplätzen sind asphaltiert. Die Stellplätze sind als Schotterflächen ausgebildet. An der Nordwestecke und östlich des Parkplatzes stehen einzelne Bäume.

Flur Nr. 948/7

Trafostation der E.ON Bayern AG

Flur Nr. 98/2

Grünstreifen mit Baumbestand, der sich überwiegend aus überalterten, bruchgefährdeten Weiden zusammensetzt.

Abbildung 2: Darstellung der derzeitigen Nutzung
 Bestandsplan – Flächennutzungen, ohne Maßstab, 18.03.2014
 erstellt durch Anita Fischer Landschaftsarchitektin

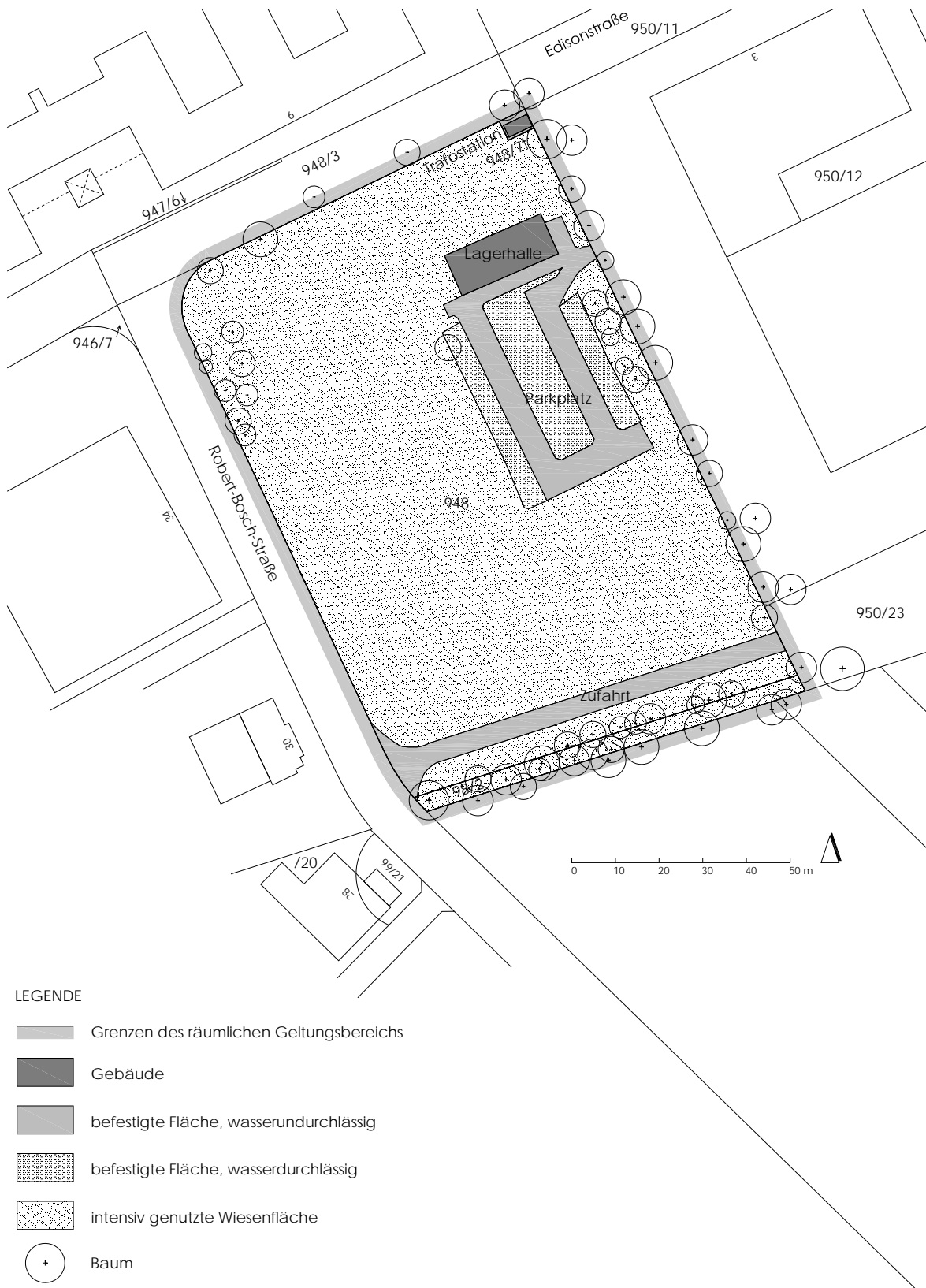
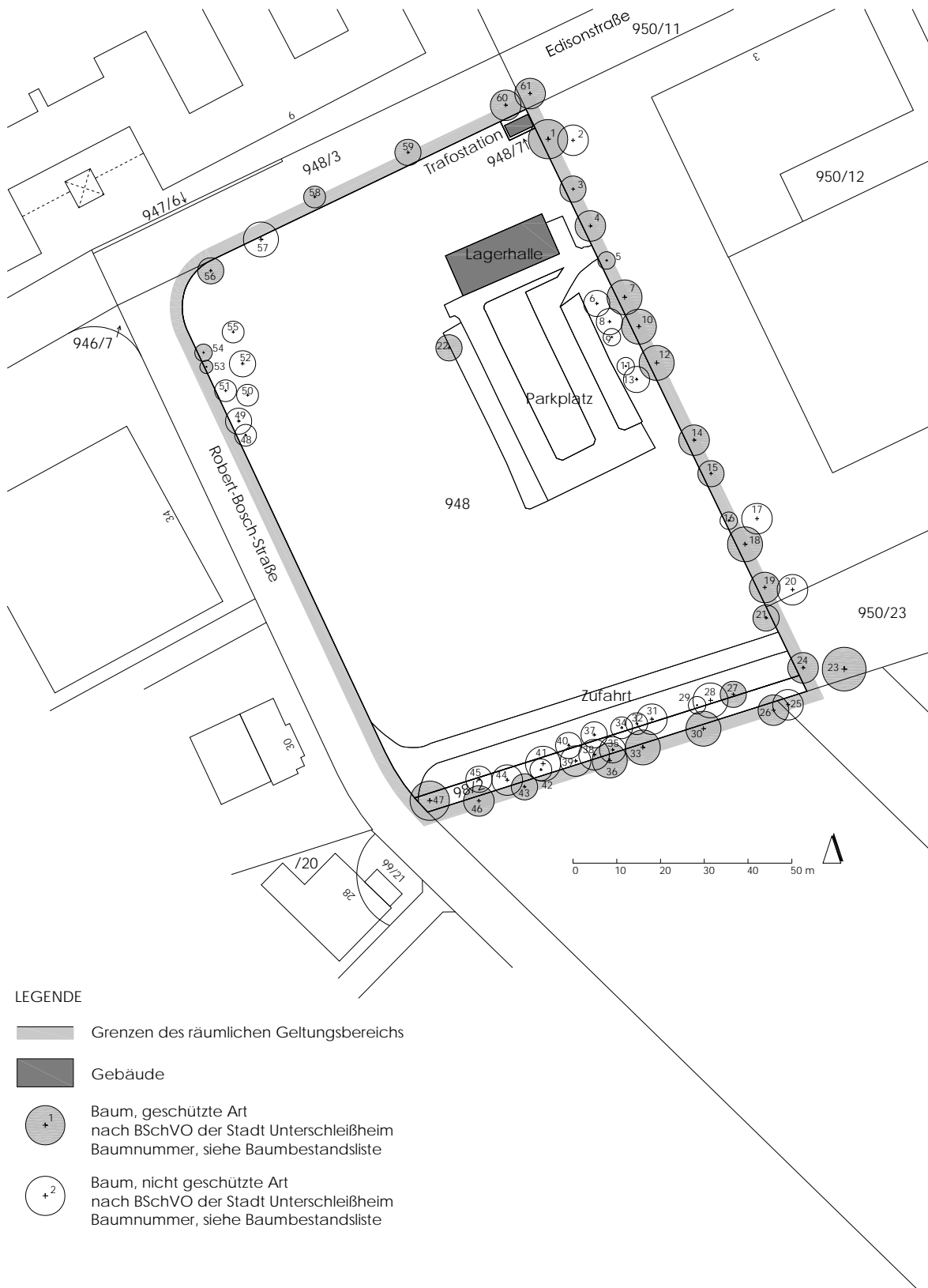






