

# UMWELTBERICHT

<b>Stadt:</b>	Stadt Unterschleißheim
<b>Flächennutzungsplan Änderung Nr. 18</b>	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe/11)
<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Unterschleißheim Rathausplatz 1 85716 Unterschleißheim
<b>Umweltbericht:</b>	Claudia Weber-Molenaar. Landschaftsarchitektin Lochhamerstraße 75 82166 Gräfelfing Tel 089/89 83 91 39 Fax 089/89 83 91 42
<b>Plandatum:</b>	21.10.2008

## Inhalt

1	Einleitung .....	3
1.1	Anlass/Zielsetzung .....	3
1.2	Geltungsbereich .....	3
1.3	Planerische Vorgaben .....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Beschreibung und Bewertung des Bestands.....	4
2.2	Prognose über die Entwicklung der Umweltauswirkungen .....	6
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	8
3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	8
4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	8
5	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	8
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	8
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	9
	Quellen: .....	9

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass/Zielsetzung

Die Stadt Unterschleißheim reagiert mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) auf den Bedarf an zusätzlichen hochwertigen Gewerbeflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 c, für den die FNP-Änderung notwendig wird, werden die Rahmenbedingungen für die Aufwertung des bisherigen „Gewerbegebiets Carl-von-Linde-Straße, Teil Nord-Ost“ geschaffen. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Bürokomplexes mit Dienstleistungsflächen. Vorgesehen ist, die bisherige Nutzung des Geländes (Bauhof, Lagerplatz, Maschinenwerkstatt) aufzugeben und eine intensivere Bebauung zu ermöglichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25c, für den ein gesonderter Umweltbericht erstellt wird.

In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Umgriff der Änderung folgendermaßen dargestellt:

- Gewerbegebiet GE/11
- Mischgebiet MG in einer Teilfläche östlich des GE als Übergang zum bestehenden Wohngebiet

Gemäß dem dazugehörigen Erläuterungsbericht trug die Staffelung der Nutzungstypen der besonderen Schallschutzproblematik Rechnung.

Die nun geplante Umwidmung des gesamten Planungsumgriffs in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen GEE/11 zielt auf eine hochwertige Büronutzung und Flächen für Dienstleistungen mit geminderten Lärmemissionen sowie einer verträglichen Nachbarschaft zum östlich gelegenen bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) ab.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Planungsbereich liegt nördlich der Bahnlinie und südlich der Carl-von-Linde-Straße. Die Fläche grenzt im Osten an das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA/7) und im Westen an das Industriegebiet (GI/18) der Firma Linde an. Sie hat insgesamt eine Größe von 33.988 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet ist allseits von Bebauung und Verkehrslinien umgrenzt. Auf Grund der zentralen Lage im bebauten Stadtgebiet können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt über den Umgriff der FNP-Änderung hinaus ausgeschlossen werden. Lediglich für die Schutzgüter Luft, Klima und Ortsbild wird der Untersuchungsraum entsprechend weiter gefasst.

## 1.3 Planerische Vorgaben

Laut Regionalplan zählt das Stadtgebiet von Unterschleißheim zum Verdichtungsraum München. Im Teil A "Überfachliche Ziele und Grundsätze" werden folgende Aussagen getroffen:

„Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Die Standortattraktivität soll deshalb durch

- verstärkte Innenentwicklung durch Ausschöpfung der Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotentiale sowie Flächenrecycling, insbesondere in der Kernstadt München
- aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z.B. durch Flächenmanagement
- Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur
- Verbesserung der Standortqualitäten für Einrichtungen und Unternehmen, die der Führungsvorteile des Stadt- und Umlandbereiches München bedürfen
- eine enge Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), insbesondere mit dem Schienenpersonennahverkehr
- die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
- die Gestaltung und die Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen sowie naturnahen Freiflächen

weiter ausgebaut und verbessert werden.“

In der Region München ist die Stadt Unterschleißheim ein Siedlungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse in Richtung Freising – Landshut. Diese Entwicklungsachse hat überregionale Bedeutung.

Es wird auf den Bescheid des Landratsamtes in Bezug durchgeführter Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des Bodenschutzes hingewiesen. Demnach werden keine Nutzungsbeschränkungen erforderlich.

