

Stadt Unterschleißheim



**1. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan
“Lohhof-Süd“**

Umweltbericht (§2a BauGB)

Fassung vom 07.03.2023



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag der:
Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer:
Dr. Schober
Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
Kammerhof 6
85354 Freising

Bearbeitung:
Dr. Simon Schober
Dipl.-Ing. (FH) M. Buck
Dipl.-Ing. (FH) H. Chaline

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	5
1.2	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	5
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	7
2.1.1	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	7
2.1.2	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterung und sekundärer Luftschall	8
2.1.3	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	8
2.1.4	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	8
2.1.5	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	9
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	13
2.3.1	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	13
2.3.2	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	14
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	15
2.4.1	Oberflächengewässer	15
2.4.2	Grundwasser	15
2.4.3	Niederschlagswasser	16
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	16
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	17
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	19
2.7.1	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild	19
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Klimaschutz (Energie)	20
2.9	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	20
2.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
2.11	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Katastrophen	21
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	23
4.1	Bestandserhebung und Betroffenheit	23
4.2	Das Vorhaben und seine Auswirkungen	24
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	25
4.4	Fazit	25

5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
7	Zusätzliche Aufgaben	27
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise und Schwierigkeiten	27
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1 Einleitung

Am 15.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Da der neue Flächennutzungsplan (Gesamtfortschreibung) im Jahr 2022 und damit während des Planungsprozesses der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung festgestellt und am 06.10.2022 genehmigt wurde, wurde die Nummerierung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung von 51 auf 1 zurückgestuft. Die vorliegende Untersuchung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt. Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben auf Flächennutzungsplanebene entstehen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan (Stand 2022) stellt das Planungsgebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sowie teilweise als landwirtschaftliche Fläche dar. Ein Großteil der Flächen ist als „Flächen mit Verdacht auf Altlasten“ sowie als Biotop Nr. 7735 / 0130 gekennzeichnet. Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Sport und Spielanlagen mit einer Gemeinbedarfsfläche Clubhaus und diverse Sportanlagen dargestellt. Weiterhin liegt im Geltungsbereich eine Anbauverbotszone angrenzend an die Kreuzstraße sowie im südöstlichen Randbereich der Vorhabenfläche eine Umspannstation.

Für den Geltungsbereich beabsichtigt die Stadt Unterschleißheim ein durchmischtes Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie mit Grün- und Biotopflächen zu entwickeln sowie den südlichen Teil der Sportanlagen des SV-Lohhof neu zu ordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die ausführliche Beschreibung des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 13,5 ha. Die Flächen des Planungsgebietes sind aktuell weitgehend unversiegelt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben einen Anteil von insgesamt ca. 5,3 ha. Zusätzliche versiegelte Straßenverkehrsflächen sind mit ca. 1,5 ha enthalten. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen haben eine Flächengröße von ca. 3,4 ha, die Sondergebiete mit Zweckbestimmung umfassen ca. 1,9 ha, die Gemeinbedarfsfläche ca. 0,4 ha.

Ca. 0,6 ha werden als Waldfläche festgesetzt, außerdem ist die bestehende Kreuzstraße mit ca. 0,4 ha enthalten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wesentliche Aussagen des Regionalplans (2019)

Nach dem Regionalplan 14 für die Region München liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Östlich der Bundesstraße B 13 grenzen regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete) an. Diese sind Teil des regionalen Grünzugs Nr.: 08 Grüngürtel München - Nord: Heideflächen und Trockenwälder.

Wesentliche Aussagen Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München (ABSP)

Laut ABSP für den Landkreis München (Stand 1997) liegt das Planungsgebiet innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes mit der Nr. 5 „Heidelandschaft mit Hart- und Lohwäldern im Münchner Norden“ mit Sicherung und Optimierung der landesweit bedeutsamen Heidelandschaft mit Hart- und Lohwäldern im Münchner Norden sowie deren lokale Erweiterung und Vernetzung durch ein Biotopverbundsystem. Das Planungsgebiet wurde seinerzeit als Bereich, der für die Neuschaffung potentieller Laichgewässer für Wechselkröten im Münchner Norden und Nordosten in Betracht kommt, eingestuft. Außerdem ist der Bereich als Pioniervegetation, vegetationsarme Kies-, Sandfläche bzw. magere Ruderalflur, Initialvegetation gekennzeichnet. Das Gebiet ist als Lebensraum mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Gesetzlich geschützte Gebiete gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Es befinden sich östlich der B 13 ein Landschaftsschutzgebiet, ein Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet.

Aussagen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Biotopfläche der amtlichen Biotopkartierung (Nr. 7735-0130-001) mit der Bezeichnung „Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof (Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache)“.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Stadt Unterschleißheim am 06.07.2022 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Auf das Planungsgebiet wirken aktuell insbesondere die umliegenden Schallquellen durch Verkehr der angrenzenden Straßen (Kreuzstraße, Bundesstraße B 13), die umliegenden Gewerbenutzungen im Osten und Südosten sowie die Schallwirkungen der nördlich gelegenen Sportgelände ein.

Für die südöstlich gelegenen Gewerbegebiete wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zu den max. zulässigen Schallleistungspegeln getroffen. Die östlich angrenzenden Gewerbegebiete (westlich der B 13) sowie der Abfallbehandlungsbetrieb „Umweltmeister (östlich der B 13) enthalten ebenfalls Emissionskontingente bzw. Zusatzkontingente, die jeweils als Vorbelastung bei der Beurteilung der Lärmprognose berücksichtigt werden müssen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aus- und Einwirkungen vom Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sowie Sportanlagengeräusche wurden in einem Schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büro Müller BBM vom 29.11.2022 untersucht. Hierbei wurde insbesondere die geplante Gemeinbedarfsnutzung im südlichen Bereich (BOS Behörde und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben), die geplanten Straßen und die Erweiterung der Sportanlage betrachtet. Grundlage des Gutachtens war die Verkehrsuntersuchung von GEVAS UND HUMBERG, die sowohl den Prognose-Nullfall als auch den Prognose-Planfall 2035 betrachtet.

Sowohl die prognostizierten Verkehrslärm- als auch die zu berücksichtigenden Gewerbelärmwirkungen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte vor allem an den künftigen Fassadenbereichen entlang der Kreuzstraße sowie der geplanten Erschließungsstraße erfordern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen (u.a. Orientierung schutzbedürftiger Räume an nicht lärmbelasteten Bereichen, bauliche Maßnahmen zum Schallschutz).

Für die angrenzenden Wohngebiete werden die Überschreitungen als geringfügig eingestuft. Im Südwesten werden die Immissionsgrenzwerte bereits ohne Umsetzung des Vorhabens leicht überschritten. In Teilbereichen der westlichen Nachbarschaft verbessert sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude die Verkehrslärmsituation.

Entlang der nördlichen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Sportanlagen ausgeschöpft oder geringfügig überschritten, so dass auch für diese Bereiche auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm festgesetzt werden müssen.

Insgesamt gesehen kann für das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm unter Berücksichtigung geplanter und festzusetzender Schallschutzmaßnahmen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Inwiefern zusätzliche Schallquellen entstehen könnten ist nicht absehbar.

2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterung und sekundärer Luftschall

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen (u. Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn), von denen Erschütterungsemissionen oder sekundärer Luftschall ausgehen können.