Abbildung 3: Darstellung des Baumbestandes
Bestandsplan – Bäume, ohne Maßstab, 18.03.2014, Baumbestandsliste siehe Anhang
erstellt durch Anita Fischer Landschaftsarchitektin



LEGENDE

-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
-  Gebäude
-  Baum, geschützte Art nach BSchVO der Stadt Unterschleißheim
Baumnummer, siehe Baumbestandsliste
-  Baum, nicht geschützte Art nach BSchVO der Stadt Unterschleißheim
Baumnummer, siehe Baumbestandsliste

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 1. März 2010 (zuletzt geändert am 7. August 2013), und die entsprechende landesbezogene Rechtsgrundlage, das Bayerische Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011.

Im BNatSchG wird in Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften) unter § 1 „Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“, Abs. 1, folgender allgemeiner Grundsatz formuliert:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Im Teil 1, Art. 1 des BayNatSchG wird der Naturschutz zur verpflichtenden „Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“.

Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 14, München (Stand 01.11.2012) und des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Unterschleißheim in der Fassung vom 07.10.2010 herangezogen.

Im Regionalplan liegt das Planungsgebiet in einer als „Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche“ definierten Fläche. Spezifische Aussagen zu Landschaft und Erholung sind nicht festgeschrieben.

Das Planungsgebiet befindet sich gem. Flächennutzungsplan im ausgewiesenen Gewerbegebiet Nr. 17 und grenzt durch die Edisonstraße getrennt an das Gewerbegebiet Nr. 14 und durch die Robert-Bosch-Straße getrennt an das Gewerbegebiet Nr. 22 an. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Industriegebiet. Im FNP mit Landschaftsplan wird das Gewerbegebiet südlich der BAB 92 als ein Gebiet mit städtebaulichen, ökologischen und infrastrukturellen Defiziten charakterisiert. Die Umstrukturierung und Aufwertung des Gewerbegebietes ist als Ziel festgeschrieben.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine gesonderten Zielaussagen aus sonstigen Fachplänen und -programmen, z. B. nach dem Wasser-, Abfall-, Immissions- und Bodenschutzrecht, vor. Im FNP mit Landschaftsplan ist als Ziel und Planungskonzept formuliert, dass sich „die landschaftliche Entwicklung in Unterschleißheim auf die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und Freiraumachsen im Siedlungszusammenhang, auf die Erschließung der Landschaft für Erholungssuchende und die Sicherung bzw. Verbesserung der Freifläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen konzentrieren soll.“. Die Belange der Baukultur und Denkmalpflege, das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) sind in diesem Fall geprüft.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Verwirklichung der vorgesehenen Planung hat verschiedene Wirkungen auf die Umwelt, die teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter führen können. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen, die durch die Erstellung und Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) entstehen können, sind grundsätzlich folgende:

- Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen (Baustelleneinrichtung, Baustraßen, usw.);
- Flächenversiegelung von Boden und Verlust und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Veränderungen des Landschaftsbildes und des Ortsbilds;
- Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen von Lärm und Abgasen.

Diese möglichen Wirkungen werden nachfolgend getrennt nach Schutzgütern verbal-argumentativ beschrieben sowie in ihrer Wirkung analysiert und bewertet. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Zur Beschreibung und Beurteilung der Planungswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hier mitten im Gewerbegebiet grundsätzlich mögliche Auswirkungen der Planung auf die Menschen in ihrem Arbeitsumfeld zu untersuchen, hier insbesondere: Schallemissionen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtemissionen, elektromagnetische Felder und Bioklima.

Zentral im Gewerbegebiet BAB 92 gelegen, ist das Planungsgebiet von weiteren bereits erschlossenen Gewerbegebieten (GE) umgeben. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Industriegebiet (GI). Die im Süden und Südosten an das Gewerbegebiet BAB 92 angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete liegen vom Planungsgebiet ca. 300 bis 350 m entfernt. Diese Allgemeinen Wohngebiete sind direkt von den unmittelbar angrenzenden Teilen des Gewerbegebiets BAB 92, darunter das Industriegebiet an der Bahnlinie München-Regensburg betroffen. Direkte Auswirkungen des Planungsgebiets auf diese Wohngebiete sind aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht gegeben.

Durch die geplante Bebauung mit hochwertigen Platz- und Freiflächen geht die bereits im FNP mit Landschaftsplan geforderte, wesentliche Aufwertung des Gewerbegebiets mit einer Verbesserung der Orientierung einher. Eine geplante zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Edisonstraße nach Süden erschließt die Platzflächen im Planungsgebiet. Sie führt zu einer besseren, sicheren Erschließung im gesamten Gewerbegebiet und zu den Erholungslandschaften. Gemäß der Zielsetzung der Kommune soll diese Fußwegeverbindung nach Süden eine weitere Fortführung finden.

