



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Landkreis München

**Bebauungsplan Nr. 152
„Sondergebiet Furtweg Nord“**

**BRK Unterschleißheim – Rettungsdienst und
Katastrophenschutz
mit integrierter Grünordnung**

Begründung mit Umweltbericht



15.12.2016

Inhalt**0.1 Lageübersicht / Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)****0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)****Teil I Allgemeine Begründung - Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans****1. Einleitung**

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Stand der Bauleitplanung

2.3 Raumordnung und Regionalplanung

2.4 Prüfung alternativer Standorte

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

3.2 Eigenschaften und Ausstattung

3.3 Naturräumliche Grundlagen

3.4 Verkehrsstruktur

3.5 Technische Infrastruktur

4. Planungskonzept, Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweise

4.1 Planerische Zielsetzung und Festsetzung zur Art der Nutzung

4.2 Regelungen zur Ausnutzung der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

4.3 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücken und den Abstandsflächen

4.4 Regelungen zu den Stellplätzen und zur Erschließung

4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung

4.6 Regelungen Grünflächen und zur Eingrünung

5. Ver- und Entsorgung**6. Immissionsschutz****7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

7.3 Eingriffsregelung

7.4 Besonderer Artenschutz

8. Bodenschutz und Flächen mit Bodenbelastungen**9. Brandschutz****10. Denkmalschutz und Denkmalpflege****11. Soziale Belange****12. Bodenordnung****13. Klimaschutz****14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange****15. Wesentliche Umweltwirkungen****16. Städtebauliche Kennzahlen****Teil II Umweltbericht****1. Einleitung**

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

2.3 Wechselwirkungen

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

4.3 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

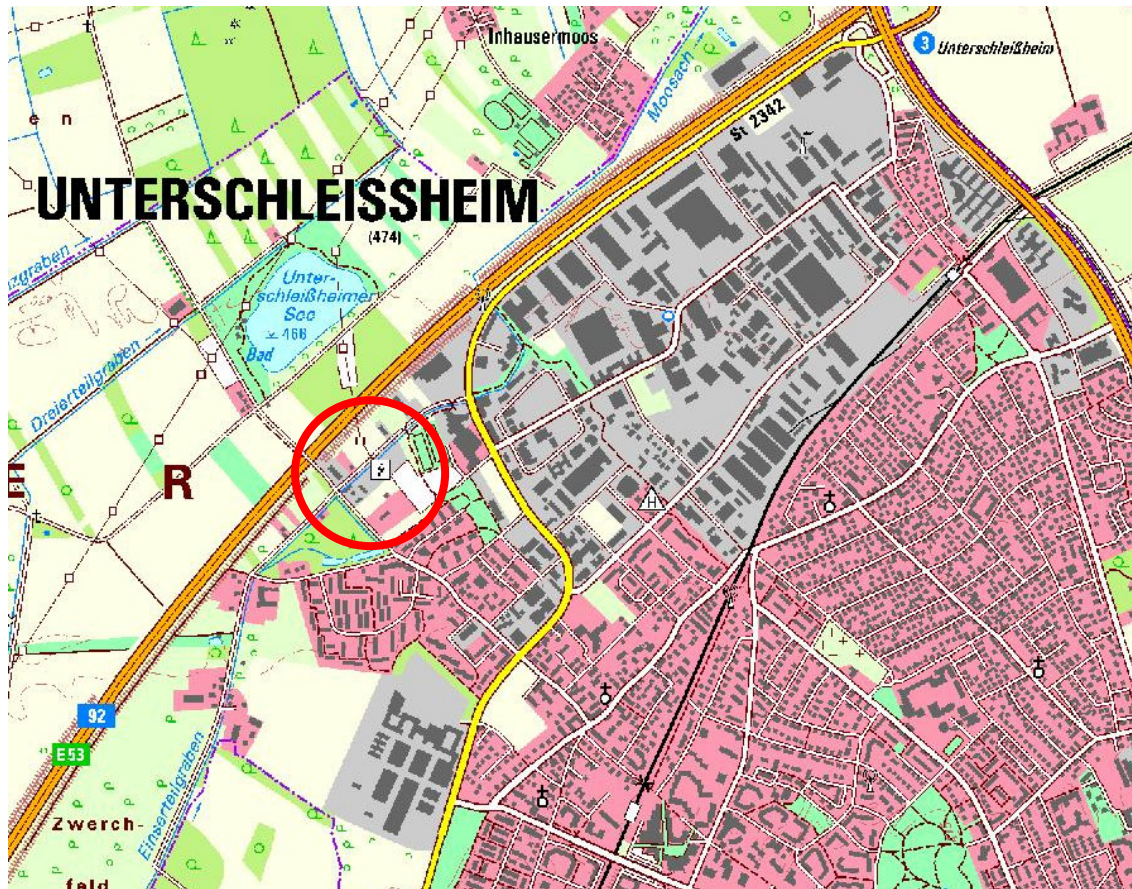
5. Geprüfte anderweitige Lösungen**6. Zusätzliche Angaben**

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7. Verwendete Unterlagen

0.1 Lageübersicht / Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)

(Quelle: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2017)

Plangeber: **Stadt Unterschleißheim**
vertreten durch
Herrn Erster Bürgermeister Christoph Böck
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim
T 089 310 090

gefertigt am: 15.12.2016

Planfertiger: **Bauräume** | Netzwerk
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur
Sedanstraße 14
81667 München
T 089 189 202 70
F 089 189 202 71
brandmair@bauraeume.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2016)

Teil I Allgemeine Begründung – Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Einleitung

Die BRK-Bereitschaft Unterschleißheim wurde 1952 gegründet und ist seit diesem Zeitpunkt sowohl in der Stadt Unterschleißheim als auch überörtlich in der Landeshauptstadt München tätig. Zu ihren Aufgabenbereichen zählen die Jugendarbeit sowie die sanitätsdienstliche Betreuung von Veranstaltungen. Die Helfer nehmen auch aktiv am First Responder Dienst in Unterschleißheim teil und sind häufig noch vor dem Eintreffen des Rettungsdienstes lebensrettend tätig. Darüber hinaus stellt die BRK-Bereitschaft Unterschleißheim den Arzttruppwagen (ATW) der 1. „SEG (Schnelleinsatzgruppe) – Behandlung“ mit entsprechender Besatzung im BRK-Kreisverband München. Die „Schnelleinsatzgruppe Behandlung“ unterstützt die rettungsdienstliche Versorgung bei Vorkommnissen mit einer großen Anzahl von Verletzten und Kranken. Sie gliedert sich in zwei Sanitätstrupps, bestehend aus einem Gerätewagen „Sanität“ und einem Mannschaftstransportwagen. Die „SEG-Behandlung“ führt dringend benötigtes medizinisches Material sowie Zelte, Tragen, Decken, Infusionen, Sauerstoffgeräte, Verbandstoffe usw. an die Einsatzstelle und unterstützt den Rettungsdienst bei der Versorgung von Verletzten.

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim befindet sich am nördlichen Furtweg auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/3. Da die vorhandenen Gebäude und Räumlichkeiten für die vielfältigen Aufgaben der Hilfsorganisation zwischenzeitlich zu klein sind und nicht mehr die aktuellen technischen und baulichen Standards erfüllen, soll das Gelände modernisiert werden. Im Mittelpunkt der Planungen steht der Neubau einer Fahrzeughalle mit Sozialräumen.