Die Behandlung dieses Themas ist daher für den Umweltbericht nicht relevant.

2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Stromleitungen oder Trafos entstehen (Niederfrequenz) sowie über Mobilfunkanlagen (Hochfrequenz). Aktuell befinden sich im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine Anlagen von denen negative Auswirkungen ausgehen können.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort einer Umspannstation ist in der Realität nicht vorhanden.

2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell, abgesehen von den südlichen Bestandsgebäuden um eine vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Feldgehölzen bestehende Fläche. Lichtemissionen gehen von den angrenzenden Straßen aus.

Mögliche Verschattungen sind bisher nur durch die vorhandenen Gehölzbestände und Gebäude gegeben.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Ausweisung von Bauflächen und der damit einhergehenden Bebauung ist je nach Gebäudehöhe mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Flächen fallen kann.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten im Rahmen der Bebauungsplanung die Regeln der BayBO Art. 6. Demnach gelten im Gewerbegebiet Abstandsflächentiefen von 0,2 H, mindestens 3 m und im Übrigen 0,4 H, mindestens 3 m. Dadurch werden ausreichende Belichtungsmöglichkeiten gewährleistet.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind zum Schutz der Tierwelt Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen mit weitgehend verschattungsfreien Flächen blieben voraussichtlich bestehen.

2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bei den weitgehend ebenen Flächen des Planungsgebietes handelt es sich um intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ruderale Sukzessionsflächen, die nur eine geringe strukturelle Vielfalt aufweisen. Für die Erholung nutzbare Wegeverbindungen sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Am südlichen Rand entlang der Kreuzstraße verläuft ein ausgewiesener Radweg, der nach Westen Richtung Oberschleißheim führt.

Östlich der Ingolstädter Straße liegt das Landschafts- und Naturschutzgebiet Mallertshofer Holz. Durch das Gebiet führt ein örtlicher Wanderweg, der Heidepfad.

Nördlich angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich öffentliche Freizeiteinrichtungen, die Sportanlagen des SV Lohhof. Südlich der Kreuzstraße befindet sich eine rekultivierte Abbaufäche mit ausgewiesenen Erholungswegen und Angeboten zur Naturerfahrung. In südlicher Richtung folgt ein ausgedehnter Waldkomplex, das Bergholz und das Schweizerholz.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohnbau- und Sondergebietsflächen sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit öffentlichen und privaten Freiflächen und Angeboten an Aufenthalts- und Freiflächennutzungen. Die zentrale Parkanlage sichert den Bedarf an Grünflächen und ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gut erreichbar. Aufgrund der Lage ist sie vor Lärmeinwirkung von außen geschützt.

Mit der geplanten Erschließung, der Ausweisung von örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie potenziellen Routen für Radschnellwege ergibt sich eine gute Durchgängigkeit des Gebiets und angrenzende Erholungsflächen unter anderem die Sportflächen des SV Lohhof sind gut erreichbar.

Eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen kann im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt werden um eine gute Aufenthaltsqualität in den Grün- und Freiflächen gewährleisten.

Die ausgewiesene Radwegeverbindung innerhalb der Kreuzstraße bleibt bestehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Verlegung eines Trainingsplatzes des SV Lohhof sowie die Errichtung weiterer Sportangebote ermöglicht.

Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung entstehen voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Von den neuen Grünflächen und Grünverbindungen können auch die angrenzenden Siedlungsgebiete profitieren.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die vorhandene Nutzung voraussichtlich weitergeführt. Eine Erholungsnutzung bliebe auf die nutzbaren Radwege und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten sowie das bestehende Sportflächenangebot im Bereich der vorhandenen Anlagen beschränkt.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Für das Planungsgebiet wurden eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlichen Kartierungen durch das BÜRO DR. SCHÖBER GMBH durchgeführt (Erfassungsjahr 2021).

Das Planungsgebiet besteht außerhalb der bestehenden Sportanlagen vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Feldgehölzen. Im südlichen Teil des Planungsgebiets an der Kreuzstraße befinden sich einige Bestandsgebäude. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im westlichen Teil wird intensiv in Form von Ackerbau genutzt. Die Flur-Nr.1124 an der Kreuzstraße ist ein mit strukturreicher Vegetation unterschiedlichen Alters bewachsener Bereich, der zum Teil als Lagerfläche genutzt wird. Eine Pflege der südlichen Flurstückshälfte erfolgt allenfalls gelegentlich, weswegen ungestörte gehölzbestandene Bereiche entstanden sind. Baumhöhlen oder sonstige Habitatstrukturen konnten in den vorhandenen Baumbeständen nicht vorgefunden werden.

Die Gebäude im Bereich der Wohnbebauung sind verhältnismäßig klein und in baulich gutem Zustand. Es bestehen an den Gebäuden keine geeigneten Strukturen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse. Die Gärten sind gepflegt und weisen keine höheren Bäume oder sonstige faunistisch relevante Strukturen auf. Eine Ausnahme stellt der nördliche Rand der Grundstücke zur Sukzessionsfläche hin dar, wo auch ältere, strukturreichere Bäume stehen. Baumhöhlen oder sonstige Habitatstrukturen konnten nicht vorgefunden werden.

Die bestehende ruderale Sukzessionsfläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfasst (Flachlandkartierung Bayern: Biotop Nr. 7735-0130-001 – Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof, Erfassung 1992). Der seinerzeit kartierte Bestand hat sich inzwischen geändert und entwickelt. Es hat aufgrund langjähriger Brache und fehlender Pflege die natürliche Sukzession aus überwiegend Sal-Weiden eingesetzt. Das naturnahe Mosaik aus grasreichen Freiflächen und Weidenbeständen bietet vor allem Heckenbrütern und weiteren Vogelarten der Halboffenlandschaft einen Lebensraum und Fortpflanzungsbereich.

Im östlichen Teil dieser Fläche steht eine massive, sehr alte Silberweide (*Salix alba*). Der Stamm verzweigt sich an der Wurzel in vier Hauptstämme, jeder mit einem Umfang größer 3- 4 m. Trotz des Alters und der Größe ist der Baum sehr vital. Es konnten die für eine Weide üblichen Totholzanteile in der Krone festgestellt werden, jedoch sind diese verhältnismäßig gering und beeinflussen die Stabilität des Baumes nicht. Dieser Baum weist eine Vielzahl an Habitatstrukturen auf. Unter anderem konnten zahlreiche Spechthöhlen festgestellt werden, sowie Mulmbereiche und weitere Baumhöhlen und Spaltenquartiere. Somit stellt der Baum potentiellen Lebensraum für zahlreiche Tierarten zur Verfügung, wie bspw. höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer.

Zur Kreuzstraße hin wird der Boden magerer und Rohbodenanteile werden sichtbar. Allerdings ist auch hier die Sukzession bereits stark fortgeschritten, weswegen keine potentiellen Lebensräume für Schmetterlingsarten oder Reptilien identifiziert werden konnten.

Das naturnahe Feldgehölz im Nordosten weist einen hohen Totholzanteil auf. Die Aktivität von Brutvögeln ist dort sehr hoch, was auf ein gutes Nahrungsangebot und/ oder geeignete Brutplätze hindeutet. Aufgrund der Lage entlang der bestehenden Leitlinie entlang des Sportplatzes kann der Bestand auch für Fledermäuse als Jagdhabitat relevant sein.