Über die mit Alleebäumen gesäumte Edisonstraße erreicht man zu Fuß in ca. 250 m den Grünzug, in dem man fußläufig in 20 Minuten das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See erreicht.

Zudem werden im Planungsgebiet attraktive Freiräume für die arbeitsplatznahe Erholung der dort beschäftigten Menschen aber auch der Mitarbeiter der umliegenden Gewerbeeinheiten geschaffen.

Durch die geplante Bebauung der Gewerbefläche mit einem Bürogebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 21 Metern entsteht eine markante Adresse im Zentrum des Gewerbegebiets. Im Zusammenspiel mit guter Erschließung und mit attraktiv gestalteten Freianlagen wird die Orientierung und somit die Identifikation der Menschen mit ihrem Arbeitsumfeld wesentlich verbessert werden.

Die Schaffung einer Kindertagesstätte fördert vorbildlich die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Das Planungsgebiet, das als Gewerbegebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus dem Straßenverkehr, der anschließenden Gewerbegebiete und des Industriegebiets im Süd-Osten. Eine schalltechnische Untersuchung liegt noch nicht vor, ist aber im Zuge der Genehmigungsplanung durchzuführen. Sollte für das Planungsgebiet kein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden können, sind zum Schutz der Aufenthaltsräume im Planungsgebiet zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden durchzuführen.

Für die Gewerbeflächen ist ein Emissionskontingent LEK festzusetzen, damit kann gewährleistet werden, dass sich nur Betriebe und Anlagen ansiedeln können, welche die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm:1998 in der Nachbarschaft - in Gewerbegebieten tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) - einhalten.

Durch die geplante Bebauung wird der Kfz-Verkehr durch Mitarbeiter und Besucher zunehmen. Mit einer Überschreitung der Richtwerte ist jedoch nicht zu rechnen.

Unterschleißheim ist über die S1 mit München und dem Flughafen verbunden. Das Planungsgebiet ist von der S-Bahnstation Lohhof fußläufig in 17 Minuten bzw. mit der Buslinie 215 in 12 Minuten und von der S-Bahnstation Unterschleißheim fußläufig in 26 Minuten bzw. mit der Buslinie 215 in 9 Minuten zu erreichen. Das Planungsgebiet liegt an der Buslinie 215 es ist von Haltestellen an der Carl-von-Linde-Straße und an der Robert-Bosch-Straße in 5 bzw. 2 Minuten zu erreichen und somit hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch flexible Arbeitszeiten und eine entsprechende Erhöhung der Frequenz der Buslinie in den Stoßzeiten, kann die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für die Mehrzahl der Beschäftigten attraktiver gestaltet werden.

Die Verkehrsuntersuchung durch gevas, humberg & partner, München, stellt zusammenfassend fest:

„Das geplante Gebiet wird nach Ermittlung der Neuverkehre für die vorgesehenen Nutzungen an einem Werktag eine Neuverkehrsmenge von rund 1.190 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr im Planfall 2025 induzieren.“ Des Weiteren ergab die Prüfung hinsichtlich der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte, dass die unsignalisierten Knotenpunkte mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können. Auch die signalisierten Knotenpunkte können unter Berücksichtigung der in der Verkehrsuntersuchung genannten Anpassungen der Signalprogramme und der baulichen Vorgaben leistungsfähig abgewickelt bzw. betrieben werden.

Während der Bauzeit ist mit einer geringen Zunahme von Schall- und Schadstoffemissionen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Sonstige Vorbelastungen wie Emissionen durch Kraftwerke/Industrie oder Belastungen durch elektromagnetische Felder sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Aus der Planung ergibt sich für das Schutzgut Mensch eine nur geringe Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen. Vielmehr werden in einem attraktiven Arbeitsumfeld hochwertige Arbeitsplätze geschaffen und die Integration von Familie und Beruf gefördert.

Für das Schutzgut Mensch würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung zu keiner wesentlich geringeren Belastung führen. Bei sorgfältiger Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Tiere, Pflanzen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld kommen keine Flächen und Objekte vor, die nach dem BayNatSchG Art. 7 (Naturschutzgebiete), Art. 9 (Naturdenkmäler), Art. 10 (Landschaftsschutzgebiete), Art. 12 (Landschaftsbestandteile und Grünbestände), Art. 13b (NATURA-2000 Gebiete), Art. 13d (Gesetzlich geschützte Biotope) oder Art. 13e (Schutz der Lebensstätten) geschützt sind.

Eine Auswertung der vorhandenen Fachplanungen und Bestandserfassungen (Biotopkartierung, Daten der Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm) ergab ebenfalls keine Fundpunkte gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Biotopstrukturen, die eines besonderen Schutzes bedürften.

Der Baumbestand im Planungsgebiet und auf einem angrenzenden 5 m breiten Bereich der Nachbargrundstücke wurde im März 2014 kartiert (siehe Punkt 1.3 Allgemeine Gebietsbeschreibung und Baumbestandsliste im Anhang).

An der Nordwestecke der intensiv genutzten Wiesenfläche und östlich des Parkplatzes stehen einzelne Bäume (Flur Nr. 948). Im Süden (Flur Nr. 98/2) befindet sich ein Grünstreifen mit Baumbestand, der sich überwiegend aus überalterten, bruchgefährdeten Weiden zusammensetzt. Im Osten grenzt an das Planungsgebiet eine 1986 angelegte, intensiv gärtnerisch gepflegte Grünanlage eines bestehenden Bürogebäudes mit Lager- und Produktionsstätten an. Die grenznahen Bäume sind aufgrund ihres geringen Bestandsalters naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Bei Realisierung der Baumaßnahme ist der gesamte Baumbestand auf den Grundstücken Flur Nr. 948 und Flur Nr. 98/2 zu roden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im März 2011 und nochmals im März 2014 durchgeführt (siehe Unterlage, Anlage 4). Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Tierbestand werden in der saP wie folgt bewertet.

Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen der relevanten Säugetierarten:

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abriss/Teilabriss der Gebäude oder die Beseitigung/Teilbeseitigung von Gehölzen wird aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Potenzielle Quartiere koloniebildender Fledermausarten (Wochenstuben) im Bereich der vorhandenen Gebäude konnten im Rahmen der Begutachtung nicht festgestellt werden (Begehung am 24.03.2011).
- Innerhalb des kontrollierten Lagerschuppens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 948 wurden 2011 keine Spuren (Fledermauskot, Nahrungsreste, Hangplätze) gefunden. Vor Abriss der Gebäude wird eine Nachkontrolle des Schuppens empfohlen.
- Befragungen von Beschäftigten vor Ort blieben ohne Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen; Angaben zu Beobachtungen ausfliegender oder jagender Fledermäuse oder Fälle von Gebäudeeinflügen wurden nicht gemacht.
- Der vorhandene Baumbestand im Bebauungsplanumgriff bietet aufgrund seines geringen Bestandsalters keine Quartiermöglichkeiten (Höhlen, Spaltenquartiere) für Fledermausarten.

Aufgrund des fehlenden Lebensraumangebotes können auch Vorkommen von anderen gemeinschaftlich geschützten Säugetierarten ausgeschlossen werden.

Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen der relevanten Reptilienarten:

Von den saP-relevanten Arten ist im Bebauungsplanumgriff und dessen Umfeld nur die Zauneidechse zu erwarten. Vorkommen sind beispielsweise von der südlich gelegenen Bahnlinie Freising-München bekannt.

Betroffenheit der Reptilienart – Zauneidechse

Bei der Geländebegehung am 24.03.2011 wurden im B-Planumgriff bei günstigen Wetterbedingungen gezielt potenziell für die Zauneidechse als Lebensraum geeignete Säume und weitere Strukturen nach der Art abgesucht. Ein Nachweis der Art gelang dabei nicht. Am gleichen Tag konnte die Art unweit des Gebietes an der Bahnlinie München Freising nachgewiesen werden.

Bei der Geländebegehung am 18.03.2014 wiederum bei günstigen Wetterbedingungen (sonnig, 18°C) konnte die Art wieder nicht nachgewiesen werden. Zauneidechsen, insbesondere die leicht nachweisbaren Jungtiere, waren zu diesem Zeitpunkt bereits zahlreich aktiv (Nachweise z. B. 13.03.14 bei Simbach/Inn, 20.03.14 Garchinger Heide, 21.03.14 Freisinger Buckl).

Das B-Plangebiet weist jedoch gut durch die Zauneidechse nutzbare Strukturen an den Randbereichen auf (Sand-Kies-Ablagerungen, besonnte strukturreiche Säume, Gartenabfälle, Gehölzschnitt, usw.). Aus diesem Grund wird eine Nachkontrolle zu einem klimatisch und jahreszeitlich geeigneteren Zeitpunkt vor Baufeldräumung empfohlen, um ein Kleinstvorkommen oder eine sporadische Nutzung durch Einzeltiere, die möglicherweise jahreszeitlich bedingt noch nicht aktiv waren vollständig ausschließen zu können.

Es wird mit keinem Vorkommen der Zauneidechse gerechnet, um diese jedoch vollständig ausschließen zu können wird eine Nachkontrolle zu einem günstigeren Zeitpunkt vor der Baufeldräumung empfohlen.

Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen der relevanten europäischen Vogelarten:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (inkl. Umfeld) und Nutzungen besitzt das Bebauungsplangebiet ausschließlich ein Potenzial für Brutvögel siedlungsaffiner Arten.

Durch die geplanten Abriss- und Baumaßnahmen bzw. die hierfür notwendigen Gehölzfällungen und sonstigen Flächenumgestaltungen gehen in geringem Umfang potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Vogelarten verloren. Diese ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann jedoch durch ein entsprechendes vorhandenes Angebot von vergleichbaren Habitaten im räumlichen Zusammenhang innerhalb des Gewerbegebiets übernommen werden. Das Angebot geeigneter Brutmöglichkeiten stellt keinen bestandslimitierenden Faktor dar.

Ein theoretisch denkbarer Ausfall einzelner Brutpaare der aufgeführten Arten als Projektfolge besitzt keinen erheblichen Einfluss auf den Erhaltungszustand (bzw. den Gesamtbestand), da es sich hier um allgemein verbreitete und ungefährdete Arten handelt. Ferner ist damit zu rechnen, dass ein Teil der genannten Arten geeignete Strukturen im neu bebauten Quartier (v. a. Anpflanzungen, evtl. geeignete Gebäudestrukturen) sukzessive wiederbesiedeln.

Ein eventueller Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten (worst-case-Annahme) verstößt damit nicht gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 NatSchG.

Eine vermeidbare Beschädigung von Eiern oder die Tötung von Jungvögeln wird durch die Rodung von Gehölzen und den Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten der betreffenden Vogelarten generell vermieden. Nach Begutachtung durch die Umweltbaubegleitung und nachgewiesener Abwesenheit besetzter Niststätten kann von den festgesetzten Zeiten der Baufeldfreimachung abgewichen werden.

Die Realisierung des Bauvorhabens kann zu geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Tier führen (Tötung bei Abriss und Fällung, Vogelschlag an Glasfassaden). Durch geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen jedoch minimiert oder gar ausgeschlossen werden (siehe dazu Punkt 2.9). Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung des Gebiets für den Schutz von Pflanzen- und Tierarten entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.

Eine Unterlassung der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung als Lagerhalle mit befestigten Zufahrten, Stellplätzen und Rangierflächen sowie als intensiv genutzte Wiesenfläche würde keine Aufwertung der Biotopsituation für Pflanzen- und Tierarten erbringen.

2.3 Boden

Nach der Geologischen Karte von Bayern (M 1:500.000) befindet sich das Planungsgebiet im Bereich würmeiszeitlicher Niederterrassenschotter (quartäre Kiese: schlecht sortierte Kalkschotter unterschiedlicher Sand-, Schluff- und Steingehalte).

Im Geltungsbereich, der zum Naturraum der Münchner Schotterebene gehört, stehen mächtige würmeiszeitliche Kiesablagerungen an, die hier die tertiären Böden mit Schichtdicken von ca. 20 Meter überlagern. Die dominierenden Bodenarten sind Kies oder kiesiger, sandig-schluffiger Lehm, die mit überwiegend flachgründigen Pararendzinen und Parabraunerden überdeckt sind. Aufgrund des hohen Anteils an grobkörnigem Substrat besitzen solche Böden eine geringe Wasserspeicherkapazität und geringe Filterwirkung. Schwach sorbierte Stoffe versickern im Schotterkörper rasch und können über den Boden-Wasser-Pfad ins Grundwasser eingetragen werden. Für das Grundwasser besteht hier durch Einträge eine große Gefahr.