Seitens des Technischen Bauamtes der Stadt Unterschleißheim wird der Baubeginn für Ende 2017 und die Fertigstellung des Vorhabens bis zum 3. oder 4. Quartal 2018 angestrebt.

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Da das Grundstück mit seinem Baubestand im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, müssen erst die Voraussetzung für eine Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

In seiner Sitzung am 15.12.2016 fasste der Stadtrat demgemäß den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Sondergebiet Furtweg Nord“, BRK Unterschleißheim - Rettungsdienst und Katastrophenschutz mit integrierter Grünordnung. Ziel der Planung ist es, den Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und im Sinne eines Hilfeleistungszentrums sowohl neu zu ordnen als auch funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Die bestehenden Einrichtungen sollen modernisiert und baulich erweitert werden, um die gemeinsame Unterbringung von Einsatzfahrzeugen der Hilfsorganisation sowie des Katastrophenschutzes (z.B. Wasserwacht) zu ermöglichen, die Alarmierung zu vereinfachen und Anfahrtswege für die Einsatzkräfte zu bündeln.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro BAURÄUME | NETZWERK STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, SEDANSTRASSE 14, 81667 MÜNCHEN, beauftragt.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann diese Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens setzt die Stadt Unterschleißheim ihre städtebaulichen Leitvorstellungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13 a die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlage:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 152 der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) beachtlich.

2.2 Stand der kommunalen Bauleitplanung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über den von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bescheid wurde am 18.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht, wodurch der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991 in Kraft getreten ist. Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Teil einer Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk Unterschleißheim“ dargestellt. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Datum vom 07.10.2010 ist der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe dargestellt. Die Flächendarstellung wird parallel zur Moosach durch eine Schraffur, welche die ökologische Vernetzung von Gewässern festlegt, überlagert. Die Trasse des Furtwegs ist als örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 152 ein Sondergebiet „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ planungsrechtlich sichern soll, entwickelt er sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert werden muss. Auf eine ggf. notwendige Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde wird hingewiesen.

Der Furtweg ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124 „Radweg-Erweiterung Furtweg“, der am 07.09.1995 in Kraft getreten ist, überplant. Der Bebauungsplan sollte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fuß- und Radweges vom Stadtzentrum zum Badesee schaffen. In seinem räumlichen Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan Nr. 152 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124.

Östlich benachbart, aber nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet nordöstlich des Furtweges“. Der Bebauungsplan Nr. 142 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und soll u.a. ein allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich sichern.

2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

§ 1 Abs. 4 BauGB bestimmt demgemäß, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans in diesem Sinne zu beachtenden Ziele zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und der Siedlungsstruktur sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 im Kapitel 3 und im Regionalplan München, dort im Kapitel B II, formuliert. Das LEP legt Grundsätze und Ziele zum Flächensparen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP 3.2 Z) fest und verlangt, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (LEP 3.3 Z), da eine solche die Funktionsfähigkeit der Freiräume einschränkt und Ansatzpunkte für eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich bilden kann. Der Regionalplan München konkretisiert diese Ziele und Grundsätze für die Planungsregion.

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim liegt am Rande des städtebaulichen Gefüges im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich und soll durch den Bebauungsplan Nr. 152 überplant werden, um seine funktionsgerechte Weiterentwicklung sicherstellen zu können. Der Planbereich selbst und seine unmittelbare Umgebung sind zwar durch eine Streubebauung gekennzeichnet, das städtebauliche Leitbild sieht aber grundsätzlich eine Neuordnung und Entwicklung des Areals nördlich des Furtwegs vor, wobei der Schwerpunkt auf die Schaffung von Wohnbauflächen gelegt wird. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind im Bodennutzungskonzept zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellt (Vorentwurf vom 07.10.2010).

Obwohl dem Standort der BRK-Bereitschaft derzeit eine unmittelbare Anbindung an einen geeigneten Siedlungsbereich fehlt, wird in der Folge des Bebauungsplans 152 keine Verfestigung eines Siedlungssplitters bewirkt, sondern vielmehr ein erster bauplanungsrechtlich verbindlicher Schritt für die gewünschte städtebauliche Entwicklung am westlichen Stadtrand von Unterschleißheim vollzogen. Zudem entspricht die Planungsabsicht der Stadt den Grundsätzen eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des Flächensparens, da eine bereits erschlossene, baulich genutzte und weitgehend versiegelte Fläche überplant wird und damit andernorts eine Neuversiegelung von Flächen vermieden werden kann.

In seiner Zielsetzung entspricht der Bebauungsplan Nr. 152 damit den maßgeblichen Plansätzen des LEP Bayern sowie des Regionalplans München und steht insoweit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.4 Prüfung alternativer Standorte

Der Bebauungsplan Nr. 152 dient der planungsrechtlichen Sicherung und der funktionsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden Standorts der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim. Angesichts dessen wurden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine alternativen Standorte geprüft.

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 oder unmittelbar benachbart liegen keine unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.). Auch sonstige Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, gesicherte Überschwemmungsgebiete o.ä.) sind von der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim nicht betroffen.

Die Nordwestgrenze des Plangebietes bildet der Gewässerlauf der Moosach. Der Gehölzsaum ist unter der Nummer 7735-0077-005 in der amtlichen Biotopkartierung als naturnahe Hecke erfasst. Die kartierte Gewässerbegleitflora wird durch die Planungsabsicht der Stadt aber nicht beeinträchtigt.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westliche Stadtrand von Unterschleißheim und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1151/3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 70 (Furtweg), beide Gemarkung Unterschleißheim. Die nordwestliche Grenze wird durch die Moosach gebildet. Nach Nordosten schließt sich unmittelbar das Umspannwerk Unterschleißheim an. Südöstlich liegt ein Wohngebäude mit nutzungstypischen Freiflächen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Die südwestliche Grenze bildet der Furtweg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 hat eine Fläche von insgesamt ca. 2.715 m².

3.2 Eigenschaften und Ausstattung

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim liegt am Furtweg, der eine wichtige Geh- und Radwegeverbindung vom Stadtzentrum zum Badesee ist. Das Gelände wird im Nordwesten vom Gewässerlauf der Moosach mit ihrem Gehölzsaum begrenzt. Das Umspannwerk Unterschleißheim wird über das Grundstück Fl. Nr. 1151/3 erschlossen. Dem Wohngebäude Hs. Nr. 86, das sich ebenfalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/3 befindet, ist südseitig ein Garagengebäude mit vier Einstellplätzen vorgelagert. Die Erschließung des Wohnhauses liegt auf der Südostseite und erfolgt über eine plattierte Zuwegung. Die nutzungstypische Freifläche ist als Wiesenfläche mit vier Obstbäumen gestaltet und wird hausgartenähnlich genutzt. Der Grundstücksteil ist allseits, auch zum Betriebsgelände der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim hin, eingezäunt. Nach Südosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich des Furtwegs liegt ein größeres Feldgehölz. Zwischen dem Gewässerlauf der Moosach und der BAB 92 befinden sich verstreut liegend gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude.