Biotopverbundfunktion

Aufgrund der Vielfalt und Struktur der Vegetation auf der bestehenden Biotopfläche weist diese eine hohe artenschutzrechtliche Relevanz auf. Mit der Lage zwischen den Waldflächen des Berglholzes im Südwesten und des Mallertshofer Holzes im Osten kommt der Fläche wichtige Funktion als Vernetzungs- und Verbundachse zu. Die Fläche kann den potentiellen Austausch zwischen Populationen der beiden Schutzgebiete verbessern und bietet flugfähigen Tieren, wie Vögel, Fledermäuse und Insekten Lebensraum und Jagdhabitat.

Hecken- und Gebüschbrüter

Strukturen für die Gilde der Hecken- und Gebüschbrüter sind im südlichen Planungsgebiet im Bereich der Wohngebäude und Lagerflächen, sowie im Feldgehölz im Norden großflächig vorhanden und werden von einer Vielzahl an Vogelarten genutzt. Anzumerken ist hier auch die hohe Individuendichte.

Vor allem der Gehölzsaum um die Wohngebäude und im Bereich von Flur-Nr. 1124 weisen eine für Heckenbrüter attraktive Strukturvielfalt auf. Ebenso der Bereich um die Silber-Weide im Osten wurde oft frequentiert. Für diesen Baum besteht bspw. für die Wacholderdrossel Brutverdacht. Das Feldgehölz im Norden ist ebenso strukturreich und wird vorwiegend von Amseln, Buchfink und Mönchsgrasmücke zur Brut verwendet. Im nördlichen Bereich wurden ebenso der Neuntöter sowie die Goldammer festgestellt.

Größtenteils handelt es sich im Gebietsumgriff um häufige, ungefährdete und unempfindliche Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“, definiert durch das LfU). Für den Neuntöter und die Goldammer sind jedoch höhere Lebensraumansprüche vorausgesetzt.

Höhlenbrütende Vogelarten

Bei den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich vorwiegend um niedrigwüchsige Gehölze oder jüngere Bäume ohne Baumhöhlen. Der Altbaum im Osten hingegen weist zahlreiche Baumhöhlen auf, von denen zumindest in einer ein Gartenbaumläufer brütend festgestellt werden konnte. Weiterer Brutverdacht besteht für den Kleiber und Kohlmeisen.

Die Bäume rund um die gewerbliche Nutzfläche bieten teilweise auch zur Brut geeignete Baumhöhlen (vorwiegend für Kleinvögel).

Fledermäuse:

Quartierlebensraum:

Das Quartierpotential für Fledermäuse im Planungsgebiet begrenzt sich auf die im Osten stehende alte Silberweide. Ebenso sind Spaltenquartiere an älteren Bäumen im Bereich von Flur-Nr. 1124 an der Kreuzstraße anzunehmen. Da es sich jedoch um keine massiven Altbäume handelt, werden eventuelle Spaltenquartiere allenfalls als Tagesquartier von Einzeltieren genutzt, da vorhandene Strukturen nicht groß genug sind um Gruppen von Tieren oder Kolonien zu beherbergen. Bei der Ausflugskontrolle konnten ausschließlich Tiere die bei Dämmerung aus dem Bereich der alten Silberweide ausfliegend beobachtet werden. Im restlichen UG konnten keine Ausflüge von Fledermäusen festgestellt werden.

Nahrungshabitat und Leitlinie:

Das UG wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Da die Tiere derzeit das komplette Gebiet störungsfrei zur Nahrungsaufnahme nutzen, wird durch die geplanten Flächennutzungen der für die Tiere zur Verfügung stehende Lebensraum reduziert. Jedoch bieten umgebende Bereiche weiterhin ausreichend Jagdgebiete, sodass hier nicht von einem Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats ausgegangen werden kann.

Ebenfalls ist mit einer Funktion des UGs als Übergangsbereich für Wanderbewegungen zwischen den Naturräumen im Osten und im Westen von Unterschleißheim anzunehmen.

Reptilien:

Für Reptilien, speziell die Zauneidechse, sind charakteristische Lebensräume wie besonnte strukturreiche Gehölzränder, Schotterplätze mit angrenzenden Versteckmöglichkeiten oder Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation nur in äußerst geringer Zahl vorhanden sind. Ebenso konnten keine Fortpflanzungsstrukturen festgestellt werden. Im Gebiet wurden im Rahmen der durchgeführten Kartierungen entsprechend nur drei Einzeltiere im süd-östlichen Bereich des UGs beobachtet.

Zusammen mit der äußerst niedrigen Individuenzahl kann im Planungsgebiet nicht mit einer lokalen Population gerechnet werden, sondern lediglich mit Einzeltieren auf der Wanderung.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten:

Das Planungsgebiet wurde auf Futterpflanzen für den Nachkerzenschwärmer sowie den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling abgesucht. Es konnten jedoch keine Pflanzen oder dafür geeignete Bereiche festgestellt werden, weswegen eine Anwesenheit von Individuen der Arten sowie deren Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Die Gehölze wurden auf eine mögliche Besiedelung durch totholzbewohnende Käfer (Eremit) hin untersucht. Dabei konnten keine mulmhaltigen Totholzbereiche im UG festgestellt werden, jedoch ist der Altbaum im Osten in den oberen Bereichen zu uneinsichtig um hier Mulmhöhlen gänzlich ausschließen zu können.

Geeignete Lebensräume für Amphibien, insbesondere die Wechselkröte, konnten nicht festgestellt werden. Für Amphibien geeignete Laichhabitats sind ebenfalls nicht vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung kommt es insgesamt gesehen zu Verlusten von landwirtschaftlicher Nutzfläche, brachgefallenem Extensivgrünland bzw. Ruderalflächen (Biotopfläche gem. amtlicher Kartierung), strukturreichen Gärten sowie mittelalten Feldgehölzen und Hecken. Bei den sonstigen Eingriffen handelt es sich um geringwertige Flächen (Sportflächen, Siedlungsgebiete und Sonderflächen).

Ein Großteil der bestehenden Biotopfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha wird überbaut und verlorengehen, ein Flächenanteil von ca. 1,4 ha, kann allerdings innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft erhalten und entwickelt werden. Vor allem kann innerhalb der Fläche die wertvolle alte Silberweide erhalten werden.

Das am südlichen Rand gelegene lineare Teilwaldstück des Berglholzes, das der Biotopvernetzung und Eingrünung des südlich gelegenen Gewerbegebiets dient, wird als Wald festgesetzt. Des Weiteren wird ein altes Feldgehölz am Nordwestrand als Waldfläche ausgewiesen und so erhalten und gesichert.

Im Rahmen der Bebauungsplanung können über die Festsetzung von Bäumen innerhalb der Bauflächen und den Grün- und Freiflächen Verluste von Baumbeständen ausgeglichen werden.

Die geplanten Bauflächen und der damit verbundene Anstieg der Bevölkerungszahl bewirkt eine zunehmende Störung angrenzender Flächen, vor allem auch der Biotopfläche. Hier bestehen bereits Vorbelastungen durch angrenzende teils stark

befahrene Straßen sowie die Nutzung als Sportplatz, so dass nicht von erheblichen Zusatzbelastungen auszugehen ist.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen.

