

**Stadt Unterschleißheim
Landkreis München**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 160
„Siemensparkplatz“**

**Umweltbericht
mit Abschätzung zum speziellen Artenschutz**

Bearbeitung:



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

Dipl.-Ing. A. Pöllinger
B.Sc. S. Niederlechner

Freising, 25.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	4
2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	4
2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden	11
2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	13
2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	15
2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	16
2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	18
2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	18
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich	20
4. Artenschutzrechtliche Abschätzung	21
4.1 Bestandserhebung	21
4.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen	21
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	22
4.4 Fazit	23
5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
7. Zusätzliche Angaben	24
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	24
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	25
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Unterschleißheim. Es grenzt das Gemeindegebiet von Oberschleißheim an. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Alfred-Nobel-Straße, an die sich Gewerbebebauung (BMW Campus) anschließt. Im Osten begrenzt die Landshuter Straße (St 2342), an die eine Baustelle und landwirtschaftliche Fläche anschließen, das Gebiet. Im Nordosten und Nordwesten schließen niedergeschossige Wohnbebauung mit Grünanlagen und Gärten an das Plangebiet an. Sie sind durch Fußwege von dem umgebenden Feldgehölz getrennt. Im Südwesten befinden sich angrenzend an den BMW Campus und die Wohnbebauung, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich dieses Bebauungs- / Grünordnungsplanes hat eine Größe von rund 3,5 ha. Er umfasst eine Parkplatzfläche, die zu drei Seiten (Nordwest, Nordost und Südost) von einem Wall umgeben ist. Der Wall ist eingezäunt und besteht aus gestuften, mittelalten Feldgehölzen mit standortgerechten Pflanzenarten.

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

Regionalplan (2015)

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

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Etwa 600 m nordwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“. Etwa 1,4 km südlich befindet sich das LSG-00436.01 „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2019)

Der Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich gegenwärtig eine Wohnbaufläche dar. Die das Plangebiet umgebene Flächen sind als Gewerbegebiet und allgemeine Grünflächen gekennzeichnet.

Bebauungsplan (2020) und Grünordnungsplan (2020)

Im Bebauungsplan Nr. 160 mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnen am Campus: Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wird das Baugebiet gemäß § 6a Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Hierfür wurde eine maximale Grundfläche für § 19 (2) BauNVO von 3.850 m² (MU I) und von 14.750 m² (MU II) festgesetzt. Für § 19 (4) BauNVO wurde eine maximale Grundfläche von 4.650 m² (MU I) und 20.300 m² (MU II) festgelegt. Die Gebäudehöhen liegen zwischen ca. 11 und 25 m, sowie ein solitäres Gebäude mit ca. 50 m im Süden der Fläche. Die Geschossflächenzahl von 1,34 darf nicht überschritten werden.

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plan enthalten.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München (ABSP)

Laut ABSP für den Landkreis München (Stand 1997) liegt das Plangebiet in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Das Plangebiet wurde seinerzeit als Bereich, der für die Neuschaffung potentieller Laichgewässer für Wechselkröten im Münchner Norden und Nordosten in Betracht kommt, dargestellt.

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

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Es werden die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter entsprechend dem UVG untersucht, die sich durch den Bebauungsplan Nr. 160 mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnen am Campus: Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“, ergeben. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz, Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wird in Anlehnung an die BayKompV durchgeführt (Begründung vgl. Kapitel 3).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärmeinwirkungen:

Verkehrslärmeinwirkungen gehen aktuell vor allem von der angrenzenden, stark befahrenen Landshuter Straße St 2342 im Osten aus. Hier werden die festgesetzten Immissionsgrenzwerte um jeweils 4 dB (A) (Tag und Nacht) überschritten. Im Bebauungsplan sind zu dieser Seite hin Bereiche mit besonderen Anforderungen an die Schallschutzqualität der Außenwandbauteile vorgesehen.

Gewerbelärmeinwirkungen:

Angrenzend an die geplante Bebauung befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich davon Gewerbe- und Sondergebietsflächen des B-Plans Nr. 151.1 Änderung „Gewerbepark westlich der Landshuter Straße“. Von Lärmeinwirkungen ist hier nicht auszugehen, da die festgesetzten Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

Sonstige Lärmeinwirkungen:

Sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH fand eine schalltechnische Betrachtung (Januar 2021) statt. Das Gutachten zeigt folgendes Ergebnis:

Im Inneren des Plangebietes werden zur Tagzeit die Orientierungswerte (ORW) für Mischgebiete (MI), und Großteils auch die der allgemeinen Wohngebiete (WA), eingehalten. An denen zur Alfred-Nobel-Straße gewandten Fassaden werden die MI-ORW eingehalten, mit Ausnahme des Bereichs Alfred-Nobel-Straße Ecke Landshuter Straße. Direkt zur Landshuter Straße ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 71/61 dB(A) Tag/ Nacht, Richtung Westen zur A 92 errechnen sich max. 57/52 dB(A) Tag/Nacht. Diese liegt ca. 670 m entfernt.

Schallschutzmaßnahmen sind in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte zu empfehlen, in Bereichen mit Überschreitung der

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zwingend erforderlich. Dies betrifft vor allem das Wohngebäude auf der östlichen Seite, angrenzend an die Landshuter Straße.