Auf die Verpflichtungen des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Raum für Muldenversickerung vorzusehen ist und ins Grundwasser einbindende Teile wasserdicht und auftriebssicher auszubilden sind.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestands**

#### **Mensch / Immissionen**

In der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf die Bedeutung des Immissionsschutzes, insbesondere die Schallschutzproblematik, hingewiesen.

#### **Gewerbelärm**

Da im Planungsgebiet gewerblich genutzte Bereiche, Misch- und Wohngebiete aneinander grenzen, ergibt sich in Bezug auf die Immissionsrichtwerte eine Gemengelage. Für die bestehenden Gewerbegebiete werden in der Schalltechnischen Untersuchung das für Gewerbegebiete übliche Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu Grunde gelegt. Demzufolge kommt es bereits im Bestand an einigen Immissionsorten des an den Umgriff der FNP-Änderung angrenzenden WA zu Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte der DIN 18005 von 55 dB tags und 45 dB nachts. Selbst wenn nur die Emissionswerte für das Gewerbegebiet Moll angesetzt werden, das einen Großteil des Planungsumgriffs einnimmt, kommt es an einem Immissionsort im WA zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht. Gemäß TA Lärm kann jedoch in Gemengelagen von den Immissionsrichtwerten für ein WA abgewichen werden.

#### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnlinie München – Regensburg, die zu beträchtlichen Schallimmissionen führt.

#### **Sport- und Freizeitlärm**

Es befinden sich weder Sport- noch Freizeiteinrichtungen im Planungsgebiet oder im direkten Umfeld.

#### **Pflanzen und Tiere**

Der Hauptteil des Planungsgebiets wird von einer strukturarmen Brachfläche, jünger als fünf Jahre eingenommen. Vorkommende Pflanzen in der Fläche sind: Weidenarten, Buddleia-Sämlinge und eingewanderte Pflanzen wie Nachtkerze, Kanadische Goldrute. Am nördlichen Rand befinden sich einige Birken, am südlichen eine Eiche und ein Ahorn, ca. 20-30 Jahre alt.

Bei der Begehung im Sommer 2008 konnten keine wertvollen Lebensraumstrukturen ermittelt werden. Der Baumbestand ist jung und vereinzelt. Horste oder Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Auch die Brachfläche weist nach Augenschein keine Eignung für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten auf, da sie relativ jung und strukturarm ist. Es konnten daher nur wenige Tier- und Pflanzenarten mit unspezifischen Lebensraumsprüchen festgestellt werden. Auf Grund der Bedeutung des Artenschutzes in der Bauleitplanung wird jedoch empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine faunistische Untersuchung durchzuführen, die Auskunft über mögliche geschützte Artenvorkommen geben soll.

Kartierte Biotope sind im Umgriff der FNP-Änderung nicht vorhanden.

Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet im Osten befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein etwa zwanzig Jahre alter Gehölzstreifen von circa zehn Metern Tiefe. Vorkommende Gehölze sind: Linden, Feldahorn, Bergahorn, Esche. Dieser Streifen setzt sich als breites Gehölzband entlang der S-Bahn-Linie bzw. des Parkplatzes am S-Bahnhof Lohhof fort. Eine weitere Anbindung an Vegetationsstrukturen fehlt jedoch.

### **Boden**

Der Boden des Planungsgebiets hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Es handelt sich vorwiegend um eine flachgründige, wenig entwickelte Braunerde mit hohem Geröllanteil.

Das natürliche Bodenprofil ist hier durch die bisherige gewerbliche Nutzung, ehemalige Logistik- und Lagerbetriebe und deren Abbruch, stark überformt und durch Wind stark erosionsgefährdet. Hinsichtlich des Bodenschutzes wird auf den Bescheid des Landratsamtes München vom 29.03.2007 verwiesen. Demnach sind die Sanierungsmaßnahmen für das Gelände der Fa. Moll GmbH durchgeführt. Es werden keine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Bodenschutzes festgesetzt. Keine Kontrollmaßnahmen sind hierfür mehr erforderlich.