Nordwestlich der BAB 92 treten holozäne Torfablagerungen des Dachauer Moores zutage, hier herrscht gem. der Moorübersichtskarte von Bayern (FIN.WEB) „Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“ vor. Die Moorübersichtskarte zeigt auch, dass sich bereits der nördliche Teil des Planungsgebiets in einem Bereich mit „vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoortorf, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert“ befindet.

Die Böden besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Schützenswerte oder gefährdete Böden (für die Landwirtschaft unverzichtbar, geologisch einzigartig) kommen nicht vor. Das Planungsgebiet wurde 2004 auf Altlasten untersucht. Laut Gutachten der Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell, liegt keine Kontamination des Untergrundes und damit einhergehende Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser vor.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einer großflächigen Entfernung des Bodens, zur dauerhaften Befestigung und zu einer Teil- und Vollversiegelung von Flächen. Durch die vollständige Versiegelung im Bereich der Gebäude, der Platzflächen und der Erschließungswege gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Im Bereich der teilversiegelten Flächen auf den Stellplätzen werden die Lebensraumfunktion und die Speicher- und Regulationsfunktion stark beeinträchtigt.

Die neu angelegten Grünflächen und Vegetationsbereiche stellen jedoch aufgrund der dauerhaften Begrünung, der extensiven Pflege und unter der Annahme, dass ein weiterer Bodenaustausch weitgehend unterbleibt, keine wesentliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden gegenüber der Ausgangssituation dar.

Für das Schutzgut Boden würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung im Bereich der intensiv genutzten Wiesenflächen auch die Fortsetzung des Nährstoffeintrags bedeuten. Bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungen würden sich also die biotische Lebensraumfunktion und die Speicher- und Regulationsfunktion nicht wesentlich verbessern.

2.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus Oberflächengewässern und dem Grundwasser zusammen. Da im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf das Grundwasser.

Das Grundwasser stellt eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen einerseits und für Pflanzen und Tiere andererseits dar. Die planungsrelevanten Aspekte des Schutzgutes sind dabei der Grundwasserflurabstand und die Grundwasserfließrichtung, aus denen sich in Abhängigkeit von der Filterfähigkeit des Bodens die Grundwasserschutzfunktion beschreiben lässt.

Bei der durch die Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell, Mitte Februar 2004 durchgeführten „Bausubstanzuntersuchung und orientierende altlastentechnische Beurteilung des Untergrundes“ wurde der Grundwasserhorizont bei ca. 2,50 bis 3,00 m unter Gelände erbohrt. Die Grundwasserfließrichtung weist im quartären Schotter im Planungsgebiet nach Nordnordost. Die tatsächlichen Grundwasserstände sind im Rahmen der Genehmigungsplanung genau zu ermitteln.

Der Flurabstand ist als ausreichend zu beurteilen, aufgrund der schwachen Filterwirkung der Schotterkörper besteht allerdings eine Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Den die Deckschicht für das Grundwasser bildenden Böden kommt eine maßgebliche Schutzfunktion zu.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht gegen Barrieren im Grundwasserhorizont und gegen Grundwasserabsenkungen.

Im Bereich und Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine Wasserschutzgebiete, Flächen zur Wassergewinnung oder sonstige nach Wasserrecht ausgewiesene Bereiche mit Wasserschutzfunktion.

Je nach Jahreszeit kann während der Baumaßnahmen ein Absenken des Grundwassers erforderlich werden.

Die Durchführung der Planung führt im Bereich der voll versiegelten Flächen zu einem Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit. Aufgrund der im Planungsgebiet möglichen Versickerung auf den Grünflächen und in Rigolen und auf den teilversiegelten Stellplätzen ist jedoch nicht mit einer nachhaltigen Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Die Auswirkungen durch das Eindringen des Untergeschosses und der Fundamente in den Grundwasserleiter mit u. U. negativen, stauenden oder absenkenden Effekten in der unmittelbaren Umgebung sind im Zuge der Genehmigungsplanung noch zu untersuchen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können erst nach Vorliegen dieser Untersuchungen abschließend bewertet werden.

2.5 Klima und Luft

Die klimatische Bedeutung der Fläche ist als gering einzustufen, da sie mitten im Gewerbegebiet liegt. Große Flächen (ca. 20 % der Gesamtfläche) sind bereits bebaut oder versiegelt und auch die vorhandenen Wiesenflächen tragen in keinem nennenswerten Maß zur Kalt- oder Frischluftbildung bei.

Auch bestehen weder im Geltungsbereich noch im Umfeld Flächen mit besonderen Klimafunktionen, wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen oder ähnlichem.

Die Durchführung der Planung führt zwar zu einer weit reichenden Überbauung der Fläche, jedoch auch zu einer dauerhaften Begrünung der verbleibenden Freiflächen, durch die einer unnatürlichen Aufheizung im Quartier entgegenwirkt wird. Zudem werden alle Flachdächer und flach geneigten

Dächer bis max. 10° Dachneigung auf Gebäuden mit Wandhöhen bis einschließlich 27 m extensiv begrünt und tragen somit zukünftig zur Wasserspeicherung und Frischluftbildung bei. Des Weiteren werden nutzbare, unterbaute Flächen innerhalb von Baukörpern, wie z.B. Innenhofflächen, intensiv begrünt.

Durch die Planung entstehen angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Klima. Für Klima und Luft würde ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Planungsfall bedeuten.

2.6 Landschaftsbild

Für die Analyse des Landschaftsbildes werden das natürliche landschaftliche Erscheinungsbild, die durch die Siedlungsflächen entstandenen Strukturen und das Vorhandensein wichtiger Sichtbeziehungen beschrieben und bewertet.

Das Planungsgebiet befindet sich mitten im Gewerbegebiet südlich der BAB 92. Um im Gewerbegebiet eine bessere Orientierung zu erzielen, wird im FNP mit Landschaftsplan unter der Überschrift „Stadtgestalt“ (Seite 55) explizit eine Aufwertung durch Plätze und Hochhäuser als Orientierungsmerkmale vorgeschlagen.