Mit der vorliegenden Gebäudeplanung UGQ können im Inneren des Plangebiets jedoch die MI-Orientierungswerte am Tag und in der Nacht, teilweise sogar die 5 dB(A) niedrigeren WA-Werte, eingehalten werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf den Geltungsbereich und die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Inwieweit zusätzliche Schallquellen entstehen würden, ist nicht abschätzbar.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Zwischen den Gebäuden Wohnriegel 4 und Punkthaus 9, sowie zwischen Punkthaus 9 und Punkthaus 8 ist eine Schallschutzwand in Gebäudehöhe des Wohnriegels 4 bzw. Punkthauses 8 zu errichten
- Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen, also Wohn-, Schlaf- und Ruheräume, von Überschreitungen der IWG betroffen sind, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster, welche die Orientierungswerte einhalten, belüftet werden können
- Sollten diese genannten, zu Lüftungszwecken geeigneten Fensterflächen nicht vorhanden sein, sind an entsprechenden Stellen Schallschutzfenster einzubauen und eine kontrollierte Wohnungsbelüftung sollte sichergestellt sein
- Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass die Geräuscheinwirkungen an der benachbarten Bebauung weit möglichst gemindert werden (durch Einhausung und Verwendung von schallabsorbierendem Material)

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u.a. DIN 18005, 16. BImSchV) und technischen Regelwerke (u.a. TA Lärm, DIN 4109).

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Relevante Erschütterungen, wie sie beispielsweise von Bahnlinien ausgehen können, gibt es gegenwärtig im Bereich des Planungsgebietes nicht. Die S-Bahnlinie der S 1 verläuft in einer Entfernung von rund 580 m östlich.

Im Planungsfall ergibt sich keine Änderung im Vergleich zum Ist-Zustand. Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen sind demnach nicht ableitbar.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Bahnstromanlagen entstehen. Da die S-Bahnlinie der S 1 in einer Entfernung von rund 580 m östlich verläuft, entstehen keine negativen Wirkungen.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich aktuell größtenteils um einen Parkplatz. Aufgrund des Abstandes zum Gewerbegebiet nach Süden und die bereits vorhandene Trennung durch den Wall im Norden und Westen zur angrenzenden Wohnbebauung, bestehen gegenwärtig keine negativen Verschattungswirkungen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen zwischen ca. 11 m und 25 m, sowie einem Gebäude mit 50 m Höhe im Süden der Fläche (Angabe in m über der Nullhöhe 474,10 ü.N.N.) vorgesehen.

Entsprechend ist innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Schattenbildung zu rechnen. Diese Verschattungswirkung ist allerdings aufgrund der versetzt stehenden Gebäude und der großen Abstände der Gebäude zueinander nur von begrenzter Dauer, sodass eine ausreichende Besonnung aller Wohnungen zu erwarten ist.

Vorhandene Wohnbebauungen liegen je ca. 40 m nördlich und westlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite eines Fuß- und Radweges und des Walls. In ca. 50 m Entfernung, in südöstliche Richtung, liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Landshuter Straße das nächste Wohngebiet. Die Entfernung der künftigen Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches zu den nächstgelegenen Wohngebäuden beträgt mindestens rund 40 m. Aufgrund dieses Abstandes und den im Norden liegenden Gebäuden mit niedrigeren Gebäudehöhen von zwischen 11 m und 14 m ist von keiner erheblichen Schattenbildung auf angrenzende Wohnbebauungen auszugehen.

Innerhalb der des geplanten Bebauungsgebiets gibt es durch die versetzten Bereiche der Gebäude immer auch besonnte Freiräume, genauere Angaben sind nicht bekannt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Parkplatzsituation ohne damit verbundenen Verschattungswirkungen würde bestehen bleiben.

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

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO geprüft.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Öffentliche Freizeiteinrichtungen sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Zwischen dem Plangebiet und den Wohngebieten im Norden und Westen befindet sich ein Rad- und Fußweg, sowie ein Wall, welcher sich auch östlich erstreckt. Der Wall ist eingezäunt und besteht aus mittelalten Feldgehölzen mit standortgerechten Pflanzenarten.

Vorbelastungen sind durch die Nutzung als Parkplatz und damit verbundene Versiegelung, sowie der vom Verkehr auf der Landshuter Straße ausgehenden Lärmwirkungen vorhanden. Aktuell besteht keine Erholungsnutzung auf der Fläche.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Falle der Umsetzung der aktuellen Planung werden die Gehölze in der Parkfläche sowie ca. die Hälfte des umgebenden Feldgehölzes gerodet. Im Plangebiet sind angrenzend an den Wall, sowie innerhalb der Fläche Fußwege und Grünflächen mit Neupflanzungen von Bäumen geplant.

Zukünftig ist auf der Fläche durch die geplanten Grünanlagen die Nutzung für die wohnungsnaher Erholung möglich.