Für nachtaktive Insekten geht von künstlichen Lichtquellen eine Gefährdung aus, da sie in hohem Maße bedingt durch eine vom Licht ausgelöste Fehlorientierung von diesen angezogen werden. Unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände mit Lebensräumen wildlebender Tiere (z.B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) sollten daher möglichst vermieden werden. Über im Rahmen des Bebauungsplans zu treffende Festsetzungen für zu verwendenden Leuchtmittel sowie deren Aufbau können solche negativen Auswirkungen minimiert werden.

Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich der B 13, in ca. 200 m Entfernung zum Planumgriff: „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“, mit Nummer 7735-371. Bzgl. des §34 BNatSchG (Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes bzgl. Stickstoffeinträgen) kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Verkehrszunahmen sich erhöhenden NO₂-Emissionen sich straßennah zwar deutlich erhöhen, die Stickstoffbelastung allerdings mit Entfernung zur Straße zunehmend abnimmt. Von negativen Auswirkungen auf das weit entfernte FFH-Gebiet kann daher nicht ausgegangen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung würde voraussichtlich fortgeführt. Der Bereich der Biotopfläche, der brach liegt, würde sich im Laufe der Jahre aufgrund der fortschreitenden Gehölzsukzession in einen Gehölzbestand bzw. Wald entwickeln.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es handelt sich um eine von mehreren ehemalige Kiesabbaufäche im Stadtgebiet, die zum Teil als Mülldeponien dienten oder mit Bau-schutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurden. Die Auffüllmächtigkeiten reichen bis zu 11 m unter Gelände.

Es wurden Untersuchungen durchgeführt und dieser Verdacht im Rahmen der erstellten Fachgutachten (Büro BLASY + MADER GmbH) bestätigt.

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt das Gutachten fest, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen und damit keine Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung erforderlich sind. Diese Aussage ist jedoch noch durch Wiederherstellung und anschließender Beprobung der Messstelle P 1 sowie durch eine vollständige Stichtagsmessung zu untermauern.

Für den Wirkungspfad Bodenluft – Mensch wird festgestellt, dass die Gehalte an Schadgasen als nicht erheblich einzustufen sind und für die geplante Nutzung des

Geländes keine schädlichen altlastenbedingten Konzentrationen erwartet werden können.

Die Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch ergaben, dass stellenweise und für den Bereich der Wohnbebauung verbreitet Prüfwertüberschreitungen vorliegen.

Eine gezielte Versickerung durch Auffüllmaterial ist i.d.R. nicht genehmigungsfähig. Versickerungen sind nur in den anstehenden Kies außerhalb bzw. unterhalb der Verfüllungen möglich.

Es ist keine Gefährdung des Planungsgebietes durch leichte Deponiegase abzuleiten. Dennoch können im Rahmen der Genehmigungen vorsorgende technische Sicherungsmaßnahmen wie der Einbau von Kiespackungen und/oder Drainagerohre, gefordert werden.

Kampfmittel:

Über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen keine Erkenntnisse vor.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Dadurch können die vorhandenen Altlasten im Boden verbleiben und werden vor der zufälligen Freilegung gesichert.

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen im Bereich des Wirkungspfades Boden – Mensch kann Boden nicht für die Herstellung der künftigen Nutzungsoberflächen der geplanten Wohngebiete oder auch Freizeitnutzungen aufgebracht bzw. belassen werden.

Für die Versickerung können im Rahmen der Bebauungsplanung geeignete Bereiche für die Versickerung festgesetzt werden (siehe auch unter Schutzgut Wasser).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Von der Fläche würde keine Gefährdung für die Umwelt ausgehen.

2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Vorhabengebiet ist der natürliche Bodenaufbau zu einem Großteil durch die erfolgten Abbautätigkeiten mit anschließender Wiederverfüllung sowie im Bereich bestehender Bebauung bzw. Sportanlagen gestört. Der Kiesabbau erfolgte teilweise im Nassabbau und wurde stellenweise bis mindestens 7 m unter den Grundwasserspiegel.

Natürlicher Bodenaufbau mit entsprechender Bodenschichtungen befindet sich lediglich auf dem ackerbaulich genutzten Bereich im westlichen Teil des Planungsgebietes (Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies).

Der natürliche oberflächennahe Untergrund im Bereich der Planung besteht aus fluvioglazialen Kiesen, die während der Riss- bzw. Würmeiszeit abgelagert wurden. Die Mächtigkeit der Quartärkiese beträgt im Planungsgebiet ca. 20 – 25 m.

Im Zuge der Auffüllungen wurde kein Oberboden aufgebracht. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich allerdings eine dünne Humusschicht (wenige Zentimeter bis max. 0,4 m) gebildet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Aktuell befinden sich im Planungsgebiet (Flächengröße ca. 13,5 ha) ca. 0,36 ha versiegelte Flächen (Kreuzstraße) und 4,1 ha teilversiegelte Flächen (Dorfflächen, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt, Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad).

Künftig werden aufgrund der Ausweisung von Flächen zur baulichen Nutzung sowie der Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung BOS Versiegelungen und Unterbauungen (Tiefgaragen) ermöglicht. Dieser vollständige Flächenverlust stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion in den Versiegelungsbereichen verloren gehen.

Im Bereich der Grünflächen und Sportanlagen ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen.

Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen, bei denen während der Bauphase Böden abgeschoben und in ihrem gewachsenen Zusammenhang zerstört werden, kann es außerhalb der bestehenden Auffüllflächen zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen kommen.

Ein Vorkommen seltener und damit aus Sicht des Bodenschutzes wertvoller Böden ist nicht gegeben.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weitergeführt und somit die damit verbundenen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Auf der vorhandenen Ruderalfläche würde ohne Pflege die natürliche Gehölzsukzession fortfahren und langfristig ein Gehölzbestand entstehen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.4.1 Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.4.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Grundwasser fließt im Umfeld des Planungsgebietes bei einem mittleren Flurabstand von ca. 6 – 7 m in nördliche bis nordöstliche Richtung.

Im Planungsgebiet wurde Grundwasser im Rahmen der durchgeführten Erkundungsbohrungen in einer Tiefe von 8 – 9,5 m unter GOK angetroffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant. Es ist daher von keiner vorhabenbedingten Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im westlichen Teil des Planungsgebiets würde voraussichtlich die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den damit verbundenen Stoffeinträgen aufgrund von Dünger- und Pestizideinsatz fortgeführt. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser könnten sich je nach vorliegendem Flurabstand in unterschiedlicher Schwere ergeben.

2.4.3 Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Anfallendes Niederschlagswasser wird heute größtenteils verdunstet, nicht verdunstetes Niederschlagswasser wird weitgehend versickert.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bestehenden Auffüllungen mit schadstoffbelasteten Materialien kann in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser direkt versickert werden. Es sind daher im Rahmen der Bebauungsplanung Flächen außerhalb der Auffüllbereiche für die Versickerung auszuweisen. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1122, Gemarkung Unterschleißheim liegen keine Auffüllungen vor und das anfallende Niederschlagswasser kann direkt über Rigolen versickert werden.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung bzw. keine Nutzung fortgeführt. Anfallende Niederschläge würden weiterhin überwiegend verdunsten sowie im Boden versickern.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Gemäß Landschaftsentwicklungskonzept des Regionalplans der Region München, Potenzialkarte Luft und Klima liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit hoher Wärmeausgleichsfunktion mit dem Ziel der Erhaltung der Nutzungsstruktur in Gebieten mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Im Landschaftsplan der Stadt wird die Wärmeausgleichsfunktion als hoch eingestuft. Freilandflächen produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft, die sich im Einzugsbereich von Siedlungsgebieten positiv auf deren Kaltluftzufuhr auswirken können.