Gem. Art. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) werden Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m als Hochhäuser definiert. Für das geplante Bürogebäude wird eine zulässige Wandhöhe von 21 Metern festgelegt. Obwohl knapp unterhalb der Hochhausgrenze stellt das geplante Bürogebäude jedoch aufgrund der umliegenden, niedrigeren Gewerbebauten einen Orientierungspunkt im Quartier des Gewerbegebiets dar.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind bestimmt von der Relief- und Strukturarmut der Münchner Schotterebene und damit der weiträumigen Wahrnehmbarkeit der landschaftlichen und städtischen Umgebung. Im näheren Umkreis um Unterschleißheim liegen im Norden die durch einen bepflanzten Lärmschutzwall abgeschirmte BAB 92 und die BAB 9 mit der Hangkante des tertiären Hügellands. Im Osten erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ zur Gemeinde Eching hin. Im Süden der Stadt schließt das Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“ in Richtung zur Gemeinde Oberschleißheim mit dem Schloss Oberschleißheim und dessen kulturhistorisch besonders wertvollen Parklandschaft an. Im Westen findet sich die kleinteilig strukturierte Mooslandschaft des Landschaftsschutzgebiets „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“.

Eine Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit Gewerbegebiet Unterschleißheim Menlo Park (Juli 2011) von Claudia Schreiber Dipl.-Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH, München, kann hier für die Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild herangezogen werden. Die dargestellten Schnitte zeigen, dass sich aufgrund der zulässigen Wandhöhe (21 Meter) das geplante Bürogebäude in die gegenwärtige Stadtsilhouette Unterschleißheims einfügen und in der umgebenden Landschaft nicht als markanter bzw. über die Stadtsilhouette hinausragender Baukörper wahrnehmbar sein wird.

Die geplante Bebauung mit attraktiv und hochwertig gestalteten Außenanlagen trägt zur besseren Orientierung und zur Adressbildung in der bestehenden Bebauungsstruktur bei. Die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete erfahren dadurch eine Aufwertung.

In der umgebenden, freien Landschaft wird der geplante Baukörper nicht wahrzunehmen sein, da er sich in die gegenwärtige Stadtsilhouette Unterschleißheims einfügen wird. Das Unterlassen der Planung und die Fortsetzung der bisherigen Nutzung würden im Vergleich zur geplanten Bebauung deshalb keine höhere Einstufung des Schutzgutes Landschaftsbild bedeuten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bereich des Planungsgebiets kein Boden- oder Baudenkmal verzeichnet.

2.8 Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über den Boden-Luft-, Boden-Wasser- und Boden-Pflanze-Mensch-Pfad ausbreiten können.

Dies trifft für keine der Vorhabenswirkungen zu. Erhebliche Wechselwirkungen können daher ausgeschlossen werden.

2.9 artenschutzrechtliche Belange

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wäre mit Einschränkungen für die Realisierung des Bebauungsplans zu rechnen, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs-, Tötungsverbot) der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) eintreten würden.

Bei der im März 2011 und März 2014 vom Büro Dr. H. M. Schober, Freising, durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen der Säugetiere (hier nur Fledermäuse) und der Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsraum und dessen näherem Umgriff vorkommen oder zu erwarten sind.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen der Säugetiere (hier nur Fledermäuse), Reptilien und der Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsraum und dessen näherem Umgriff vorkommen oder zu erwarten sind.

Die Analyse ergab, dass bei den Fledermäusen als Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden kann.

Hierzu erforderliche konfliktvermeidenden Maßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf eine Vermeidung von Tötungen während der Gebäudeabbrucharbeiten und Gehölzentfernungen sowie auf eine Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden bei Vogelarten.

Um ein Vorkommen der Zauneidechse und von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet sicher ausschließen zu können wird eine Nachkontrolle zu einem jahreszeitlich günstigeren Zeitpunkt bzw. eine Nachkontrolle der Gebäude auf Quartiere vor Baufeldräumung empfohlen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen konfliktvermeidenden Maßnahmen umgesetzt werden und ein Vorkommen der Zauneidechse sicher ausgeschlossen wird, ist eine Prüfung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Diese Maßnahmen sind in der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Punkt 3.1 und 3.2 ausgeführt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung als intensive Wiesenwiesenfläche sowie als Parkplatzfläche bliebe der ungünstige Stoffeintrag in Boden und Grundwasser bestehen.

Der auf dem Planungsgebiet vorhandene Baumbestand, ist teils in schlechtem Zustand und aufgrund seines geringen Bestandsalters naturschutzfachlich nicht relevant. Der Weiden-Bestand an der südlichen Planungsgrenze ist überaltert und bruchgefährdet und wurde in den letzten 3 Jahren durch Windbruch bereits stark dezimiert. Er ist deshalb nicht erhaltenswert.

Der Umweltzustand der durch die Planung betroffenen Flächen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung und bei Beibehaltung der vorhandenen Strukturen nicht verbessern.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Nachfolgenden werden die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse nach dem Immissions- und Naturschutzrecht dargelegt und beschrieben:

Folgende Maßnahmen stellen eine Vermeidung oder Minimierung der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, von Tieren, Pflanzen, von Boden, Wasser, Klima und Luft, von Landschaftsbild, von Kultur- und sonstige Sachgüter, von artenschutzrechtlichen Belangen und deren Wechselwirkungen dar:

- Einbindung der Baukörper in die Stadtlandschaft des umgebenden Gewerbegebiets durch eine intensive Begrünung mit Großbäumen
- Dauerhafte Neugestaltung und Pflege der Außenanlagen.
- Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung der befestigten Flächen auf ein notwendiges Maß und durch Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen unterstützt und der Oberflächenabfluss verringert.
- Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden und Rigolen zum Schutz des Grundwassers.
- Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und zur Bewässerung der Gartenanlagen.
- Begrünung aller flachen oder flach geneigten Dachflächen auf Gebäuden mit Wandhöhen bis einschließlich 27 m.
- Intensive Begrünung nutzbarer, unterbauter Flächen innerhalb von Baukörpern, z. B. Innenhofflächen.
- Geeignete Fassaden sind in Abstimmung auf die Architektur flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- Verzicht auf tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen
- Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden (Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas, etc.)

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind insbesondere die Überbauung und Befestigung von bisher intensiv genutzten Wiesenflächen.

4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach §18 ff. BNatSchG wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU ergänzte Fassung 2003) herangezogen.

Hiernach werden in vier Schritten die natürlichen Ausgangsbedingungen ermittelt und bewertet, Art und Maß des Eingriffs erfasst, der erforderliche Ausgleichsbedarfs festgestellt und geeignete Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Eingriffsermittlung ergab einen Bedarf an Ausgleichsflächen in einer Größe von 1.200 Quadratmetern.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf Flächen, die der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. betreut und die von der Stadt Unterschleißheim dinglich gesichert werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erscheinen keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) im Hinblick auf die Umweltwirkungen sinnvoll. Aufgrund der zentralen Lage im Gewerbegebiet und der damit verbundenen geringen Naturausstattung des Plangebiets sowie der räumlich günstigen Lage ist nicht davon auszugehen, dass günstigere Alternativstandorte bestehen.