Das eigentliche Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Nur entlang dem Furtweg und an der Moosach stocken heimische Gehölze (Pappeln, Weiden, Eschen, Hasel, Holunder, Liguster, Roter Hartriegel, Flieder). Die Grundstücksteilfläche ist mit einem zweigeschoßigen Gebäude mit Satteldach, das den Charakter eines Wohnhauses besitzt, bebaut. An der nordöstlichen Giebelwand ist eine Fahrzeughalle angebaut. Den beiden Gebäuden gegenüber steht, in etwa mittig im Grundstück platziert, ein kleineres Garagengebäude mit angebautem Schuppen. Dieses Gebäude kann allseitig umfahren werden. Die Hoffläche ist nutzungsbedingt fast vollständig asphaltiert. Das Gelände der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim ist allseitig eingezäunt, die Zufahrt ist mit einer Toranlage versehen. Im Einfahrtbereich befinden sich eine Anschlagtafel sowie ein BRK-eigener Sammelcontainer für Altkleider.

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer intensiven, menschlichen Nutzung. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen unterliegen demgemäß Störeinwirkungen und sind als typische Siedlungsbiotope anzusprechen. Die Grünbestände mit ihren überwiegend standortgerechten, heimischen Arten sind aufgrund ihrer Struktur, ihres Alters und Reifestadiums in siedlungsökologischer Hinsicht als wertvoll einzustufen. Sie können einen Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten bieten.

3.3 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhenlage von ca. 472,50 m ü. NN auf. Es liegt in der Naturraum-Untereinheit Münchner Ebene am Rande der sog. Garchinger Schotterzunge. Abhängig von den anstehenden, carbonatreichen Schottern hat sich eine Pararendzina als Bodentyp herausgebildet. Der flach- bis mittelgründige Schotterboden war früher grundwasserbeeinflusst und gliedert sich in seinem vertikalen Aufbau in eine 20 bis 30 cm dicke Schicht aus mehr oder weniger kiesigem, sandig-schluffigen Lehm, die auf einer Schicht aus sandigem, schwach schluffigen Kies aufsitzt. Der Boden ist frisch bis sehr frisch, besitzt eine geringe nutzbare Speicherfeuchte, eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit, eine geringe Sorptionskapazität und ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen. Nach Nordwesten geht die Pararendzina langsam in einen grundwasserbeeinflussten Kalkanmoorgley über, der aus sandigem Schluff und sandigem, schwach schluffigem Kies besteht. Dieser Boden ist mäßig feucht bis sehr frisch und besitzt eine hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen. Im Planungsgebiet selbst sind die natürlichen

Bodenformen allerdings durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen weitgehend anthropogen überprägt.

Der maßgebliche Grundwasserleiter wird durch die im Untergrund anstehenden quartären Schotter gebildet. Demgemäß handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Die Lage des Grundwasserspiegels im Plangebiet ist nicht bekannt. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle befindet sich am Rathaus der Stadt Unterschleißheim, ca. 1.500 m südöstlich des Plangebietes. Der Grundwasserpegel liegt hier bei ca. 470,87 m ü. NN und damit ca. 4,84 m unter Gelände (Geländehöhe ca. 475,71 m ü. NN). Die Geländehöhe des Plangebietes beträgt ca. 472,50 m ü. NN. Gemäß der Grundwasserganglinie der Geologischen Karte Bayerns liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 470,0 m ü. NN.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des mäßig kühl-feuchten Klimas der Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahreslufttemperatur liegt im Mittel bei 7° - 8°C und entspricht somit den durchschnittlichen Werten für Bayern. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 850 bis 950 mm. Als klimatische Besonderheiten sind neben dem gehäuften Auftreten von Föhn- und Nebeltagen auch eine erhöhte Früh- und Spätfrostgefahr zu nennen.

Für die Aussagen des Bebauungsplans ist aber weniger das Großklima als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit bereits baulich genutzt ist, weist er einen hohen Versiegelungsgrad, verbunden mit einer leicht erhöhten Temperaturbilanz, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss und ein vermindertes Wasserdargebotspotential auf.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet ein feuchter Hainbuchenwald (Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald) etablieren.

3.4 Verkehrsstruktur

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim ist über den Furtweg erschlossen und über diesen unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz (St 2042) angebunden. Der Standort weist somit eine gute lokale und überörtliche Erreichbarkeit auf. Die Straße ist für Einsatzfahrzeuge der Rettungsdienste ausreichend dimensioniert.

3.5 Technische Infrastruktur

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 befinden sich folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Stromleitungen der Bayernwerk AG
- Telekommunikationslinien der Telekom AG
- Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland GmbH
- Wasserleitungen der Stadtwerke Unterschleißheim
- Kanalbestand des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn

Gegenüber der Einfahrt zur BRK-Bereitschaft Unterschleißheim befindet sich eine Transformatorenstation der Bayernwerk AG.

4. Planungskonzept, Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweise

4.1 Planerische Zielvorstellung und Festsetzungen zur Art der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 152 dient dazu, den bestehenden Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und ihn funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Es soll insbesondere eine Fahrzeughalle mit Sozialräumen neu errichtet werden, die auch die Möglichkeit bieten soll, Einsatzfahrzeuge anderer Hilfsorganisationen unterbringen zu können. Um die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit hierfür zu schaffen wird ein Sondergebiet „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude für das Einstellen und die Wartung von Einsatzfahrzeugen und Einsatzgeräten, einschließlich Räumen für die Aus- und Weiterbildung (Seminare, Schulungen), Aufenthalts-, Sozial- und Verwaltungsräumen sowie den betriebsnotwendigen Lager- und Nebenräumen. Zulässig sind außerdem die betriebsnotwendigen Nebenanlagen sowie die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Einsatzkräfte.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO trifft der Bebauungsplan Nr. 152 für seinen räumlichen Geltungsbereich Regelungen über zulässige Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung". Mit der vorgenommenen Emissionsbeschränkung von 57 dB (A) tags und 42 dB (A) nachts kann der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung gewährleistet werden.

Das Konzept des Bebauungsplans und seine Regelungen zur Art der Nutzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Situation sachgerecht und dienen dazu den Standort der BRK-Bereitschaft dauerhaft zu sichern und negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden. Der Störungsgrad ist entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten als Bestandteil der Nutzung geregelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst, wie auch in der unmittelbaren Umgebung bleiben weiterhin gewahrt.

4.2 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan trifft Regelungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche in Kombination mit einer höchstzulässigen Wandhöhe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,5 geregelt. Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Höhe der Überschreitung ist aus funktionellen Gründen zwingend erforderlich, da das Vorhaben betriebsbedingt ein großes Ausmaß an befestigten Zufahrts-, Hof- und Rangierflächen benötigt.

Ergänzend zur Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ regelt der Bebauungsplan Nr. 152 das Maß der baulichen Nutzung über die Bestimmung einer Wandhöhe. Die zulässige Wandhöhe wird für den westlichen Bauraum, der im Wesentlichen die Bestandsgebäude sichern soll, mit 7,00 m festgesetzt. Für den östlichen Bauraum, der die Situierung der neuen Fahrzeughalle vorgibt, ist eine Wandhöhe von 10,50 m zulässig. Diese Wandhöhe darf für die Errichtung einer Aufzugsüberfahrt um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist die Höhenlage des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens festgelegt. Diese Höhenlage ist mittels einer Höhenkote mit Angaben in m ü. NN. als Höchstwert eindeutig definiert.