Die vorhandene Fußwegeverbindung wird mit Durchführung der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Parkplatznutzung ohne Erholungsfunktion fortgeführt werden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung zu erhaltender Gehölzbestände
- Festsetzungen zu Grünflächen mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung
- Festsetzungen zu offenen Grünflächen
- Festsetzungen zu Dachgartenflächen, sowie Dachbegrünung
- Festsetzung zu erhaltende und neu zu pflanzenden Bäumen
- Festsetzungen zu Spielplätzen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Anforderungen wurden insoweit berücksichtigt, als dass die zu erholungszwecken genutzten bestehenden Rad- und Fußwege in ihrer gegenwärtigen Funktionalität erhalten bleiben.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Auf dem Plangebiet befindet sich aktuell eine asphaltierte Parkplatzfläche. Diese wird von zwölf Heckenreihen durchquert, die sich von Südwest nach Nordost ziehen. Diese Reihen aus überwiegend einheimischen Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Haselnuss, Rosen und Jungwuchs von Sal-Weide (*Salix caprea*) sind durchsetzt mit einzelnen Bäumen, z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Platane (*Platanus spec.*). Die Parkplatzfläche ist zu drei Seiten (Nordwest, Nordost und Südost) von einem Wall umgeben ist. Der Wall ist eingezäunt und von einem gestuften, mittelalten Feldgehölz mit standortgerechten Pflanzenarten bestanden, wie verschiedene Ahorn-Arten (*Acer spec.*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Apfel (*Malus spec.*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgaris*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Coryllus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Efeu (*Hedera helix*). Die Gehölze tragen teilweise Kronentotholz.

Bei der Erstbegehung durch Frau Steil am 13.05.2020 konnten – soweit dies im be-
laubten Zustand ersichtlich war – keine besiedelbaren Baumhöhlen oder -spalten er-
fasst werden (siehe Relevanzprüfung Steil 2020).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rosa Umrandung), © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Etwa 600 m nordwestlich be-
ginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 „Dachauer Moos im Gebiet der
Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“. Etwa 1,4 km südlich befindet sich das
LSG-00436.01 „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München,
Ober- und Unterschleißheim“. Biotope der Flachlandbiotopkartierung befinden sich in
einer Entfernung von mindestens 300 m.

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über eine Baumschutzverordnung (BSchVO vom
27.09.2013). Dem Schutz dieser Verordnung unterliegen Bäume mit einem Stamm-
umfang von mehr als 50 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden der Arten Eichen
(*Quercus*), Linden (*Tilia*), Ahorn (*Acer*), Eschen (*Fraxinus*), Ulmen (*Ulmus*), Kastanien
(*Aesculus*) und Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung sollen die Gehölze in der Parkplatzfläche sowie ca.
die Hälfte des umgebenden Feldgehölzes gerodet werden (siehe Abbildung 2). Der
Wall soll im Bereich der Rodungsflächen teilweise abgetragen bzw. aufgeschüttet
werden.



Abbildung 2: Übersicht über die Eingriffsbereiche. Der Eingriff in das Feldgehölz ist orange, die Erhaltungsflächen sind grün eingefärbt, © Steil 2020

Für alle innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Baumarten, die dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt unterliegen und die beseitigt werden müssen, wird im Zuge des nachfolgenden Bauantrags eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung beantragt werden.

Der markante Gehölzbestand innerhalb der verbleibenden privaten Randeingrünungsflächen ist als zu erhalten festgesetzt. Die verbleibenden Gehölzstrukturen werden durch standortgerechte Neupflanzungen ergänzt.

Innerhalb des Wohngebietes sind Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe voraussichtlich die Parkplatznutzung ebenso wie der vorhandene Gehölzbestand weiterhin bestehen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung zu erhaltender Gehölzbestände (inkl. Schutzkonstruktion)
- Festsetzungen zu Grünflächen mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung
- Festsetzungen zu offenen Grünflächen
- Festsetzungen zu Dachgartenflächen, sowie Dachbegrünung
- Festsetzung zu erhaltende und neu zu pflanzenden Bäumen

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z.B. Baumschutzverordnung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Amtlich kartierte Biotope

Von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kartierungen

Das Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Betrachtet wurden die artenschutz-relevanten Artengruppen: Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein potenziell geeignetes Jagdhabitat dar. Das Plangebiet bietet kein Habitat für prüfungsrelevante Libellen-, Amphibien-, Käfer- oder Schmetterlingsarten. Auch sind dort keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben. Außerdem wurden die ASK-Daten ausgewertet und es fanden drei Brutvogelkartierungen statt (13.05.20, 20.05.20 und 27.05.20).

Weitere planungsrelevante Tierarten

Weitere planungsrelevante Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu dauerhaften Flächenumwandlungen, Überbauung und sowohl Versiegelung-, als auch Entsiegelung. Da das Plangebiet als Parkplatz bereits großflächig versiegelt ist, entstehen bei der geplanten Wohnbebauung entsiegelte Flächen als Grünflächen, sowie Dachbegrünungen. Allerdings wird etwa die Hälfte des Walls entfernt, aber da keine prüfungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden, kann ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die nachgewiesenen häufigeren Vogelarten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Prüfungsrelevante Vogelarten sind zwar keine vorhanden, jedoch kann das gut entwickelte und in sich geschlossene Feldgehölz mit seinem stufig aufgebauten Gehölzrand nicht nur ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für häufigere Vogelarten und Insekten darstellen, sondern auch biotopverbindende Funktionen übernehmen.

Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Parkplatz würde voraussichtlich fortgeführt werden. Inwieweit die Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben, ist nicht vorhersehbar.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bepflanzung und Begrünung von Flächen/ Dächern (sog. „Biodiversitätsdächer“)
- Nistkästen für Gebäudebrüter

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Vermeidungsmaßnahmen für Vögel- und Fledermäuse: Baum- und Gehölzfällungen außerhalb der Fortpflanzungszeit (nicht zwischen 1. März und 1. Oktober)

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Festgesetzte allgemeine Vermeidungsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen für Vögel- und Fledermäuse

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und zur Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten:

Im Zuge von Geländearbeiten wurden künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von etwa 1 m festgestellt. Hierbei ergaben sich gemäß den Kategorien von LAGA Einstufungen vorwiegend mit Z 0, sowie ein Bereich mit Z 1.2. Der Gutachter empfiehlt die künstlich aufgefüllten Böden im Zuge des Aushubs vollständig zu entnehmen und zu entfernen.

Kampfmittel:

Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten muss eine Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend dem geotechnischen Gutachten von Grundbaulabor München sind die künstlich aufgefüllten Böden mit einer relevanten Belastung vollständig zu entfernen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Parkplatznutzung würde fortgeführt werden. Bisherige Schadstoffbelastungen würden bestehen bleiben.

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

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

Verpflichtung, alle Eingriffe in den Auffüllkörper von einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro überwachen und dokumentieren zu lassen sowie für anfallendes Aushubmaterial die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Beteiligung und Abstimmung mit den Fachbehörden bei der Entsorgung und Behandlung von Altlastenmaterial innerhalb des Gesamtgebietes.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden bzw. werden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung berücksichtigt so dass eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen hinreichend ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit und Seltenheit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Das Plangebiet liegt laut der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) in einem Bereich mit fast ausschließlich humusreicher Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Böden im Plangebiet sind allerdings weitestgehend anthropogen überprägt, ein natürlicher Bodenaufbau ist kaum mehr gegeben. Bodenversiegelungen sind in hohem Umfang vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung als Wohngebiet entstehen, im Vergleich zum bestehenden Parkplatz, mehr entsiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes. An den Randbereichen, an denen sich der Wall befindet, findet hingegen durch die Anlage von Fußwegen und Fahrbahnen eine zusätzliche Versiegelung statt.

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatenezeit sowie des frühen Mittelalters“ (Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas).

Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Innerhalb des Wohngebietes werden Festsetzungen zu Grünflächen getroffen, so dass in diesen Bereichen zumindest teilweise Bodenfunktionen erfüllt werden können.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung des Parkplatzes voraussichtlich in dem gleichen Umfang weitergeführt werden und damit die Bodenfunktionen im Bereich nicht versiegelter Flächen in den betreffenden Randbereichen erhalten bleiben, jedoch würde auf dem Rest der Fläche auch keine Entsiegelung stattfinden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bepflanzung und Begrünung nicht bebauter Flächen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

Keine.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer. Das nächste gelegene Gewässer befindet sich ca. 300 m nordwestlich am Einserteilgraben, sowie ein Weiher ca. 570 m westlich des Plangebiets.

Anfallendes Niederschlagswasser versickert aktuell vollständig.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Es sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Planung werden bereits versiegelte Flächen bebaut, sowie zusätzliche Flächen (Wall) versiegelt, jedoch werden Flächen auch entsiegelt.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Kanalsystem der Kläranlage zugeführt.

Regenwasser von Dach- und Belagsflächen wird nach entsprechender Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselter Ableitung in flachen Kiesrigolen im Baugebiet dezentral versickert. Schwerpunkt der Rigolen sind die beiden Plätze, einige nicht unterbaute Gassen und die wallseitigen Wiederverfüllbereiche der Baugruben. Standorte geplanter Baumpflanzungen werden dabei ausgespart.

Um den technischen Aufwand für die Ableitung und Versickerung des Regenwassers zu den Rigolen zu minimieren, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Mindestens extensive Dachbegrünung auf allen mehrgeschossigen Gebäuden, mit Ausnahme des Landmarks (festgesetzt im Bebauungsplan);
- Intensive Dachbegrünung auf den eingeschossigen Gebäudeteilen als Dachgarten mit hohem Substrataufbau (festgesetzt im Bebauungsplan);
- Geregelter, kurzzeitiger, schadloser Anstau von Starkregen auf allen Dächern (im Schnitt der Dachfläche bis zu 60 mm hoch), geregelter, stark gedrosselter Ablauf;
- Reduzierung des Versiegelungsgrades in den nicht unterbauten Gassen auf das für die Erschließung (Feuerwehr, Müllfahrzeug) erforderliche Mindestmaß;
- Kurzzeitiger, schadloser Anstau bei Starkregen auch in den Gassen für den Überflutungsnachweis, im Schnitt bis 60 mm Höhe Starkregenanstau;
- Bei Überlastung der Rigolen für die Gassen- und Platzentwässerung kurzzeitiger offener Anstau in großflächig abgesenkten Platzteilen („Sengärten“), zur Minimierung der Rigolenvolumina;
- Versickerung des Regenwassers in flachliegenden Rigolen mit Grundwasserabstand nach Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren;

Der Überflutungsnachweis wird in den Baugenehmigungsverfahren geführt.