Die aktuelle Immissionssituation ist vor allem geprägt durch die Schadstoffemissionen der angrenzenden stark befahrenen Straßen. Hohe Konzentrationen von Luftschadstoffen findet man in der Regel im Verlauf der Fahrstreifen. Mit zunehmendem Abstand von den Fahrstreifen vermindern sie sich rasch.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden zuvor offene Freiflächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion versiegelt.

Im Vorfeld wurden daher im Rahmen einer Vorabschätzung die Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf die Kaltluftentstehung bzw. auf die Unterbrechung der Frischluftbahnen untersucht. Bezogen auf die Kaltfluthöhe führt die geplante Überbauung der Flächen zu einer geringfügigen Reduzierung der Kaltluftströme auf 3 – 4 m Höhe. Eine Veränderung der Luftströme ist nicht feststellbar. Im betreffenden Bereich kommt es zu einer Zunahme des Luftstroms in vorherrschende südwestliche Richtung. Mit Bezug auf die bauliche Nutzung des Areals ergibt sich für die benachbarten Nutzgebiete (Sportpark, Siedlungsbeginn nördlich des Münchner-Rings) eine Abnahme der Kaltfluthöhe um ca. 2 m. Die Überbauung der Flächen führt zu einer Reduzierung des Betrags und der Richtung der Fließgeschwindigkeit der Kaltluftströme. Eine Veränderung bzw. Unterbrechung der Luftströme von den freien Feldern in das Siedlungsgebiet sind nicht feststellbar. Das Volumen der Kaltluftströme reduziert sich ebenfalls geringfügig. Als Fazit wird festgestellt, dass sowohl für die Kaltluftbildung als auch deren Eintrag in das Siedlungsgebiet im Vergleich nur geringfügige Veränderungen zu verzeichnen sind.

Trotz dieser Veränderungen im Bereich der Kaltluftbildung und -strömung, die sich auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in bebautem Siedlungsraum zurückführen lässt, kann nicht von einer klimatisch planungsrelevanten Verschlechterung der Situation ausgegangen werden. Eine Anbindung des Außenraums an das Siedlungsinnere ist über den Erhalt und die Entwicklung der östlich gelegenen Grünflächen (Teil-Biotopfläche, Sportanlagen) weiterhin gegeben.

Projektbedingte Erhöhungen der Immissionsbelastung sind durch Zunahme der Verkehrsbewegungen im lokalen Umfeld zu erwarten. Hier bestehen allerdings Vorbelastrungen durch die bereits bestehenden angrenzenden Straßen sowie die Gewerbe im Umfeld.

Die entstehenden Gebäude beeinflussen die Durchlüftung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche. Eine gute Durchströmung und Durchlüftung des Gebietes sind allerdings auch weiterhin anzunehmen. In dicht bebauten Bereichen kommt es allerdings im Vergleich zum unbebauten Zustand zu geringeren Windgeschwindigkeiten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen bzgl. einer Kaltluftentstehung fortgeführt.

Aufgrund einer prognostizierten Abnahme der spezifischen Fahrzeugemissionen ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung für den Prognose-Nullfall gegenüber dem Istzustand leicht zurückgehen würde.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland in einer Höhe von ca. 480 m üNN. Die klimatischen Verhältnisse werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen

auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle.

Aktuell ergeben sich positive Wirkungen auf das Kleinklima (klimaökologische Ausgleichsfunktion) durch die bestehenden unversiegelten Freiflächen. Diese Flächen stehen für Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Wie zuvor erwähnt liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit hoher Wärmeausgleichsfunktion mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lokales Klima:

Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich allenfalls Auswirkungen auf das lokale Klima. So ändert sich u.a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Durch die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Flächenversiegelungen geht die temperatursausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren verloren. Gebäude beeinflussen die Durchlüftung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche (siehe Schutzgut Luft).

Die geplanten Grünflächen und Sportanlagen sowie die erhaltene Biotopfläche (ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) können im Bereich offener, unversiegelter Flächen ausgleichend wirken und auch weiterhin zur Entstehung von Kaltluft beitragen. Im Rahmen der Bebauungsplanung noch festzusetzende Baumpflanzungen können einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf leisten. Im Bauvollzug kann bei Flachdächern über eine mindestens extensive Dachbegrünung der Regenwasserrückhalt erhöht werden, was sich positiv auf das lokale Klima auswirkt.

Globales Klima:

Bei den Auswirkungen auf das globale Klima sind vor allem Veränderungen von Böden und Vegetation zu betrachten. Eine besondere Relevanz haben dabei Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, also Wälder sowie generell Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden (Böden mit gleichzeitig hohem Grundwasserstand, typischerweise Gleye oder Pseudogleye). Im Planungsgebiet kommen keine Böden mit besonders hochwertigen Funktionsausprägungen und klimaschutzrelevanter Bodenfunktion vor. Ebenfalls kommen keine besonders hochwertigen Funktionsausprägungen von Vegetationskomplexen oder Biotopen (z.B. Wälder, Gehölzbestände, Feucht- und Nassgrünland) vor, bzw. werden Gehölzbestände möglichst erhalten.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die sich über die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung ergeben, positive Effekte auch im Sinne des Klimaschutzes entstehen. Außerdem wirken sich die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Grünflächen, unter anderem durch umgesetzte Baumpflanzungen positiv aus.

Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Straßen. Unvermeidbar ist nach aktuellem Stand der Technik der Ausstoß des klimawirksamen Gases Kohlen(stoff)dioxid (CO₂) sowie in geringen Mengen Lachgas (N₂O), und Methan (CH₄). Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Verbrennungstechnik bei Fahrzeugen und der Förderung von E-Mobilität bestehen bereits wirksame Lenkungsmechanismen, welche die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Klima durch Freisetzung von Treibhausgasen bei der Benutzung der Straße in den kommenden Jahren weiter reduzieren werden. Damit wird der CO₂-Ausstoß durch

den Verkehr sukzessive entsprechend der zukünftigen technischen Entwicklung weiter sinken.

Klimaschädliche Emissionen entstehen bei der Herstellung von Baustoffen für die künftigen Gebäude in der Bauwirtschaft.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung im Westteil des Planungsgebietes würde voraussichtlich fortgesetzt. Die temperatenausgleichende Wirkung der offenen Feldfluren sowie der Brach- bzw. Sukzessionsfläche bliebe bestehen.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

2.7.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Münchner Schotterebene, einem weitgehend ebenen Landschaftsraum. Das Landschaftsbild ist in hohem Maß durch Bebauung geprägt. Mit zunehmender Entfernung von München nimmt der Bebauungsgrad nach Norden hin ab, verdichtet sich allerdings im Umfeld von Ober- und Unterschleißheim wieder. Außerhalb der Bebauung prägen landwirtschaftliche Flächen das Landschaftsbild, südlich von Unterschleißheim das Berglholz sowie das Schweizerholz

Das Planungsgebiet selbst ist im südlichen Bereich bis auf wenige einzelne Häuser, die sich entlang der Kreuzstraße befinden unbebaut. Die Gebäude sowie ein Lagerplatz sind über Baum- und Gehölzbestände gut eingegrünt. Der Raum wird geprägt durch die brachliegenden, teilweise in die Gehölzsukzession übergehenden offenen Flächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung. Im Bereich der Brachflächen fällt dem Betrachter besonders die alte einzeln stehende alte Weide ins Auge.