4.3 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen

Die bereits erläuterten Regelungen zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden noch um die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO ergänzt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Hierfür werden Baugrenzen definiert. Die so geschaffenen Baurahmen ermöglichen die funktionsgerechte Erweiterung des Standortes im beabsichtigten Umfang. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug zueinander und in Bezug zu den seitlichen Nachbargrenzen auf dem Baugrundstück angeordnet sind, eindeutig bestimmt. Regelungen zur Bauweise sind nicht erforderlich.

Für Sondergebiete gilt hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen, dass sie je nach der besonderen Nutzungsart einer der drei Gruppen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO zuzuordnen sind. Demgemäß wird aufgrund einer vorherrschenden, gewerbeähnlichen Nutzungsart die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,25 H, mindestens aber 3,0 m festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen auf diese Weise abschließend. Nachbarschützende Belange des Abstandsflächenrechts werden dadurch ebenso wenig beeinträchtigt wie die gebotene ausreichende Belichtung und Belüftung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Brandschutzes bleiben gewahrt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

4.4 Regelungen zu den Stellplätzen und zur Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über den Furtweg erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 erstreckt sich teilweise auf die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen, die bestandsorientiert festgesetzt wird. Die Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, so dass die momentane An- und Abfahrtsituation über die vorhandenen Straßen sowohl hinsichtlich der Verkehrssicherheit als auch bezüglich der Verkehrstechnik als unproblematisch zu bewerten ist. Daran wird sich auch in der Planfolge nichts ändern, da nicht mit einem Verkehrsmengenzuwachs in einem erheblichen Umfang zu rechnen ist. Insgesamt kann das Straßennetz das derzeitige sowie das in der Planfolge zu erwartende

Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen, ohne dass Umbaumaßnahmen erforderlich wären. Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 152 ist insoweit als verkehrsverträglich einzustufen.

Bei der funktionsgerechten Erweiterung oder Neuerrichtung des Betriebes sind die notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ zu ermitteln und auszuführen. Tiefgaragen sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber im Bereich der Flächen für Anpflanzungen. Sie sind nach jeweils 5 Stellplätzen durch mindestens 2 m breite Pflanzstreifen zu gliedern. Die Grünstreifen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Diese Gliederung schafft eine ablesbare Ordnung, hilft bei der Orientierung und leistet einen Beitrag zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild.

Da das Umspannwerk Unterschleißheim nicht an einer öffentlichen Straße anliegt, wird die Erschließung durch die Festsetzung einer 4 m breiten Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers für die Grundstücke Fl. Nrn. 1151 und 1151/4, Gemarkung Unterschleißheim, gesichert.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan lediglich Hinweise zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet, da das Quartier bereits voll erschlossen ist und insoweit Fragen der ausreichenden Erschließung grundsätzlich geklärt sind. Dies gilt auch für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers.

4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachaufbauten enthalten, die ein Einfügen der baulichen Anlagen in das Ortsbild gewährleisten.

4.6 Regelungen zu Grünflächen und zur Eingrünung

Grünflächen sind ebenso unverzichtbare Elemente der städtebaulichen Ordnung, wie Gebäude und Verkehrsflächen. Allerdings trifft der Bebauungsplan nur rahmensetzende Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung. Die getroffenen Festsetzungen zum Grün sind überwiegend städtebaulicher Natur und legen einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest.

Der Vollzug des Bebauungsplans hat zur Folge, dass in den vorhandenen Gehölzbestand am Furtweg eingegriffen werden muss. Um das Ausmaß dieses Eingriffs abschätzen zu können, sind die hiervon betroffenen Gehölze im Bebauungsplan als „Bäume, die entfernt werden können“ dargestellt. Als Ersatz sind mindestens 6 standortgerechte heimische Laubbäume neu zu pflanzen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind. Hinzu kommen noch die Bäume die zur Gliederung und Beschattung der ebenerdigen Stellplätze zu pflanzen sind, soweit die jeweiligen Stellplatzanlagen mehr als 5 Stellplätze aufweisen. Die Artenauswahl der Bäume sollte sich an den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen orientieren. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind entsprechende Artenvorschläge gemacht.

Die Baumpflanzungen werden durch Flächen für Anpflanzungen ergänzt. Diese schirmen die baulichen Nutzungen zur Moosach und zum benachbarten Wohngebäude hin ab. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei ein Anteil von mindestens 20 % als frei wachsende, lockere, höhenstufte Strauchpflanzung aus standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Die übrigen Flächenanteile sind mindestens als Wiesen- oder Rasenflächen herzustellen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Alle notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und verfügen über ausreichende, auch erweiterbare Kapazitäten.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem des Zweckverbandes gewährleistet.

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim ist derzeit bereits nutzungstypisch bebaut und versiegelt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) beseitigt. Da der Bebauungsplan eine Erhöhung der Versiegelung von lediglich ca. 5,4 % zum Inhalt hat, ist keine grundlegende Änderung des bisherigen Entwässerungskonzeptes notwendig. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers kann

weiterhin gewährleistet werden. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Versickern von Niederschlagswasser einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand darstellt und demgemäß einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden. Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Rahmenbedingungen möglich ist.

Grundsätzlich sind die im Baufeld vorhandenen Leitungen bauzeitlich zu sichern, zu verlegen und ggf. zurückzubauen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind sie wiederherzustellen. Auf die maßgeblichen Sicherheitsbestimmungen der betroffenen Ver- und Entsorgungsträger wird hingewiesen.

Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Abfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Folge des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern.

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner räumlichen Nähe zur BAB 92 München - Deggendorf eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärmeinwirkungen auf. Ergänzend dazu besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen, Lichtimmissionen, Geruchsmissionen, Luftschadstoffe und elektromagnetische Felder (EMF).

Neben diesen vielfältigen Immissionen auf das Plangebiet, gehen von diesem andererseits auch Geräusche auf die Umgebung aus. Die Schallemissionen im Bereich des Sondergebietes „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ setzen sich im Wesentlichen aus gewerbeähnlichen Geräuschen zusammen, die durch Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie durch den Betriebsverkehr, der von Einsatzfahrzeugen und Fahrzeugen von Mitarbeitern und Einsatzkräften hervorgerufen wird, entstehen. Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung der Nachbarschaft wird auf die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 142, erstellt vom Ingenieurbüro Greiner, zurückgegriffen (Bericht Nr. 213049/2 vom 03.05.2013). Unter Abschnitt 5. 3 des Gutachtens werden für das Grundstück Fl. 1151/3 hilfsweise Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ in Ansatz gebracht, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 152 festgesetzt werden, um sowohl den berechtigten Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm des ebenfalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/3 befindlichen Wohnhauses als auch den Schutzanspruch der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 142 beabsichtigten Wohnbebauung sicherstellen zu können. Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2 Fläche betragen 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts.

Eine Beurteilung von Verkehrsgeräuschen, die von der BAB 92 ausgehend auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 einwirken, war nicht Gegenstand der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie, so dass diesbezüglich in der vorliegenden Planung keine sachgerechten Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden können.

Gleiches gilt für die Geräuschemissionen des unmittelbar benachbarten Umspannwerkes. Auf dem Gelände des Umspannwerkes befinden sich zwei 40 MVA-Transformatoren. Von diesen gehen das übliche Transformatorengeräusch („Brummen“) sowie zeitweise die Geräusche durch Axialventilatoren zur Kühlung der Transformatoren aus. Die weiteren Anlagen des Umspannwerkes sind aus schalltechnischer Sicht nicht relevant.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder (EMF), die von den Anlagen des Umspannwerkes ausgehen, sind keine schädlichen Umweltwirkungen zu erwarten, da im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 nicht mit dem Überschreiten von maßgeblichen Grenzwerten des Anhangs 2 zur 26. BImSchV gerechnet wird.