Die Versickerung in Rigolen bedeutet gegenüber dem natürlichen Wasserhaushalt tendenziell eine Austrocknung der obenliegenden durchwurzelten Bodenschichten und stärkere Anreicherung des Grundwassers. Durch den sehr hohen Anteil von einfach intensiv und intensiv begrünten Dächern wird dieser Effekt gemindert, der Verdunstungsanteil erhöht und das Kleinklima reguliert. Auf den vier Wohnriegeldächern wird dazu ein Dauerwasseranstau mit Röhrichtpflanzung vorgesehen. Die ebenerdigen und obergeschossigen Grünflächen (einschließlich der genannten Klimadächer) werden ausschließlich mit Grundwasser bewässert, zur Schonung der

Trinkwasserreserven und zum Ausgleich der erhöhten Versickerung von Regenwasser über Rigolen in das Grundwasser.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatz fortgeführt und Niederschläge im Boden versickern oder verdunsten.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zur Begrünung.
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Das Versichern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.
- Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Anlage einer flächigen Versickerung, insbesondere in Nähe von Baumstandorten und Platzflächen soweit technisch und straßenverkehrsrechtlich möglich.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z.B. Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) beachtet.

Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Gemäß dem geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München GmbH vom 22.08.2018 ergab die Interpolation von amtlichen Grundwassermessstellen in Unterschleißheim einen statistischen mittleren Grundwasserstand auf Kote 470,0 m ü. NN für den nördlichen Bereich und 470,2 m ü. NN für den südlichen Bereich des Baufeldes.

Der Bemessungsgrundwasserstand (HHW-Kote) wird vom Gutachter einschließlich eines Sicherheitszuschlages von 0,3 m auf Kote 472,3 m ü. NN angesetzt.

Mit künstlichen Auffüllungen ist insbesondere im Fahrbahnunterbau und in den Hinterfüllungen der unterirdischen Einbauten zu rechnen. Entsprechende kiesige Auffüllungen wurden in Kleinbohrung KB4 bis in 1,0 m Tiefe festgestellt (siehe geotechnisches Gutachten 2018). Unter der Deckschicht (Oberboden, Rotlage) sowie den künstlichen Auffüllungen folgen mitteldicht bis dicht gelagerte Quartärkiese, die bis ca. 15 m Tiefe reichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für Gebäudeerstellung und Betrieb ist das hoch anstehende Grundwasser zu beachten, es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in das Untergeschoß zu treffen. Dies betrifft alle Gebäude, deren Unterkante des tiefsten Geschoßes den Bemessungsgrundwasserstand von 472,3 m unterschreiten. Bauliche Anlagen sind daher druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Ein kalkuliertes Eindringen von Grundwasser in die Tiefgarage bei hohen Grundwasserständen ist nicht zulässig. Während der Bauphase können höhere Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet werden, da die Baugruben tiefer als die Gebäude reichen. Das dort bauzeitlich anfallende Wasser wird abgepumpt und anschließend über Sickerwasserbrunnen wieder dem Grundwasserkörper zugeführt.

Auswirkungen auf Nachbargrundstücke im Umfeld des Bauvorhabens, die durch die baulichen Eingriffe in den Grundwasserkörper entstehen können, sind voraussichtlich unerheblich.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Parkplatznutzung würde fortgeführt. Von negativen Auswirkungen auf das Grundwasser kann nicht ausgegangen werden.

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

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Durchführung von Abdichtungsmaßnahmen.
- Rechnerischer Nachweis der Auftriebssicherheit. Sicherstellung durch geeignete Maßnahmen.
- Beprobung des Grundwassers abstromig des jeweiligen Bauvorhabens und Untersuchung der Parameter gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 (2001). Abstimmung der Untersuchung mit dem Wasserwirtschaftsamt München sowie umgehende Vorlage der Ergebnisse dem Wasserwirtschaftsamt München.
- Oberflächenwasserdichte Ausbildung von Tiefgaragenböden. Anfallendes Schmutzwasser kann z. B. verdunstet oder der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.
- Bauzeitlich anfallende Wasser wird abgepumpt und anschließend über Sickerwasserbrunnen wieder dem Grundwasserkörper zugeführt.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum 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.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Überplanung können sich aufgrund der Versiegelung und Entsiegelung lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

Aktuell leisten die vorhandenen Baum- und Gehölzpflanzungen einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf. Künftig wird sich diese Wirkung aufgrund der Gebäudeflächen und des geringeren Baum- und Gehölzbestandes reduzieren. Eine mögliche vorteilhafte Wirkung der Neupflanzungen ergibt sich erst nach mehreren Jahren, wenn die Bäume eine gewisse Größe erreicht haben.

Veränderung der lokalen Luftströme sind wegen der hohen Gebäude zwar zu erwarten, allerdings werden diese die Belüftung der angrenzenden Wohngebiete nicht besonders verändern, da durch die versetzte Lage der punktuellen Gebäude keine Abriegelung der Luftströme eintreten, sondern eine Durchströmung auch weiterhin möglich sein wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung als Parkplatz mit den damit verbundenen Versiegelungen würde voraussichtlich fortgesetzt. Temperatenausgleichende Wirkungen gingen von den bestehenden Grünflächen mit Baumbestand aus.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt von Grünflächen und Gehölzbeständen
- Pflanzung von Bäumen
- Festsetzung einer Dachbegrünung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Frühzeitige Pflanzung von Bäumen mit geregelter Pflanzqualität.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Klimaschutz wurden berücksichtigt.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Münchner Schotterebene, deren Landschaftsbild sich weitgehend eben darstellt.