Im Norden befinden sich bestehende Sportanlagen des SV Lohhof mit Clubhaus, die über die vorhandenen Gehölzbestände ebenfalls gut in das Landschaftsbild eingebunden sind.

Im Westen schließt das Wohngebiet Lohhof Süd an, eine meist zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, die über die vorhandenen Grünstrukturen in den Gärten eingegrünt wird.

Die östlich gelegenen Gewerbebetriebe mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden sind nur gering eingegrünt und treten im Ortsbild eher negativ in Erscheinung. Im Gegensatz hierzu wird das südlich der Kreuzstraße gelegene Gewerbegebiet durch einen dichten Baumbestand gut eingegrünt und ist dadurch nicht einsehbar.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird eine bestehende Baulücke geschlossen. Durch die Neubebauung verändert sich das Ortsbild nördlich der Kreuzstraße. Da das Planungsgebiet allerdings von bebauten Flächen umgeben ist, wird sich die entstehende Bebauung nicht negativ auf das großräumige Landschaftsbild auswirken. Über die Ausweisung von Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen und nördlichen Rand entsteht ein Grünkorridor, der sich von Süden Richtung Nordwesten zu den dort bestehenden Sport- und Spielflächen zieht und eine Verbindung bestehender Grünstrukturen darstellt.

Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt und die Brachfläche würde voraussichtlich in Sukzession übergehen. Ortsbildprägend wären die dadurch entstehenden Grünstrukturen.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klimaschutz (Energie)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet besteht vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und Feldgehölzen. Einige wenige Bestandsgebäude befinden sich im südlichen Teil des Areals an der Kreuzstraße. Daher besteht aktuell ein nur niedriger Energiebedarf.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs kann im Rahmen der Bebauungsplanung ermöglicht werden, dass Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen wird eine Ansiedlung von Einzelhandel ermöglicht. Zusammen mit dem ausgewiesenen Netz an örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie den potenziellen Routen für Radschnellwege kann die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel reduziert werden. Eine geplante Bushaltestelle ermöglicht auf kurzem Weg die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bus bietet Anbindung zur U-Bahn-Station Garching-Hochbrück und den Business-Campus Unterschleißheim.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung voraussichtlich fortgeführt. Ein Energieversorgungsbedarf bestünde nur in geringem Umfang (Bestandsgebäude).

2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ruderale Sukzessionsflächen. Es besteht nur ein geringer Bedarf der Abwasser- und Abfallentsorgung im Bereich der wenigen Bestandsgebäude im Süden des Gebiets.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Stadtteil kann über den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen geregelt werden.

Etwaige abfallrechtlichen Belange werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Abwasserentsorgung wird über den Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn geregelt. Die mechanisch-biologische Kläranlage befindet sich bei Grüneck. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich fortgeführt, mit einem geringen Bedarf der Abfall- bzw. Abwasserentsorgung.

2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund des hohen Anteils an Auffüllungen sind voraussichtlich keine Bodendenkmale im Planungsgebiet zu erwarten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung fortgeführt und eine eventuelle Archivfunktion des Bodens bzgl. Zeit- und Naturgeschichte bestehen bleiben.

2.11 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Insgesamt betrachtet ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Unterschleißheim liegt außerhalb einer Erdbebenzone. Vom Vorhaben selbst sind ebenfalls keine ausgehenden Risiken zu erwarten und absehbar.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt. Soweit nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützte Gehölzbestände gefällt oder erheblich beeinträchtigt werden, wird vor deren Entfernung eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Eingriffsbeurteilung und Darlegung eines notwendigen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Festlegung aller erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München. Diese können grundsätzlich anteilig im Bereich der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopfläche) im östlichen Teil des Änderungsgebietes sowie auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Die Stadt Unterschleißheim ist im Besitz eines größeren Flächenpools, aus dem im Zuge des folgenden Bauleitplanverfahrens entsprechend geeignete Flächen ausgewählt und geplant werden können.

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen geeigneten Flächenpool, der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist.

4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Außerdem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

4.1 Bestandserhebung und Betroffenheit

Auf der Basis einer durchgeführten Habitatanalyse wurde festgestellt, dass ein Vorkommen seltener Pflanzenarten aufgrund der Nutzungsformen auszuschließen ist und folgende saP-relevante Arten / Artengruppen näher zu untersuchen sind:

- Fledermäuse (v.a. Offenlandarten, aber auch Arten, die an Strukturen gebunden sind)
- Vogelarten (v.a. Vogelarten der Halboffenlandschaften)
- Totholzbewohnende Käferarten (Eremit – geringe Vorkommenswahrscheinlichkeit)
- Reptilien (v.a. Zauneidechse)

Darüber hinaus fand eine Erfassung planungs-relevanter Arten der Artengruppen Heuschrecken und Tagfalter sowie Erfassung der möglichen Eignung des Geltungsbereiches als Landhabitat für die Wechselkröte (und ggf. weitere Amphibienarten) statt.

Ergebnis Fledermäuse:

Die Ergebnisse der durchgeführten Fledermausuntersuchung ergab, dass das Untersuchungsgebiet zwar von Fledermausarten genutzt wird, jedoch nur in geringer Dichte.

Von besonderer Bedeutung ist eine massive, sehr alte Silberweide (*Salix alba*) im östlichen Teil des Planungsgebietes, die aufgrund ihrer Vielzahl an Habitatstrukturen (zahlreiche Spechthöhlen, Mulmbereiche, weitere Baumhöhlen und Spaltenquartiere) einen potentiellen Lebensraum u.a. für Fledermäuse darstellt. Die Weide kann innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten werden.

Eventuelle Spaltenquartiere, die sich an älteren Bäumen im Bereich der gewerblichen Nutzfläche an der Kreuzstraße befinden können, wären ggf. als Tagesquartier geeignet. Bei der Ausflugskontrolle konnten allerdings ausschließlich Tiere im Bereich der alten Silberweide ausfliegend beobachtet werden.

Des Weiteren wird das UG als von verschiedenen Arten Jagdhabitat genutzt. Mit dem geplanten Vorhaben wird dieser zur Verfügung stehende Lebensraum reduziert. Die umgebenden Bereiche bieten weiterhin ausreichend Jagdmöglichkeit.

Ergebnis Zauneidechse:

Im Gebiet konnten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen lediglich drei Einzeltiere im süd-östlichen Bereich des UGs beobachtet werden. Grund dafür ist, dass charakteristische Lebensräume der Art wie besonnte strukturreiche Gehölzränder, Schotterplätze mit angrenzenden Versteckmöglichkeiten oder Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation nur in äußerst geringer Zahl vorhanden sind. Ebenso konnten keine Fortpflanzungsstrukturen festgestellt werden. Zusammen mit der äußerst niedrigen Individuenzahl kann im UG nicht mit einer lokalen Population gerechnet werden, sondern lediglich mit Einzeltieren auf der Wanderung.