Hinsichtlich der Verkehrszunahme auf dem Furtweg ist mit keiner nennenswerten Änderung zu rechnen, so dass keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich sind. Es ist generell davon auszugehen, dass sich die bestehende Belastungssituation in der Planfolge nicht verschlechtern wird und somit schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft auszuschließen sind.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen. Der Erkenntnisgewinn zur Grünordnungsplanung basiert auf einer Bestandsaufnahme mit Freiraumbewertung. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung in den Bebauungsplan Nr. 152 integriert.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 152 ist es, den Standortes der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und funktionsgerecht neu zu ordnen. Obwohl das Gelände derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, trägt die Planungsabsicht in einem besonderen Maße den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da auf diese Weise eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden an anderer Stelle vermieden werden kann.

Das Planvorhaben berücksichtigt die Topographie und die ortstypischen Landschaftselemente. Insbesondere die Durchgängigkeit und Vernetzungsfunktion der Moosach bleibt aufrecht erhalten. Die umgebenden Vegetationsstrukturen (Gehölzuffersaum an der Moosach, Feldgehölz südwestlich des Furtwegs usw.) bleiben erhalten und werden in ihren ökologischen und ästhetischen Funktionen nicht beeinträchtigt. Die Gehölzstrukturen geben an zwei Seiten des Plangebietes einen natürlichen Rahmen vor, wodurch das Vorhaben von der Außensicht als wenig störend wahrgenommen wird, da die Horizontlinien der Gehölzstrukturen überwiegen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsverpflichtungen werden die umgebenden Gehölzstrukturen durch neue Habitate bereichert und die Wahrnehmung und Lesbarkeit der vertrauten Landschaftsstrukturen sichergestellt. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Vegetation in Verbindung mit den übrigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche standortgerechte, möglichst heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Bei der Auswahl und Verwendung von Bäumen, insbesondere im Bereich von Verkehrsflächen, sollten die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 152 folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Grundsätzlich Standortwahl
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- Ausschluss von Tiefgaragen
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens

7.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach stellt die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff dar.

Der Bebauungsplan Nr. 152 ordnet die bereits bestehenden Nutzungen neu und sichert sie. Die Nutzungsbefugnisse werden insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 nicht in einem wesentlichen Umfang erweitert, so dass tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 nicht erforderlich.

7.4 Besonderer Artenschutz

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde eine Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes liegen keine genauen Erkenntnisse zum Vorkommen relevanter Tierarten vor. Da aber in der Planfolge Abbrucharbeiten im Bereich des vorhandenen Gebäudes zulassungsfähig und möglich sind, ist die Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse oder Vögel, die Gebäude bewohnen) nicht ausgeschlossen. Insofern muss im Genehmigungsverfahren zum Abbruch generell geprüft werden, ob der Verdacht auf Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten gegeben sein könnte.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen hingegen aufgrund ihres Alters und ihrer Reifephase keine Lebensraumstrukturen auf, die von Vogelarten, die Baumhöhlen bewohnen oder von sog. „Baumfledermäusen“ als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten, so dass diesbezüglich in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Sofern die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise Beachtung finden, bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 152 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

8. Bodenschutz und Flächen mit Bodenbelastungen

Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“, wird lediglich ein derzeit bereits baulich genutztes und versiegeltes (Teil-) Grundstück, das im Außenbereich liegt, bauplanungsrechtlich neu geordnet und gesichert. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird im Planbereich der Umfang der überbauten / versiegelten Flächen nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang zunehmen. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter von Niederschlags- bzw. Sickerwasser werden durch künftig mögliche Überbauung und Versiegelung nicht weiter beeinträchtigt.

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nachzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei notwendigen Aushubarbeiten optische

oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

9. Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließungsflächen für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Der Grundschutz ist über die bereits vorhandene Löschwasserversorgung sichergestellt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bestehen ebenfalls nicht.

Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0105 (Burgstall des hohen Mittelalters und Mühle der frühen Neuzeit), weshalb es nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Folgende Bestimmungen sind dabei zu beachten:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Ein Grabungsschutzgebiet besteht derzeit nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Durch den vorliegenden Bebauungsplans soll der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim im Sinne eines Hilfeleistungszentrums funktionsgerecht erweitert und planungsrechtlich gesichert werden. Die Alarmierung sowie die rettungsdienstlichen Leistungen der Hilfsorganisationen können dadurch gebündelt und dauerhaft gewährleistet werden.

Das Erschließungsnetz ist vorhabenden und die Verflechtungen der öffentlich zugänglichen Räume ist entsprechend vorgegeben. Gewohnte Spazierwege zur wohnortnahen (Feierabend-) Erholung sind weiterhin nutzbar. Die Wegebeziehung über den Furtweg von der Innenstadt zum Naherholungsgebiet am Badensee bleibt auch künftig uneingeschränkt erhalten und nutzbar, so dass sich anlässlich des Planvorhabens für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (z.B. Bedürfnisse der Familien, der

jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer) keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen ergeben.

Auch auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Bevölkerung wird sich das in der Planfolge zulässige Vorhaben nicht nachteilig auswirken, auch wenn während der Bauzeit mit Störungen durch Baustellenverkehr, Baulärm usw. und bei Rettungs- und Noteinsätzen mit Belästigungen durch den Einsatz des Martinshorns zu rechnen ist.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., die bislang ablesbare Ordnung und Gestalt des Plangebietes aufgegriffen und zu einem orts- und landschaftsbildverträglichen, städtebaulichen Maßstab weiterentwickelt wird.

12. Bodenordnung

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

13. Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem locker bebauten Bereich am westlichen Stadtrand Unterschleißheims. Es liegt als gut durchlüftetes Gebiet am Rande einer Luftaustauschbahn und eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die heute bereits versiegelten Flächen des Geländes können allerdings zur Aufheizung der Luft und zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit (Wärmeinseln) führen. Der Verkehr der benachbarten BAB 92 und die umgebenden Nutzungen können durch Emissionen die Luftsituation ungünstig beeinflussen. Insoweit besteht zwar eine gewisse Vorbelastung, die topografische Situation und der Grad der Immissionen lassen aber keine gravierenden Belastungssituationen befürchten.

Infolge des Planvorhabens werden die derzeit bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang erweitert, so dass die heutige Situation durch die Planung nicht grundlegend verändert oder gar verschlechtert wird. Eine erhebliche Zunahme von Luftbelastungen ist wegen der planungsrechtlich gesicherten Nutzungen nicht zu erwarten. Ein Luftaustausch erfolgt nach wie vor aufgrund der dominanten Südwest-, bzw. Westwinde, die Luftströmungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 152 soll ein grundsätzlicher Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung gesetzt werden, indem ein bislang bereits baulich genutztes und im planungsrechtlichen Außenbereich liegendes Grundstück, auch im Sinne der städtischen Klimaschutzziele, überplant sowie bedarfs- und funktionsgerecht weiterentwickelt wird.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele und der energetischen Belange der Stadt Unterschleißheim sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, und den überbaubaren Flächen entsprechen den funktionellen Erfordernissen des beabsichtigten Vorhabens und verfolgen das Ziel, eine kompakte Gebäudestruktur zu entwickeln und zu fördern. Lokal weisen zudem die Regelungen zur Begrünung des Plangebietes eine hohe klimaschützende Relevanz auf, da durch sie die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen möglichst erhalten und gefördert werden.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Wesentliche Umweltwirkungen

In Teil II „Umweltbericht“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 werden die Belange des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beurteilt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a

BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Vorhabens keine mehr als gering erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwartenden sind.

16. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	2.715 m ²	100,0 %
davon:				
• Sondergebiet „Rettungsdienst“	F =	ca.	2.200 m ²	81,0 %
• Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	515 m ²	19,0 %
zulässige Grundfläche im SO nach § 19 Abs. 2 BauNVO GRZ 0,5	F =	ca.	1.100 m ²	
zulässige Grundfläche im SO einschließlich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis Kappungsgrenze (GRZ 0,8)	F =	ca.	1.760 m ²	

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die Auswirkungen des gemeindlichen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der ca. 2.715 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 mit integrierter Grünordnung liegt am westlichen Stadtrand von Unterschleißheim. Die Umgebung ist durch eine disperse Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen und das Umspannwerk Unterschleißheim geprägt. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Moosach begrenzt. Der Standort ist insbesondere durch Verkehrslärmeinwirkungen, die von der BAB 92 München – Deggendorf ausgehen vorbelastet. Nutzungsbedingt ist das Gelände der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim stark versiegelt. Freiflächen und Gehölzstrukturen befinden sich nur am Furtweg.

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, den Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und funktionsgerecht neu zu ordnen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 152 legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	2.715 m ²	100,0 %
davon:				
• Sondergebiet „Rettungsdienst“	F =	ca.	2.200 m ²	81,0 %
• Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	515 m ²	19,0 %
zulässige Grundfläche im SO nach § 19 Abs. 2 BauNVO GRZ 0,5	F =	ca.	1.100 m ²	
zulässige Grundfläche im SO einschließlich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis Kappungsgrenze (GRZ 0,8)	F =	ca.	1.760 m ²	

Bewertung

Ein Teil des Plangebietes (Furtweg) ist als Straßenverkehrsflächen genutzt und dementsprechend versiegelt (ca. 19 % des räumlichen Geltungsbereichs). ER ist im Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,5 sowie einer zulässigen Überschreitung dieser Grundfläche durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ 0,8 (Kappungsgrenze) bestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplans lassen demgemäß eine maximale Grundfläche (einschließlich der Überschreitung, sprich eine maximale Versiegelung) von 1.760 m² im Sondergebiet „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ zu. Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim ist derzeit bereits nutzungsbedingt in einem erheblichen Umfang versiegelt (ca. 1670 m²). Durch die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 152 kann die zulässige Versiegelung um ca. 90 m² auf 1.760 m² erhöht werden, was einer Steigerung von ca. 5,4 % entspricht. Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine zweckentsprechende und bedarfsgerechte Nutzung des Grundstücks.

Eine weitergehende Inanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen und eine damit verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades wird in der Planfolge nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang bewirkt. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter des Niederschlags- bzw. Sickerwassers werden durch Überbauung und Versiegelungen nicht weiter beeinträchtigt. Dem Gebot nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird auf diese Weise umfänglich Rechnung getragen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 sind die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten zu beachten.

Für das Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des BNatSchG sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als weitere Fachplanungen sind das ABSP, die amtliche Biotopkartierung etc. zu nennen, die jedoch für den Planbereich keine über die allgemeinen Ziele hinaus gehenden Vorgaben enthalten.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bearbeitung wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. Demgemäß erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbalargumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

2.1 Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen, insbesondere auch den Erläuterungen der landschaftspflegerischen Begleitplanung.

Schutzgut Mensch / Allgemein

Der Bebauungsplan Nr. 152 dient der Sicherung und funktionsgerechten Weiterentwicklung der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim. Der Mensch ist in der Planfolge als Betriebsangehöriger und Mitarbeiter, sowie unmittelbarer Nachbar und Anwohner am Furtweg (Veränderungen im Wohn-/Arbeitsumfeld) betroffen. Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und fügt sich in den städtebaulichen Maßstab der Umgebung ein, so dass die allgemeinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt eher begrenzt sind. Zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen allgemeiner Art sind nicht erforderlich. Nachteilige Umweltauswirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang sind nicht erkennbar.

Schutzgut Mensch / Immissionen

Jedes Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art unmittelbar oder mittelbar auf den Menschen auswirken.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Plangebiet weist aufgrund seiner räumlichen Nähe zur BAB 92 München - Deggendorf eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärmeinwirkungen auf. Ergänzend dazu besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen, Lichtimmissionen, Geruchsmissionen, Luftschadstoffe und elektromagnetische Felder (EMF).

Neben diesen vielfältigen Immissionen auf das Plangebiet, gehen von diesem andererseits auch Geräusche auf die Umgebung aus. Die Schallemissionen im Bereich des Sondergebietes „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ setzen sich im Wesentlichen aus gewerbeähnlichen Geräuschen zusammen, die durch Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie durch den Betriebsverkehr, der von Einsatzfahrzeugen und Fahrzeugen von Mitarbeitern und Einsatzkräften

hervorgerufen wird, entstehen. Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung der Nachbarschaft wird auf die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 142, erstellt vom Ingenieurbüro Greiner, zurückgegriffen (Bericht Nr. 213049/2 vom 03.05.2013). Unter Abschnitt 5. 3 des Gutachtens werden für das Grundstück Fl. 1151/3 hilfsweise Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ in Ansatz gebracht, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 152 festgesetzt werden, um sowohl den berechtigten Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm des ebenfalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/3 befindlichen Wohnhauses als auch den Schutzanspruch der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 142 beabsichtigten Wohnbebauung sicherstellen zu können. Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2 Fläche betragen 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts.

Eine Beurteilung von Verkehrsgeräuschen, die von der BAB 92 ausgehend auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 einwirken, war nicht Gegenstand der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie, so dass diesbezüglich in der vorliegenden Planung keine sachgerechten Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden können.

Gleiches gilt für die Geräuschemissionen des unmittelbar benachbarten Umspannwerkes. Auf dem Gelände des Umspannwerks befinden sich zwei 40 MVA-Transformatoren. Von diesen gehen das übliche Transformatorengeräusch („Brummen“) sowie zeitweise die Geräusche durch Axialventilatoren zur Kühlung der Transformatoren aus. Die weiteren Anlagen des Umspannwerks sind aus schalltechnischer Sicht nicht relevant.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder (EMF), die von den Anlagen des Umspannwerkes ausgehen, sind keine schädlichen Umweltwirkungen zu erwarten, da im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 nicht mit dem Überschreiten von maßgeblichen Grenzwerten des Anhangs 2 zur 26. BImSchV gerechnet wird.

Hinsichtlich der Verkehrszunahme auf dem Furtweg ist mit keiner nennenswerten Änderung zu rechnen, so dass keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich sind. Es ist generell davon auszugehen, dass sich die bestehende Belastungssituation in der Planfolge nicht verschlechtern wird und somit schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft auszuschließen sind.