Der bestehende Parkplatz liegt angrenzend an den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Business Campus. Außerdem liegt das Plangebiet östlich der A92/ E53, sowie angrenzend an die Landshuter Straße St 2342. Geprägt ist der Parkplatz aktuell durch den aus Feldgehölzen bestehendem Wall, welcher im Landschafts- und Ortsbild prägend ist. Aus der Umgebung ist die Fläche nicht einsehbar, da sie weitestgehend hinter dem Wall mit seinen Gehölzbeständen und im Süden hinter hohen Gebäuden verborgen liegt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Bebauung und den vorgesehenen Wohngebäudehöhen, wird sich das Ortsbild in seiner Erscheinung zukünftig deutlich ändern. Durch die Entfernung des Walls im Osten und die allgemeine Verschmälerung dieses in den anderen Bereichen, wird die Fläche hier stärker einsehbar sein. Mit den Eingriffen in den Wall gehen Beeinträchtigung dieser eingrünenden und ortsbildprägenden Struktur einher. Die geplanten Gebäudestrukturen werden daher für einzelne Gebäude künftig vor allem im Ortsbild der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung teilweise in Erscheinung treten. Allerdings lässt sich aufgrund der gesamtstädtischen Lage keine grundlegende Veränderung des vorhandenen städtisch geprägten Charakters feststellen, da die neue Nutzung der vorhandenen Bebauung der Umgebung ähnelt.

Die verbleibenden Gehölzbestände des Walls sind insgesamt dicht und hochgewachsen. Diese werden also auch künftig als wirksame Grünstrukturen ihre positiven Wirkungen ausüben.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Parkplatz würde voraussichtlich fortgeführt. Inwieweit prägende Gehölzstrukturen erhalten blieben, ist nicht vorhersehbar.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Pflanzung von Bäumen
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzstrukturen

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

-

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige SachgüterBestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Planungsumgriffs sowie unmittelbar angrenzend sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals D-1-7735-0102 „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“ (Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der im Denkmalatlas dargestellte Umgriff des Bodendenkmals wird durch die durch die geplante Überbauung flächig betroffen. Da hier aber alle Flächen in der Vergangenheit bereits durch Bodeneingriffe (Parkplatz, Baumpflanzungen, Wallschüttung) verändert wurden, ist unsicher, ob das Bodendenkmal noch existiert. Daher muss im Rahmen der Baudurchführung geklärt werden, ob geschützter Bereich tatsächlich besteht und ob durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Bodendenkmal vermieden werden kann.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Parkplatznutzung würde voraussichtlich fortgeführt werden und das vermutete Bodendenkmal würde unverändert bleiben.

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

Bei den Rückbaumaßnahmen der Bestandsnutzung (Parkplatz, Bäume, Wall) muss die Stellungnahme der archäologischen Fachstelle beachtet werden.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Über aktuelle Energieversorgung liegen keine Angaben vor.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den entstehenden Flachdächern der Punkthäuser ist grundsätzlich zulässig.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Parkplatz würde voraussichtlich fortgeführt werden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- keine

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Stadt Unterschleißheim.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächen zur Sammlung von Abfällen und Wertstoffen sind innerhalb der Baugrenzen für Hauptanlagen vorzusehen. Soweit die Befahrung der Verkehrsanlagen durch Müllfahrzeuge bis zum Müllraum nicht möglich ist, sind im Bauantrag Aufstellflächen für die Müllbereitstellung am Abholtag nachzuweisen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die vorhandene Parkplatznutzung überfortgeführt, wobei kein Bedarf der Abfall- bzw. Abwasserentsorgung entsteht.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung insoweit berücksichtigt, als dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich

Im Bebauungsplan wird die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Anlehnung an die BayKompV differenziert geführt.

Nach Gegenüberstellung des nach Bebauungsplan zulässigen maximalen Eingriffs mit den als Mindestanforderung festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ergibt sich dabei folgendes Bild:

Bestand: 139.072 Wertpunkte nach BayKompV (100%)

Planung: 158.490 Wertpunkte nach BayKompV (114%)

Da der Zielzustand der zukünftigen Vegetations- und Nutzungsstrukturen mehr Wertpunkte umfasst, als der derzeitige Ausgangszustand sind nach Angaben des Grünordnungsplanes keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. Artenschutzrechtliche Abschätzung

4.1 Bestandserhebung

In der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden für das Bauvorhaben potenzielle Artvorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) auf Basis einer Geländeeinsicht mit Analyse des Lebensraumpotentials und der Auswertung div. Unterlagen dargestellt und hinsichtlich zu erwartender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG untersucht.

Gebietsbegehungen fanden am 13.05.2020, 20.05.2020 und 27.05.2020 durch Frau Steil statt. Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind.

Faunistische Habitatanalyse Vögel und Fledermäuse:

Bei der Begehung im Mai konnten keine potentiellen Quartiere an den Bäumen ausgemacht werden. Das Plangebiet stellt ein potenziell geeignetes Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Zu erwartende Verstöße nach § 44 Abs.1 BNatSchG liegen nicht vor, auch im Umfeld des Plangebiets gibt es mögliche Nahrungshabitate.