Auch anderweitige Planungsmöglichkeiten, d. h. alternative Planungskonzepte auf demselben Standort, führen nicht zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Eine Bewertung der Schutzgüter in mehrstufigen Bewertungsskalen ist aufgrund der einheitlichen und in der Regel geringwertigen Ausprägung der Schutzgüter nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso sind nach jetzigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Informationsdefizite bekannt.

7. Maßnahmen zu Überwachung (Monitoring)

Im § 2 Abs. 4 und Anlage 1, Nr. 3b) zu § 2a, BauGB wird ein Konzept (Monitoring) zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkung gefordert.

Ziel des Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, damit geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen und mit einer Prognoseunsicherheit behafteten Umweltauswirkungen bekannt. Um ein Vorkommen der Zauneidechse und von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet sicher ausschließen zu können wird eine Nachkontrolle zu einem jahreszeitlich günstigeren Zeitpunkt bzw. eine Nachkontrolle der Gebäude auf Quartiere vor Baufeldräumung empfohlen.

Aufgrund der fachkundigen und nachhaltigen Betreuung der Ausgleichsflächen durch den Heideflächenverein Münchener Norden e.V. ist der Erfolg der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichergestellt.

Somit ist ein Monitoring von schwer vorhersagbaren Umweltwirkungen mit dem Ziel der Nachbesserung nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Im Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim südlich der BAB 92 ist im Planungsgebiet südlich der Edisonstraße und östlich der Robert-Bosch-Straße die Errichtung eines Bürogebäudes mit Parkhaus geplant.

Die geplante Bebauung wird den Zielen des FNP für die Stadtgestalt gerecht. Es sind keine störenden Emissionen zu erwarten. Vielmehr entsteht ein wichtiger neuer Orientierungspunkt im Gewerbegebiet südlich der BAB 92. Dieser führt, wie im FNP als Ziel formuliert, zu einer erheblichen Aufwertung und Umstrukturierung des Gewerbegebiets zu einem wichtigen High-Tech-Standort in der Region München und fördert die Schaffung und die Sicherung attraktiver und hoch qualifizierter Arbeitsplätze.

Die markante Bebauung fördert die Adressbildung und wirkt als Motor für Weiterentwicklung und Standortverbesserung. Es entstehen Gewerbeflächen mit hohem Repräsentationscharakter und überdurchschnittlicher Qualität für den Büro- und Dienstleistungssektor. Zudem wird mit der geplanten Bebauung dem zukünftig in Flughafennähe wachsenden Bedarf an hochwertigen und zusammenhängenden Gewerbeflächen Rechnung getragen.

Attraktive, qualitätsvolle Freiflächen und Wegeverbindungen werden die Adressbildung und die Schaffung eines beispielgebenden Zentrums im Gewerbegebiet unterstützen. Mit hoher Aufenthaltsqualität dienen Platz- und Grünflächen als Orte der Kommunikation und der arbeitsplatznahen Erholung der Beschäftigten im gesamten Gewerbegebiet.

Zur Realisierung dieses Vorhabens wird ein Bebauungsplan aufgestellt, und es ist eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB durchzuführen. Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt:

Aus der Planung ergibt sich keine Mehrbelastung für das **Schutzgut Mensch**. Vielmehr werden in einem attraktiven Arbeitsumfeld hochwertige Arbeitsplätze geschaffen. Durch die Einrichtung einer Kindertagesstätte wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert. Ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung würden zu keiner wesentlich geringeren Belastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen führen.

Für **Tier- und Pflanzenarten** und ihre Lebensräume führt die Realisierung des Gewerbegebiets, aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung des Gebiets für den Schutz von Pflanzen- und Tierarten zu keinen erheblichen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz. Ebenfalls gehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Probleme in Bezug auf **artenschutzrechtliche Belange** einher, unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen konfliktvermeidenden Maßnahmen umgesetzt werden und ein Vorkommen der Zauneidechse sicher ausgeschlossen wird.

Für die Umweltbelange **Boden und Wasser** gehen im Bereich der Bebauung und Erschließung sämtliche Bodenfunktionen verloren bzw. werden im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt. Die Auswirkungen durch das Eindringen des Untergeschosses und der Fundamente in den Grundwasserleiter mit u. U. negativen, stauenden oder absenkenden Effekten in der unmittelbaren Umgebung sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu untersuchen.

Die Durchführung der Planung führt zwar zu einer weit reichenden Überbauung der Fläche, jedoch auch zu einer dauerhaften Begrünung der verbleibenden Freiflächen und von großen Anteilen der Dachflächen, die somit zukünftig zur Wasserspeicherung und Frischluftbildung beitragen. Die natürliche Luft-/Winddurchströmung des Quartiers wird durch die Entwurfscharakteristik der geplanten Architektur gefördert. Durch die Planung entstehen daher und angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft**.

Die geplante Bebauung mit attraktiv und hochwertig gestalteten Außenanlagen trägt zur besseren Orientierung und zur Adressbildung in der bestehenden Bebauungsstruktur bei. Die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete erfahren dadurch eine Aufwertung. In der umgebenden, freien Landschaft wird der geplante Baukörper nicht wahrzunehmen sein, da er sich in die gegenwärtige Stadtsilhouette Unterschleißheims einfügen wird. Das Unterlassen der Planung und die Fortsetzung der bisherigen Nutzung würden im Vergleich zur geplanten Bebauung deshalb keine höhere Einstufung des **Schutzgutes Landschaftsbild** bedeuten.

Für **Kultur- und sonstige Sachgüter** würde das Unterlassen der geplanten Maßnahmen ebenfalls zu keiner wesentlichen Aufwertung gegenüber der Ausgangssituation führen.

Auch können **Wechselwirkungen** zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über den Boden-Luft-, Boden-Wasser- und Boden-Pflanze-Mensch-Pfad ausbreiten können, ausgeschlossen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Dabei werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden: geringe, mittlere und hohe. Des Weiteren wird auch ausgeführt, wenn keine Auswirkungen zu erwarten sind oder noch keine Aussagen möglich sind.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen	gering	gering	keine	keine
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	noch keine Aussage möglich	noch keine Aussage möglich	noch keine Aussage möglich
Klima und Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Wechselwirkungen	keine	keine	keine	keine
Artenschutzrechtliche Belange	gering	gering	keine	keine

Der Umweltzustand der durch die Planung betroffenen Flächen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung und bei Beibehaltung der vorhandenen Strukturen nicht verbessern.

Entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU ergänzte Fassung 2003) ergibt sich unter Berücksichtigung der natürlichen Ausgangsbedingungen sowie von Art und Maß der geplanten Bebauung ein Kompensationsbedarf von 1.200 Quadratmetern.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf Flächen, die der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. betreut und die von der Stadt Unterschleißheim dinglich gesichert werden.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9. Literatur

ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2. erweiterte Auflage 2003

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, FIN.WEB: Biotope, Schutzgebiete und Natura 2000 Gebiete, Moorübersichtskarte von Bayern

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2005): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Februar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung

KUSCHNERUS, U. (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw-Verlag, 4. Auflage

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: NID Bayern: Grundwassergrafik Oberschleißheim, Station Lohhof 275A, Messstelle Nr. 16118, letzter Messwert vom 03.03.2014

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan für die Region 14, München, Stand 01.11.2012

STADT UNTERSCHLEIßHEIM (2010): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, VORENTWURF in der Fassung vom 07.10.2010

STADT UNTERSCHLEIßHEIM: Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BSchVO), Stand 27.09.2013

NICKOL & PARTNER GMBH, GRÖBENZELL: Bausubstanzuntersuchung und orientierende altlastentechnische Beurteilung des Untergrundes auf dem Grundstück Edisonstraße 3-5 in 85716 Unterschleißheim, 25.02.2004

DR. H. M. SCHOBER, FREISING: Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), März 2011 und April 2014

CLAUDIA SCHREIBER DIPL.-ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER BDA DWB ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GMBH, MÜNCHEN: Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit Gewerbegebiet Unterschleißheim Menlo Park, Juli 2011

GEVAS, HUMBERG & PARTNER, MÜNCHEN: Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Menlo-Center in Unterschleißheim, April 2014

10. Anhang

Baumbestandsliste zum Bestandsplan – Aufnahme vom 18.03.2014
 erstellt durch Anita Fischer Landschaftsarchitektin

Die nach BSchVO der Stadt Unterschleißheim vom 27.09.2013 geschützten Bäume sind grau hinterlegt.

Nr.	Baumart	StU 1 (cm)	StU 2 (cm)	StU 3 (cm)	Kronen Ø (m)	Höhe (m)	Bemerkung
1	Tilia platyphyllos	126			9	9	Stammschaden, Krone sehr einseitig
2	Robinia pseudoacacia	126			7	10	Stammschaden, Krone gekappt
3	Acer pseudoplatanus	105			6	9	erheblicher Stammschaden
4	Acer pseudoplatanus	110			7	8	
5	Acer pseudoplatanus	50			4	8	
6	Carpinus betulus	103			6	7	
7	Acer pseudoplatanus	101			8	9	
8	Prunus avium	100			6	7	
9	Carpinus betulus	63			4	6	
10	Acer pseudoplatanus	126			8	9	
11	Carpinus betulus	56			4	6	
12	Acer pseudoplatanus	110			8	9	
13	Prunus avium	94			6	7	
14	Acer pseudoplatanus	113			7	9	
15	Acer pseudoplatanus	110			6	8	
16	Robinia pseudoacacia	55			4	8	
17	Robinia pseudoacacia	94			7	12	nach Sturmschaden - Krone gekappt
18	Acer pseudoplatanus	126			8	10	
19	Acer pseudoplatanus	100			7	10	
20	Robinia pseudoacacia	126			7	14	nach Sturmschaden - Krone gekappt
21	Acer pseudoplatanus	82			6	8	
22	Acer pseudoplatanus	94			6	6	Stammschaden
23	Acer pseudoplatanus	126			10	10	Stammschaden
24	Acer pseudoplatanus	119			7	9	Stammschaden
25	Betula pendula	126			7	10	
26	Acer pseudoplatanus	63	63		7	9	
27	Tilia cordata	72	84	100	6	8	erheblicher Stammschaden mit Wassereintritt, mit Maschendrahtzaun verwachsen
28	Salix	126	126		8	10	nach Sturmschaden - Krone gekappt, Stammschaden mit Wassereintritt
29	Salix	79			4	8	nach Sturmschaden - Krone gekappt
30	Acer pseudoplatanus	100	100		8	10	
31	Salix alba	157			7	10	nach Sturmschaden - Krone gekappt

Nr.	Baumart	StU 1 (cm)	StU 2 (cm)	StU 3 (cm)	Kronen Ø (m)	Höhe (m)	Bemerkung
32	Salix alba	157			5	10	nach Sturmschaden - Krone gekappt
33	Acer pseudoplatanus	94	94		8	9	
34	Salix alba	157			5	9	nach Sturmschaden - Krone gekappt
35	Salix alba	63			6	7	
36	Acer platanoides	126			8	9	
37	Salix alba	94	94	94	6	10	nach Sturmschaden - Krone gekappt
38	Salix alba	63			7	8	
39	Salix alba	94			7	9	
40	Salix alba	157	157		6	9	nach Sturmschaden - Krone gekappt
41	Salix alba	126			8	9	nach Sturmschaden - Krone gekappt
42	Salix alba	94			5	9	nach Sturmschaden - Krone gekappt
43	Acer pseudoplatanus	126			6	9	
44	Salix alba	94			7	9	nach Sturmschaden - Krone gekappt
45	Salix alba	104			7	9	nach Sturmschaden - Krone gekappt
46	Acer pseudoplatanus	126			6	9	
47	Acer platanoides	94			9	6	
48	Sorbus aucuparia	63			5	6	
49	Sorbus aucuparia	94			6	7	
50	Fraxinus excelsior	63			5	6	Eschentriebsterben, absterbend
51	Fraxinus excelsior	63			5	6	Eschentriebsterben, absterbend
52	Fraxinus excelsior	63			6	7	Eschentriebsterben, absterbend
53	Acer pseudoplatanus	53			3	6	Stammschaden
54	Acer platanoides	63			4	5	Stammschaden
55	Fraxinus excelsior	94			5	7	Eschentriebsterben, absterbend
56	Acer platanoides	72			6	7	sehr schiefwüchsig, nach Süden geneigt, Statik!
57	Salix alba	195			8	10	nach Sturmschaden - Krone gekappt
58	Acer platanoides	75			5	7	schlecht überwallte Stammrisse bis in die Krone
59	Acer platanoides	81			6	7	schlecht überwallte Stammrisse bis in die Krone
60	Acer platanoides	81			7	7	schlecht überwallte Stammrisse bis in die Krone
61	Acer platanoides	75			7	7	schlecht überwallte Stammrisse bis in die Krone