Schutzgut Mensch / Erholungsvorsorge

Die Fläche hatte bislang keine Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 ist diesbezüglich mit keiner Veränderung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen. Die Geh- und Radwegeverbindung zum Badensee kann auch zukünftig in gewohnter Weise genutzt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 ist nur in Randbereichen mit heimischen Gehölzen bewachsen. Die weitüberwiegende Fläche ist asphaltiert.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer intensiven, menschlichen Nutzung. Die wenigen Freiflächen und Vegetationsstrukturen unterliegen demgemäß Störeinwirkungen und sind in ihrer Struktur und Funktion als typische Siedlungsbiotope anzusprechen. Für den allgemeinen Artenschutz spielen sie eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für verschiedene Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger.

Anspruchsvollere bzw. seltene oder gefährdete Tier- oder Pflanzenarten können aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung weitgehend ausgeschlossen werden (Bewertungskategorie I, oberer Wert.) Die Beeinträchtigung eines wichtigen Lebensraums für Tiere ist demnach in der Planfolge nicht zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit sind Vertreibungseffekte anzunehmen, die aber aufgrund der kurzen Bauphase als nicht erheblich einzustufen sind, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke mit gleichwertigen ökologischen Qualitäten ausweichen können

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering erheblich anzusehen.

Schutzgut Boden und Geologie

Die natürlichen Bodenformen sind durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung und Versiegelung der Flächen weitgehend anthropogen überprägt

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Der Baubestand und die weitgehende Versiegelung des Plangebietes wird als Vorbelastung gesehen. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter von Niederschlags- bzw. Sickerwasser werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang beeinträchtigt. Insoweit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geologie insgesamt als nicht erheblich anzusehen, da die augenblickliche Bestandssituation nicht wesentlich verändert wird. (Bewertungskategorie I, unterer Wert). Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Von der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim werden weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete berührt. Zur Moosach hält die Bebauung einen Mindestabstand von 3,0 m ein. In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Fluvioglaziale Ablagerungen“ die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Gemäß der Grundwasserganglinie der Geologischen Karte Bayerns liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 470,0 m ü. NN.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die bestehenden versiegelten Flächen können nur einen geringen Beitrag zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden und damit zur Abflussreduzierung leisten. (Bewertungskategorie I, unterer Wert). In der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 wird sich die Bestandssituation nicht verbessern, aber auch nicht verschlechtern, da der Umfang der zulässigen Versiegelung weitgehend unverändert bleibt.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird auch weiterhin durch die bereits bestehende Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem des Zweckverbandes gewährleistet, so dass sich insgesamt in der Planfolge keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem locker bebauten Bereich am westlichen Stadtrand Unterschleißheims. Es liegt als gut durchlüftetes Gebiet am Rande einer Luftaustauschbahn und eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die heute bereits stark versiegelten Flächen des Geländes können allerdings zur Aufheizung der Luft und zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit (Wärmeinseln) führen. Der Verkehr der benachbarten BAB 92 und die umgebenden Nutzungen können durch Emissionen die Luftsituation ungünstig beeinflussen. Insoweit besteht zwar eine gewisse Vorbelastung, die topografische Situation und der Grad der Immissionen lassen aber keine gravierenden Belastungssituationen befürchten.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Infolge des Planvorhabens werden die derzeit bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang erweitert, so dass die heutige Situation durch die Planung nicht grundlegend verändert oder gar verschlechtert wird. Eine erhebliche Zunahme von Luftbelastungen ist wegen der planungsrechtlich gesicherten Nutzungen nicht zu erwarten. Ein Luftaustausch erfolgt nach wie vor aufgrund der dominanten Südwest-, bzw. Westwinde, die Luftströmungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Ortsbild ist durch die Moosach mit ihrem Gehölzsaum, das benachbarte Feldgehölz, den Straßenraum des Furtwegs, die disperse Bebauung der Umgebung und die technischen Anlagen des Umspannwerkes Unterschleißheim geprägt. Es wird als vielgestaltige Übergangszone vom bebauten Bereich zur freien Landschaft wahrgenommen, wobei insbesondere die linearen Strukturen der Moosach und der Autobahn als Zäsuren und Grenzlinien empfunden werden.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Durch die funktionsgerechte Neuordnung des Standortes der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim bleibt das bisher herrschende Orts- und Landschaftsbild grundsätzlich unverändert. Es wird sich aufgrund der getroffenen Regelungen nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb kurzer Zeit wiederherstellen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Schutzgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Umweltwirkung in der Planfolge

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer heterogenen Struktur. Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bestehen ebenfalls nicht.

Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0105 (Burgstall des hohen Mittelalters und Mühle der frühen Neuzeit), weshalb es nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 152 ist in der Planfolge mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung, Teilversiegelung und Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- baubedingte Emissionen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen etc.
- mögliches Eindringen von gewässergefährdenden Stoffen ins Grundwasser im Bereich von Bodenaufschlüssen und Fundamenten

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens insbesondere um eine Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe von Baufahrzeugen sowie um Bodenverdichtungen, Bodenumlagerungen, Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Möglicher Baustellenverkehr kann grundsätzlich über die bestehenden Straßen relativ unproblematisch abgewickelt werden. Der beim Abbruch entstehende Bauschutt wird ordnungsgemäß auf entsprechenden Deponien entsorgt oder einer Wiederverwertung zugeführt. Überwachungsbedürftige oder wassergefährdende Abfallstoffe sind nicht zu erwarten.

Da die Auswirkungen des Baubetriebs bei fachgerechter Ausführung zeitlich beschränkt bleiben, sind erhebliche Belastungen von Natur und Landschaft sowie erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen der in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Bevölkerung insgesamt nur in einem geringen Umfang zu erwarten. Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird anhand des Landschaftspflegerischen Begleitplans u.a. nach dem Regelwerk der DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sichergestellt.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung und Versiegelung durch Betriebsanlagen wie im bisherigen Umfang

Da die Böden derzeit bereits weitgehend anthropogen überformt oder versiegelt sind, ist in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 nicht mit zusätzlichen oder dauerhaften Eingriffen in die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen, die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Ortsbild zu rechnen.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist ausreichend und dauerhaft gewährleistet. Nachbesserungen mit Blick auf die Verkehrssicherheit, die Verkehrsführung oder die Verkehrstechnik sind nicht erforderlich.

Flächen mit Erholungsfunktion oder für forst-, land- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Bestehende andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Planvorhaben, sonstige Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen im Umfeld sind durch das Vorhaben keinesfalls erhebliche Belastungen der Umwelt oder Gefährdungen von Mensch und Tier zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- unerhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- unerhebliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize

Die verkehrs- und betriebsbedingten Emissionen (Lärm, Licht, Abgase, Stäube, Abwässer, Abfälle) werden sich in einem für den Nutzungszweck Sondergebiet „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“, üblichen Umfang bewegen. Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist auch weiterhin durch die bereits bestehende Anbindung an das Abwasserbeseitigungssystem des Zweckverbandes gewährleistet. Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Abfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers bleiben in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 weitgehend gleich.

Eine deutlich wahrnehmbare oder messbare Belastung für die Umgebung durch Abgase oder andere Stoffeinträge ist durch das beabsichtigte Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, so dass sich die bereits bestehenden negativen Umweltwirkungen in Form der Vorbelastung des Standortes grundsätzlich nicht in einem erheblichen Umfang erhöhen werden. Eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko sind durch die beabsichtigte Standortentwicklung und -nutzung ebenfalls sicher auszuschließen.