Es gibt keine relevanten ASK-Nachweise von prüfungsrelevanten Vogelarten im 1,5 km Umkreis um das Plangebiet. Am 13.05.2020, 20.05.2020 und 27.05.2020 wurde eine Brutvogelkartierung im Plangebiet durchgeführt. Es wurden keine prüfungsrelevanten oder seltenen Vogelarten (mit Rote Liste Status) nachgewiesen. Jedoch ist laut Frau Steil anzumerken, dass das gut entwickelte und in sich geschlossene Feldgehölz mit seinem stufig aufgebauten Gehölzrand nicht nur ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für häufigere Vogelarten und Insekten darstellen kann, sondern dass es auch biotopverbindende, siedlungsklimatische (Mikroklima) und ästhetische (Ortsbild) Funktionen übernimmt.

Faunistische Habitatanalyse Reptilien:

Gemäß Artenschutzkartierung liegen keine Nachweise prüfungsrelevanter Reptilienarten im Umkreis von 1,5 km um das Plangebiet vor.

Im Plangebiet gibt es keine geeigneten Habitat-Bedingungen für prüfungsrelevante Reptilienarten: die Parkplatzflächen sind großflächig versiegelt, es gibt keine geeigneten Sonnenplätze, Jagdhabitate oder Eiablageplätze.

Sonstige prüfungsrelevante Arten:

Das Plangebiet bietet kein Habitat für prüfungsrelevante Libellen-, Amphibien-, Käfer- oder Schmetterlingsarten. Auch sind dort keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben.

4.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Nachfolgende vorhabenspezifische Wirkfaktoren können eintreten und artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Tierarten verursachen.

Baubedingte Störungen:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme verbunden mit dem Verlust von Individuen geschützter Arten, einschließlich der Entwicklungsstadien von Tieren. Bei schwer wiederherstellbaren Biotopen kommt es zu dauerhaftem oder vorübergehendem Verlust. Bis der Ausgangszustand wiederhergestellt ist, kommt es zu einer Beeinträchtigung von (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen.

Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe, Staub, Erschütterungen) und optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen):

Baubedingte mittelbare Auswirkungen z. B. durch Lärm oder Schadstoffe wirken sich i. d. R. nicht nachhaltig aus, da diese nur vorübergehend und räumlich in denselben Lebensräumen auftreten, die auch durch die dauernd auftretenden betriebsbedingten Auswirkungen betroffen sind. Die baubedingten mittelbaren Auswirkungen können deshalb meist, mit Ausnahmen u. a. bei Arten, die besonders empfindlich gegenüber nur baubedingt auftretenden Wirkungen wie starke Erschütterungen, Staubeentwicklung, Störung durch die Anwesenheit von Personen, unter den betriebsbedingten mittelbaren Auswirkungen subsumiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Zusätzliche dauerhafte Flächenumwandlung, Überbauung und Versiegelung mit Verlust (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen sind durch die erforderlichen Rodungen und Eingriffe in angrenzende strukturreiche Grünflächen absehbar.

Zusätzliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen (Zerschneidungs- und Trenneffekte) von Tieren sind gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen: Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten.

Durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Vermeidung von Streulicht bei der Außenbeleuchtung sind gegenüber der Bestandssituation auch keine zusätzlich negativen Lichtemissionen zu erwarten.

Ein vorhabenbedingt erhöhtes Kollisionsrisiko kann gegenüber der Bestandssituation im Falle der Ausführung von Glasfassaden entstehen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um eine Gefährdung von Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung zu bestellen.
- Angrenzende Biotop- und Gehölzbestände sind frei zu halten von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern, Zufahrten und dergleichen. Baumaßnahmen außerhalb versiegelter Flächen erfordern angepassten Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune) entlang verbleibender Biotop- und Gehölzbestände vor Beginn der Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

- Durchführung von Gehölzfällarbeiten / Gehölzschnittmaßnahmen und Mahd / Entfernung des Schilfbestandes im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.
- Verluste an potenziellen Nistmöglichkeiten für Vögel im Wall: Durch die Rodung von ca. der Hälfte des Walls fallen potentielle Bäume für Nistmöglichkeiten weg

und müssen entsprechend, durch z.B. Anbringung von Nistkästen, ausgeglichen werden.

- Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an den großflächigen Glasfenstern bzw. Glasfassaden der Gebäude sind "vogelfreundliche" Verglasungen und Gestaltungen zu wählen, z. B. Verwendung reflexionsarmer und/oder bedruckter Gläser.
- Zur Ausleuchtung sind Lampenkonstruktionen zu verwenden, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere der Lampe gelangen können. Es ist ferner das am geringsten auf Insekten anlockend wirkende Leuchtmittel zu verwenden (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen oder Natriumdampflampen). Eine Entwertung potenzieller Fledermausquartiere ist zu vermeiden, Ersatznistkästen sowie Jagdhabitats dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.

4.4 Fazit

Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme ist dann nicht erforderlich.

5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)				
	Menschen	Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft
Menschen		x	x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	x	x
Boden	x	x		x	x
Wasser	x	x	x		x
Klima, Luft	x	x	x		
Orts-/ Landschaftsbild	x	x			

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

Anlass der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden, gering genutzten Parkplatzes, in eine Fläche mit Wohnbebauung. Die Wahl eines alternativen Standorts würde zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen. Die vorliegende Planung steht außerdem nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und des aktuellen Flächennutzungsplanes entgegen. Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

7. Zusätzliche Angaben

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

Die Datengrundlagen für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war, abgesehen vom Fehlen der unten aufgeführten Unterlagen, weitgehend ausreichend.