Übrige Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das UG wurde auf Futterpflanzen für den Nachkerzenschwärmer sowie den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling untersucht. Es konnten jedoch keine Pflanzen oder dafür geeignete Bereiche festgestellt werden, weswegen eine Anwesenheit von Individuen der Arten sowie deren Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Die Gehölze wurden auf eine mögliche Besiedelung durch totholzbewohnende Käfer (Eremit) hin untersucht. Mulmhaltige Totholzbereiche konnten lediglich bei der sehr alten Weide im Osten in den oberen allerdings nicht einsichtigen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Da der Baum jedoch vom Vorhaben unbeeinträchtigt bleibt, kann eine potentielle Gefährdung ausgeschlossen werden.

Geeignete Lebensräume für Amphibien, insbesondere die Wechselkröte, konnten nicht festgestellt werden. Es fehlen sowohl geeignete Laichhabitats als auch Vegetationsstrukturen, die als Landhabitat für Wechselkröten geeignet wären.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume kann ein Vorkommen weiterer Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Vögel:

Im Untersuchungsgebiet wurden aufgrund des Struktureichtums eine Vielzahl an Vogelarten der Halboffenlandschaft festgestellt.

Die Gehölzbereiche um die Wohngebäude, der gewerblichen Nutzfläche, sowie das Feldgehölz im Norden werden von einer Vielzahl an Vogelarten genutzt. Ebenso der Bereich um die Silber-Weide im Osten oft frequentiert und als Brutmöglichkeit genutzt. Das Feldgehölz im Norden ist ebenso strukturreich und wird vorwiegend von Amseln, Buchfink und Mönchsgrasmücke zur Brut verwendet. Im nördlichen Bereich wurden ebenso der Neuntöter sowie die Goldammer festgestellt.

Größtenteils handelt es sich im Gebietsumfang abgesehen von Neuntöter und Goldammer um häufige, ungefährdete und unempfindliche Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“, definiert durch das LfU).

Bei dem Altbaum im Osten mit zahlreichen Baumhöhlen konnte ein Gartenbaumläufer brütend festgestellt werden. Weiterer Höhlenbrutverdacht besteht für den Kleiber und Kohlmeisen. Die Bäume rund um die gewerbliche Nutzfläche bieten teilweise auch zur Brut geeignete Baumhöhlen (vorwiegend für Kleinvögel). Da diese Bäume gerodet werden müssen, ist hier mit projektbedingten Wirkungen für diese Arten zu rechnen.

Von den aufgeführten saP-relevanten Vogelarten wurden der Haussperling und der Mäusebussard nur im Überflug oder als Nahrungsgast beobachtet. Die Eingriffsfläche selbst weist für diese, gegenüber ihren Bruthabitats anspruchsvolleren Arten auch keine nennenswerte Eignung auf.

Vom Vorhaben sind als relevante Vogelarten ein Brutpaar der Goldammer und des Neuntöters betroffen, die in den Feldgehölzen im Norden des Untersuchungsgebietes brüten. Zur Kompensation der Eingriffe in die Lebensräume der beiden Vogelarten ist die Anlage von großzügigen, strukturreichen Grünbereichen mit Baum- und Gehölzpflanzungen im direktem Umkreis erforderlich, um mittel- bis langfristig ein partielles Ausweichen auf neu geschaffene Lebensräume zu bewirken und über die vorgezogene Bereitstellung an geeigneten Gehölzstrukturen kontinuierlich ein ausreichendes Angebot an Fortpflanzungsstätten für die lokalen Populationen zu gewährleisten.

4.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Durch Versiegelung und dauerhafte Überbauung findet ein Verlust oder die Beeinträchtigung von (Teil-)Habitats oder (Teil-)Lebensräumen von geschützten Tieren und Pflanzen statt. Zusätzliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen (Zerschneidungs- und Trenneffekte) von Tieren und Pflanzen sind gegenüber

der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens ebenfalls zu erwarten. Vergrämungswirkung auf Tiere kann durch erhöhte Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen entstehen.

Mittelbare Auswirkungen sind im Wesentlichen Lärmimmissionen, Lichtwirkungen, Abgasemissionen sowie sonstige Schadstoffimmissionen. Im Vergleich zur Bestandssituation sind wesentliche Zunahmen der Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstigen Schadstoffemissionen zu erwarten. Ein vorhabenbedingt erhöhtes Kollisionsrisiko ist gegenüber der Bestandssituation ebenfalls zu erwarten, da eine neue Verbindungsstraße vorgesehen ist. Ebenfalls kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel bei Entstehung von Glasfassaden gegenüber der Bestandssituation erhöhen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, können geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Unter anderem können zur Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung im Rahmen der Bebauungsplanung die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Minimierung der Kollisionsgefahr die Verwendung von vogelfreundlichem Glas bzw. eine vogelfreundliche Bauweise festgesetzt werden.

Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich. Vorzusehen ist hier eine vorgezogene Anlage von strukturreichen Hecken und Gehölzen mit Saumstrukturen, die kurz bis mittelfristig Brutraum für Gebüsch- und Heckenbrüter (vorrangig Goldammer und Neuntöter), sowie Vogelarten der Halboffenlandschaften zur Verfügung stellen. Die Maßnahme muss je nach verwendeter Pflanzqualität in der Pflanzperiode 1 bis 2 Jahre vor Entfernung der Bestandsgehölze erfolgen, damit sich ausreichende Heckenstrukturen etablieren können und die Maßnahme wirksam ist. Details hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen.

4.4 Fazit

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Nutzungen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Einzugsgebiet und Verdichtungsraum der LH München mit einem hohen Bedarf an Wohnraum unter anderem auch an Wohnformen wie betreutem Wohnen und Altenheimen. Im Rahmen der Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung hat eine Prüfung unterschiedlicher Standorte stattgefunden. Hierbei erwies sich das Planungsgebiet unter anderem aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und Involviertheit eines Investors als besonders geeignet.

Darüber hinaus kann mit Umsetzung der Planung an diesem Standort die verkehrliche Situation im Bereich Lohhof-Süd verbessert werden. Im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebiets kann eine Umgehungsstraße realisiert werden, die die bestehende Siedlung vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Flächennutzungsplanung legt besonderen Wert auf einen Teilerhalt der bestehenden, naturschutzfachlich wertvollen Biotopfläche. Die interne Erschließung wurde geprüft und ist aufgrund von verkehrsrechtlichen Aspekten anderweitig nicht sinnvoll zu gestalten.

7 Zusätzliche Aufgaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise und Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend.

Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben an der Kreuzstraße in Unterschleißheim, Sachstandbericht Prüfung der Auswirkung auf das Straßennetz, gevas, humberg & partner, 24.11.2021
- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben an der Kreuzstraße in Unterschleißheim, Bericht Version 3-0, gevas, humberg & partner, Dezember 2022
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Senioren- und Mehrgenerationen-Campus – Kreuzstraße Unterschleißheim“ Bericht Nr. M162495/01, Müller BBM Industry Solutions GmbH, 29.11.2022
- Ergänzende Altlastenerkundung und Baugrundvorerkundung geplantes Baugebiet Kreuzstraße Flurstücke 1123, 1124/3 und 1126, Gemarkung Unterschleißheim, Projekt Nr. 9408, Blasy + Mader GmbH, 10.09.2018
- Geplantes Baugebiet Kreuzstraße Flurstücke 1123, 1124/3 in der Gemarkung Unterschleißheim, Baugrund- und Altlastengutachten, Projekt Nr. 10447, Blasy + Mader GmbH, 29.10.2019
- Stadt Unterschleißheim, Stadtteil Lohhof, Landkreis München, Versickerungsgutachten für die Erschließung der Fl.Nrn. 1123, 1124/3, Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 20.01.2022
- BV Lohhof Süd, Flur 1122 in der Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim, Versickerung von Niederschlagswasser, Projekt Nr. 12361, Blasy + Mader GmbH, 14.03.2022
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“, Artenschutzbeitrag, Dr. Schober, Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Stand 09.05.2022
- Bebauung im Bereich des Mehrgenerationen Campus östlich von Lohhof-Süd – Auswirkungen für das Stadtklima – Flächennutzung, AZ 50/53, Albrecht, 10.01.2022

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind keine Maßnahmen erforderlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für die Planungsgebiet planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung sowie zur Schaffung von allgemeinem Wohnraum sowie besondere Wohnformen (altersgerechtes Wohnen) zu schaffen.