2.3 Wechselwirkungen

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, die in der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, bereits angedeutet wurden (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen-Boden-Wasser). Wechselwirkungen, die darüber hinaus gehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 152 schafft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die funktionsgerechte Neuordnung des Standortes der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim und seine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung. Eine Standortverlagerung kann auf diese Weise verhindert werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 152 ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt. Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche in Anspruch genommen wird, die durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist und bislang bereits baulich genutzt wurde.

Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht nicht berührt. In der Planfolge werden weder die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen, noch die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Ortsbild in einem mehr als unerheblichen Umfang beeinträchtigt. Durch die Standortwahl und die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen wird sich die örtliche und überörtliche Umweltqualität nicht verschlechtern.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Sollte das Planvorhaben nicht abgeschlossen werden, würde die Situation in der heutigen Form bestehen bleiben. Die BRK-Bereitschaft Unterschleißheim könnte nicht funktionsgerecht neu geordnet werden und müsste sich ggf. einen neuen Standort suchen. Die derzeit herrschende städtebauliche Ordnung und Struktur sowie der planungsrechtliche Status (Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB) würden unverändert bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten.

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Unterschleißheim sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 152 berücksichtigt diese Anforderungen vollumfänglich, wobei insbesondere das Planvorhaben selbst als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden kann, da es lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung und funktionsgerechte Erweiterung einer bereits bestehenden baulichen Anlage schafft und somit eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie einen weitergehenden Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen vermeidet. Darüber hinaus ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 152 auf die einzelnen Schutzgüter bezogen folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft nachzukommen:

Schutzgut Mensch

Nach § 50 BImSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält demnach Regelungen zum Schallschutz durch die Festlegung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz

Der Gehölzbestand kann in der Planfolge aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Strukturen werden allerdings durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in ortsgestalterischer und siedlungsökologischer Hinsicht ergänzt, so dass kein bleibender Verlust an Lebensräumen bzw. Lebensraumpotentialen entsteht.

Schutzgut Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer GRZ als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept regelt die bereits bestehenden Nutzungsbefugnisse neu. Eine weitergehende Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen ist damit aber nicht verbunden.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und des relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegels sind bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Um die natürlichen Bodenfunktionen zu schonen, sind im Bebauungsplan Regelungen zur Art der Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Stellplätzen getroffen.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer GRZ als Höchstmaß
- Ausschluss von Tiefgaragen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein funktionsgerechtes und vertretbares Maß begrenzt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert. Zwischen der Bebauung und dem Fließgewässer wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten.

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen stellen diese Funktionen sicher.

Schutzgut (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung

Durch die funktionale und gestalterische Neuordnung des Bestandes infolge des Bebauungsplans Nr. 152 wird das bisher herrschende Orts- und Landschaftsbild durch einen zusätzlichen Baukörper bereichert. Die Lesbarkeit der umgebenden Landschaftsstrukturen bleibt uneingeschränkt erhalten und wird durch neue Strukturen funktionsgerecht ergänzt.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach stellt die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff dar.

Der Bebauungsplan Nr. 152 ordnet die bereits bestehenden Nutzungen neu und sichert sie. Die Nutzungsbefugnisse werden insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 nicht in einem wesentlichen Umfang erweitert, so dass tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 nicht erforderlich.

4.3 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde eine Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss sicher nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen

Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bergen kein Lebensraumpotential für Arten, die den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG unterliegen, da es sich fast ausschließlich um Gehölzstrukturen eines geringen Alters und Reifestadiums handelt. Lebensraumstrukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumbewohnende Fledermausarten oder höhlenbrütende Vogelarten dienen könnten, finden sich demnach nicht. Aufgrund bestehender Störeinflüsse werden die Gehölze nur von kommunen Brutvogelarten genutzt. Diese können ggf. auf die im vorhandenen Gehölze ausweichen.

Die bestehenden (höheren) Gebäude können grundsätzlich von Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Aber auch für diese Arten bleibt festzuhalten, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Hinweise des Bebauungsplans Beachtung finden.

Für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan kann der Umfang von Vorhaben und deren mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten nicht abschließend bestimmt werden, so dass die Prüfung der Sachverhalte und eine ggf. erforderliche Konfliktlösung in die nachgeordnete Planungsstufe verlagert werden können.

Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich so auszuführen, dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsstufen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen.

Soweit die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 152 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten sind.

5. Geprüfte anderweitige Lösungen

Der Bebauungsplan Nr. 152 dient der planungsrechtlichen Sicherung und der funktionsgerechten Weiterentwicklung des bestehenden Standorts der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim. Angesichts dessen wurden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine alternativen Standorte geprüft.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes vorgenommen. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Erläuterungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Daten. Die Analyse und Bewertung erfolgte verbal-argumentativ.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur, die in Abschnitt 7 genannt wird.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Stadt Unterschleißheim, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen besonderen Leistungen beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Unterschleißheim keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden und Umweltverbände gebeten, ggf. die notwendigen Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Zusätzlich dazu dient er nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Planung durch die zuständigen städtischen Gremien.

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, den Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und funktionsgerecht neu zu ordnen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt bestandsorientiert.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der ca. 2.715 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 mit integrierter Grünordnung liegt am westlichen Stadtrand von Unterschleißheim. Die Umgebung ist durch eine disperse Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen und das Umspannwerk Unterschleißheim geprägt. Nutzungsbedingt ist das Gelände der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim stark versiegelt. Freiflächen und Gehölzstrukturen befinden sich nur am Furtweg.

Das Plangebiet ist durch Emissionen, die durch die umgebenden Nutzungen und den Straßenverkehr, insbesondere die BAB 92 München – Deggendorf bewirkt werden, vorbelastet. Die Belastungssituation wird sich in der Planfolge nicht verschlechtern.

Die Nachbarschaft ist von der Neuordnung des Standortes der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Vorgaben zur Art der Nutzung einschließlich der Beschränkung des Emissionsverhaltens des Vorhabens angemessen gewahrt. Unterstützt werden diese Maßnahmen durch ausreichende Abstände zu den umgebenden Bestandsgebäuden sowie durch Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Eingriffsmindernd werden Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da das Gelände derzeit bereits versiegelt ist und das bestehende Maß der baulichen Nutzung nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang erhöht wird.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 insgesamt eine überwiegend geringe Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Folge des Bebauungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Planungsumfeld zu erwarten.

Tabelle 1: Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering betroffen
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	nicht betroffen
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	nicht betroffen
Luft und Klima	Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	nicht betroffen
Landschaftsbild / Ortsbild	nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	gering betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

7. Verwendete Unterlagen

- Stadt Unterschleißheim, rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991
- Stadt Unterschleißheim, rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 124 „Radweg-Erweiterung Furtweg“, bekannt gemacht am 07.09.1995.
- Stadt Unterschleißheim, Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“, Vorentwurf mit Datum vom 16.05.2013
- Vorhabenplanung Erweiterung BRK Unterschleißheim, Vorentwurf vom September 2014
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 für ein Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs, Bericht Nr. 213049/2, INGENIEURBÜRO GREINER, GAUTING, 03.05.2013
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, usw., MÜNCHEN
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, MÜNCHEN, 2013
- Regionalplan München
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis München, MÜNCHEN 1997
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN ERGÄNZTE FASSUNG, MÜNCHEN, 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, MÜNCHEN, 2007
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- Bayernviewer Denkmal, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Unterschleißheim, den 15.12.2016

(Siegel)

.....
Christoph Böck
Erster Bürgermeister