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

Thema Schall

Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Sachbearbeiterin Dipl. Geogr. Annette Schedding, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 160 Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim, 85716 Unterschleißheim, Planung 10/2020, Stand: Januar 2021.

Thema Verkehr / Erschütterung

Diesbezüglich wurden keine Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben.

Thema Boden, Altlasten, Kampfmittel, Wasser

Grundlabor München GmbH, Geotechnisches Gutachten, Stand: August 2018/ 2020.

Thema Natur- und Artenschutz

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Brutvogelkartierung von Steil Landschaftsplanung (Juli 2020).

Thema Klima

Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996): Klimaatlas von Bayern.

Thema Sonstiges

Stadt Unterschleißheim: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
Stadt Unterschleißheim: vorläufiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 160
Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas
Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas
<http://www.region-muenchen.com/regplan/regionalplan>

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

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Vorschläge für Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Bereich Grundwasserschutz und Bodenschutz:

- Rechnerischer Nachweis der Auftriebssicherheit und Sicherstellung über geeignete Maßnahmen.
- Beprobung und Untersuchung des Grundwassers abstromig der jeweiligen Bauvorhaben in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München.
- Überwachung und Dokumentation aller Eingriffe in den Auffüllkörper und Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben bei der Entsorgung und Verwertung von anfallendem Aushubmaterial in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden.

Bereich Arten- und Biotopschutz:

- Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.
- Kontrolle der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen

8. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Unterschleißheim.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,5 ha und umfasst derzeit eine Parkplatzfläche, welche von drei Seiten von einem Wall umgeben ist.

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

Schutzgut Mensch

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH erfolgte eine schalltechnische Betrachtung (Januar 2021). Die von der Gutachterin formulierten Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung. Überschreitungen der MI-Orientierungswerte bzw. Immissions-schutzwerte in Richtung Landshuter Straße sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

In Bezug auf Erschütterungen / elektromagnetische Felder sind, aufgrund der Entfernung der S-Bahnlinie, keine negativen Auswirkungen bzw. Änderungen zu erwarten. In Bezug Erholungsfunktion findet durch die geplante Bebauung und Grüngestaltung eine Aufwertung statt, da die Fläche aktuell nicht zur Erholung genutzt wird.

Aufgrund der Entfernung und Lage der Wohnhäuser zur geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung und damit die natürliche Belichtung entstehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere und Artenschutz

Es gibt im Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.

Die bestehende asphaltierte Parkplatzfläche stellt den größten Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs dar. Diese Fläche wird von zwölf Heckenreihen durchzogen, die sich von Südwest nach Nordost ziehen. Die Parkplatzfläche ist von drei Seiten von einem eingezäunten Wall mit gestuften, mittelalten Feldgehölz umgeben.

Festsetzungen von zu erhaltenden Gehölzbeständen, Grünflächen mit zu pflanzenden Gehölzgruppen und Dachbegrünungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 160 mit integriertem Grünordnungsplan.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Jedoch wird empfohlen, Eingriffe in den umgebenden Gehölzbestand so weit wie möglich zu minimieren, um ihn in seiner Funktion als Lebensraum und Biotopverbund sowie aus ästhetischen und klimatischen Gründen zu sichern.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim. Für alle innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Baumarten, die dem Schutz dieser Verordnung unterliegen und die beseitigt werden müssen, wird eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung beantragt.

Schutzgut Boden

Künstliche aufgeschüttet Böden sollten laut dem Gutachter entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor.

Durch die geplante Umwandlung der Parkplatzfläche in ein Gewerbegebiet entstehen auf dieser Fläche keine weitere Versiegelung. Allerdings werden Teile des Walls entfernt, hier finde jedoch auch Neuanpflanzungen statt. Auf der Parkplatzfläche selbst werden durch die Begrünung innerhalb der Wohnbebauung auch Flächen entsiegelt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer.

Bei der Errichtung der unterirdischen Bauteile ist ein Eingriff in das Grundwasser sowohl während des Baus als auch nach der Fertigstellung möglich. Für die Bauphase kann lokal eine Bauwasserhaltung nötig werden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz sind Bestandteil der Planung.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung und einhergehende Versiegelungs- und wiederum Entsiegelungsprozesse können sich lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich durch die Bebauung ändern und künftig teilweise im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Energie / Abfälle und Abwasser

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“ (Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas).

Hier ist während der Baudurchführung möglicherweise eine archäologische Begleitung erforderlich.

Im Bereich Energie / Abfälle und Abwasser ergeben sich wesentliche Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da derzeit aufgrund der Parkplatznutzung keiner dieser Bereiche betroffen ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff wurde, wie unter Punkt 3 erläutert, in Anlehnung an die BayKompV berechnet. Hierbei haben sich, vor allem durch die umfangreichen Dachbegrünungen, keine externen Ausgleichsmaßnahmen für die Baugebietsausweisung ergeben.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.

Fazit

Als Ergebnis dieses Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 160 der Stadt Unterschleißheim bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.