Zur Versorgung des Gebietes selbst als auch zur Stärkung der Nahversorgung der angrenzenden Wohnsiedlung Lohhof Süd soll durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsstandorten entstehen. Durch die verkehrliche Erschließung des Gebiets mit einer äußeren Erschließungsstraße, soll das angrenzende Wohngebiet entlastet werden.

Im Rahmen des Umweltberichts zur Änderung des Flächennutzungsplans wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen maßgeblich sind bei der Gesamtlärmbetrachtung die entlang der neuen Verbindungsstraße sowie im Bereich der Kreuzstraße auftretenden Verkehrslärmimmissionen. Für die Bereiche mit Überschreitung der Beurteilungspegel müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen gegen Lärm getroffen werden. Entlang der nördlichen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Sportanlagen ausgeschöpft oder geringfügig überschritten, so dass auch für diese Bereiche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm festgesetzt werden müssen.

Für die angrenzenden Wohngebiete werden die Überschreitungen als geringfügig eingestuft. Im Südwesten werden die Immissionsgrenzwerte bereits ohne Umsetzung des Vorhabens leicht überschritten. In Teilbereichen der westlichen Nachbarschaft verbessert sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude die Verkehrslärmsituation.

In Bezug auf Erschütterungen und elektromagnetische Felder sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Nähe von möglichen Quellen nicht gegeben ist.

Mit Ausweisung von Flächen zur baulichen Nutzung sowie Grünflächen kann ein neues Wohnviertel mit öffentlichen und privaten Freiflächen entstehen mit einem attraktiven Angebot an Aufenthalts- und Freiflächenutzungen unter anderem im Bereich der geplanten Sport- und Spielflächen im Norden des Gebiets. Die zentrale Parkanlage innerhalb der Wohngebiete ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gut erreichbar. Aufgrund der Lage ist sie vor Lärmeinwirkung von außen geschützt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei den Flächen im Planungsgebiet handelt es sich im Norden und Westen um intensiv genutzte und dadurch geringwertige Flächen (landwirtschaftliche Nutzung, Sportflächen). Das bestehende Biotop mit ruderalen Sukzessionsflächen wird als Fläche mittlerer Wertigkeit eingestuft. Hochwertige Bestände (Feldgehölze, Baumbestände) sind nur kleinflächig vorhanden.

Durch die geplanten Flächennutzungen kommt es zu kompletten Flächenverlusten. Hierbei wird ein Großteil der bestehenden Biotopfläche überbaut, der verbleibende Flächenanteil allerdings langfristig erhalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, so dass die Biotopvernetzungsfunktion der Fläche weiterhin erfüllt werden kann. Ein Erhalt der besonders wertvollen alten Weide im Osten des Planungsgebietes wird dadurch ebenfalls ermöglicht.

Über konfliktvermeidende und vorgezogene Maßnahmen können die Eingriffe kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Die natürliche Bodenabfolge ist in weiten Teilen verändert und beeinträchtigt. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, eine von ehemaliger Kiesabbaufäche, die zum Teil als Mülldeponie genutzt oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurde. Die Auffüllmächtigkeiten reichen bis zu 11 m unter Gelände. Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Dadurch können die vorhandenen Altlasten im Boden verbleiben und werden vor einer Freilegung gesichert.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser fließt im Umfeld des Planungsgebietes bei einem mittleren Flurabstand von ca. 6 – 7 m in nördliche bis nordöstliche Richtung. Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant.

Aufgrund der bestehenden Auffüllungen mit schadstoffbelasteten Materialien kann in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser direkt versickert werden und es müssen im Rahmen der Bebauungsplanung Flächen für eine geeignete Versickerung ausgewiesen werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Aktuell handelt es sich um ein Gebiet mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung, das mit seinen offenen Feldfluren hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweist. Mit Umsetzung der Planung werden zuvor offene Freiflächen versiegelt. Es kann allerdings nicht von einer klimatisch planungsrelevanten Verschlechterung der Situation ausgegangen werden. Eine Anbindung des Außenraums an das Siedlungsinne ist über den Erhalt der östlich gelegenen Grünflächen mit Teilerhalt der Biotopfläche weiterhin gegeben. Projektbedingte Erhöhungen der Immissionsbelastung sind durch Zunahme der Verkehrsbewegungen im lokalen Umfeld zu erwarten. Hier bestehen zusätzlich Vorbelastrungen durch die bereits bestehenden angrenzenden Straßen sowie die Gewerbe im Umfeld.

Schutzgut Klima

Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich allenfalls Auswirkungen auf das lokale Klima. Die geplanten Grün- und Sportflächen wirken hierbei in Teilbereichen ausgleichend, was sich positiv auf das lokale Klima auswirkt.

Von negativen Auswirkungen auf das globale Klima ist nicht auszugehen. Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, wie Wälder oder Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Ausweisung von Bauflächen wird eine bestehende Baulücke geschlossen. dadurch verändert zwar das Ortsbild nördlich der Kreuzstraße, negative Auswirkungen auf das großräumige Landschaftsbild entstehen allerdings nicht.

Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandel im Gebiet und ein gut ausgebildetes Netz an Fuß- und Radwegen kann die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel reduziert werden.

Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen kann über den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen geregelt werden, die Abwasserentsorgung über den Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching, Neufahrn. Die mechanisch-biologische Kläranlage befindet sich bei Grüneck. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmalen. Eine eventuelle Auffindung von Bodendenkmalen muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), wird im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt. Im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplanes wird weiterhin der gesetzliche Biotopschutz (Feldgehölze und Gebüsche etc. geschützt gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) berücksichtigt und ggf. notwendiger Ausgleich vorgesehen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich der verbleibenden Biotopfläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde festgestellt, dass Pflanzenarten der besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vorkommen.

Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich (vorgezogene Anlage von strukturreichen Hecken und Gehölzen mit Saumstrukturen). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum unter anderem auch an Wohnformen wie betreutes Wohnen und Altenheime, ist es nicht möglich, auf die Umnutzung dieser Flächen zu verzichten. Im Rahmen der Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung hat eine Prüfung unterschiedlicher Standorte stattgefunden. Mit Umsetzung der Planung an diesem Standort kann zusätzlich die verkehrliche Situation im Bereich Lohhof-Süd verbessert werden.

Die Planung legt besonderen Wert auf einen Teilerhalt der bestehenden, naturschutzfachlich wertvollen Biotopfläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wird.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.