



# STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Landkreis München

**45. Änderung des  
Flächennutzungsplans für den  
Bereich des  
Bebauungsplan Nr. 152  
„Sondergebiet Furtweg Nord“**

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

**Begründung mit Umweltbericht**



22.01.2018

## Inhalt

### Teil II Umweltbericht (Auszug)

1. Einleitung
  - 1.1
  - 1.2
  - 1.3
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

## 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: 22.01.2018

Planfertiger: **Bauräume** | Netzwerk  
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur  
Lilienstraße 42  
81669 München  
T 089 189 202 70  
F 089 189 202 71  
brandmair@bauraeume.de

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

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und ggf. erforderlicher, weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung.

Die Resultate der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis des Planvorhabens eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der ca. 2.720 m<sup>2</sup> 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 und entlang der Moosach.

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.	2.720 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:				
• Sondergebiet „Rettungsdienst“	F =	ca.	2.205 m <sup>2</sup>	81,0 %
• Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	515 m <sup>2</sup>	19,0 %
zulässige Grundfläche im SO nach § 19 Abs. 2 BauNVO GRZ 0,5	F =	ca.	1.102 m <sup>2</sup>	
zulässige Grundfläche im SO einschließlich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis Kappungsgrenze (GRZ 0,8)	F =	ca.	1.764 m <sup>2</sup>	

#### 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 1.764 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ zu.

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim ist derzeit bereits nutzungsbedingt in einem erheblichen Umfang versiegelt (ca. 1.670 m<sup>2</sup>). Durch die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 152 kann die zulässige Versiegelung um ca. 94 m<sup>2</sup> auf 1.764 m<sup>2</sup> erhöht werden, was einer Steigerung von ca. 5,6 % entspricht.

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 infolge der Überplanung der Fläche 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**

Der Bebauungsplan Nr. 152 berücksichtigt die generellen Planungsziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie sie in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB festgelegt sind. Zudem wurden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind. Diesbezüglich sind insbesondere die Umweltschutzziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans für die Region München zu nennen.

Anhand der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz wurden insbesondere die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landespflege und der Erholungsvorsorge berücksichtigt sowie die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes und des Biotopschutzes ermittelt und beurteilt. Das amtlich kartierte Biotop Nr. 7735-0077-005 wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht oder Schwerpunktgebiete des Naturschutzes sind von der vorliegenden Planungsabsicht nicht betroffen.

Eine hinreichende Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 fanden auch die Immissionsschutzgesetzgebung, hierbei insbesondere § 50 BImSchG, sowie die Abfall- und Abwassergesetzgebung.

Die umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuchs erforderlichen Umfang untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 152 eingeflossen.

## 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.

#### **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, die auf das Plangebiet einwirken, 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 Verkehrsgläuschen, 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.

#### **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 Unterschleißheim 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 Störeinträgen und sind in ihrer Struktur und Funktion als typische Siedlungsbiotope anzusprechen. Entlang der Moosach erstreckt sich ein Ufergehölz, das in der amtlichen Biotopkartierung unter Nr. 7735-0077-005 erfasst ist und gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG den Bindungen des gesetzlichen Biotopschutzes unterliegt. Die vorhandenen Lebensraumstrukturen spielen für den allgemeinen Artenschutz 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 von Störeinträgen und dem Fehlen besonderer Lebensraumausstattungen 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. Der unter den naturschutzrechtlichen Bindungen des Biotopschutzes stehende Gehölzuffersaum wird in der Planfolge nicht beeinträchtigt, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als gering erheblich anzusehen sind.

**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 keine Wasserschutzgebiete berührt.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Moosach begrenzt, einem künstlich angelegten Fließgewässer, das als Abfluss für die Kanalanlagen von Schloss Schleißheim dient. Die Moosach verfügt über keinen Talboden und ist überwiegend ca. 0,6 bis 1,0 m in das umgebende Gelände eingetieft. Bei einem Hochwasserereignis (hundertjährlichem Hochwasser) kann das Plangebiet durch die über die Ufer und über die Straße (Furtweg) tretende Moosach partiell überflutet werden. Auf die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung des IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 23.06.2010 wird verwiesen (Bericht Nr. 11.09.1809-2). Bei einer Veränderung des derzeitigen Geländeneiveaus, z.B. durch Auffüllungen, wird empfohlen, die damit verbundenen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Hochwassersituation gewässerabwärts durch ein erneutes Fachgutachten überprüfen zu lassen.

Bei einer am 22.02.2017 durchgeführten Bohrung wurde Grundwasser bei ca. 468,9 m ü. NN., also ca. 3,0 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

Zur Moosach hält die Bebauung einen Mindestabstand von 4,0 m ein.

**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. Das Fließgewässersystem der Moosach mit ihrem Gehölzsaum wird in der Folge des Planvorhabens nicht beeinträchtigt.

#### **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 topographische 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **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 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 Plangebiet 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.

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 den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz

Der Gehölzbestand kann teilweise aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden. Die übrigen Laubbäume sowie der Gehölzuffersaum an der Moosach unterliegen nach den Regelungen des Bebauungsplans einer Erhaltungsbindung und werden 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 Boden- und Grundwasserverhältnisse 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 den Erhalt und 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 4,0 m eingehalten. Auf die Hochwassersituation an der Moosach wird hingewiesen.

#### **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 den Erhalt und 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 Störeinwirkungen 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.

Damit sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Der ca. 2.720 m<sup>2</sup> 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 und entlang der Moosach.

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 Bepflanzungen im Bebauungsplan mit Erhaltungsbindungen versehen und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Ein Kompensationserfordernis besteht nicht, da das Gelände derzeit bereits versiegelt ist und das bestehende Maß der baulichen Nutzung nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang erhöht wird. Insoweit treten in der Planfolge keine Eingriffe in Natur und Landschaft ein.

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:

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

## 7. Verwendete Unterlagen

- Stadt Unterschleißheim, rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991
- Stadt Unterschleißheim, 25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.06.2010
- 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
- Geotechnische Untersuchung, Bericht Nr. 11.09.1809-2, IFB EIGENSCHENK GMBH, DEGGENDORF, 23.06.2010
- Hydrologische Grundlagen zur geothermischen Grundwassernutzung, GEOLOGISCHES BÜRO DR. BEHRINGER, MÜNCHEN, 10.07.2017

- 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
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
- Bayernviewer Denkmal, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Unterschleißheim, den 22.01.2018

(Siegel)

.....  
Christoph Böck  
Erster Bürgermeister