### **Wasser**

Grundwasser steht unter sehr durchlässigen, fluvioglazialen Schottern an. In diesem Teilbereich der Schotterebene ist mit einem mittleren Flurabstand von etwa 2 –3 m zu rechnen. Die höchsten Grundwasserstände können mit 470,5 müNN angenommen werden. Das Grundwasser strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinzschicht in nordöstliche Richtung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **Luft**

Die lufthygienische Situation weist durch die umgebenden Gewerbegebiete und Verkehrsflächen eine Vorbelastung auf. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV hinsichtlich der Komponenten Schwefeldioxid SO<sub>2</sub>, Stickstoffoxide NO<sub>x</sub>, Schwebstaub, Blei, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon können jedoch mit größter Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

### **Klima**

Das Planungsgebiet ist eben. Durch die Insellage im klimatisch belasteten Bereich ist es nicht als Kaltluftentstehungsgebiet geeignet. Auf Grund der angestrebten Gewerbebebauung mit eingeschränkter Nutzung ist keine weitere negative Auswirkung auf das Lokalklima zu befürchten. Als Luftleitkorridor hat das Gelände keine Bedeutung.

### **Landschaftsbild /Ortsbild**

Das Planungsgebiet ist vollständig von überwiegend gewerblicher Bebauung umgeben. Wertvolle, das Ortsbild prägende Strukturen sind nicht vorhanden. Es macht in weiten Teilen einen vernachlässigten Eindruck.

### **Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Über mögliche Bodendenkmäler liegen keine Informationen vor.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung der Umweltauswirkungen

### Mensch / Immissionen

#### Lärm

Entsprechend der Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung für das Gewerbegebiet an der Carl-von-Linde-Straße vom August 2007 wird mit der Umwidmung in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung und der Festlegung eines Emissionskontingents von maximal 60 dB tags und 45 dB nachts die Schallschutzproblematik zu den angrenzenden Wohngebieten im zulässigen Rahmen gehalten. Eine Verschlechterung zur derzeit rechtlich erlaubten Immissionsbelastung wird vermieden.

#### Verkehr

Auf Grund der vorgesehenen Nutzungsbeschränkung und Nutzungsausschlüsse ist mit einer geringeren Verkehrsbelastung, vor allem hinsichtlich Schwerlastverkehr zu rechnen. Die Einwirkungen der Bahnlinie München – Regensburg bestehen fort.

#### Belichtung

Für die geplanten Wandhöhen von bis zu 18,5 m wurden Besonnungsstudien erstellt, um die Auswirkungen auf das im Osten angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu prognostizieren. Demnach ist für das WA eine ausreichende Belichtung gesichert.

#### Pflanzen und Tiere

Gegenüber dem rechtsgültigen Maß der Bebauung weist die Planung zwar eine höhere Geschossflächenzahl, insgesamt jedoch eine etwas niedrigere Versiegelung auf. Die intensive Nutzung, das Fehlen von Vernetzungsmöglichkeiten und die gesamträumliche Situation lassen jedoch nur die Entwicklung naturschutzfachlich geringwertiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere erwarten. Gegenüber der rechtsgültigen Situation ist mit keiner wesentlichen Änderung zu rechnen.

#### Boden

Durch die geplante Umwidmung in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung mit hochwertiger Gebäude- und Freiflächengestaltung und geringem logistischem Verkehr wird die bebauete Fläche geringfügig reduziert und so die Flächenversiegelung vermindert. Eine leichte Verbesserung der Bodenfunktionen ist zu erwarten.

Aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Bodenschutz ist keine Nutzungsbeschränkung erforderlich.

#### Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate dürfte durch die Planung kaum betroffen sein, da Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern sind. Der etwas höhere Anteil an unversiegelten Flächen, dürfte sich geringfügig positiv auf die Filterung des Sickerwassers auswirken. Einwirkungen auf das Grundwasser durch tiefreichende Gebäudefundamente wie z.B. bei Tiefgaragen oder Kellergeschosse könnten zu einer Beeinflussung des Grundwasserstroms führen, z.B. zu räumlich begrenzter Ablenkung der Fließrichtung, Veränderung der Fließgeschwindigkeit etc., ebenso zu einer geringfügigen Erwärmung sowie möglicherweise zu chemischen Reaktionen mit der Betonoberfläche.

#### Luft

Die Planung sieht anstatt des rechtsgültig möglichen Gewerbegebiets mit randlichem Mischgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit hochwertigen Büro- und ähnlichen Nutzungen vor. Die Belastung durch Feinstäube, Stickoxide etc. dürfte daher gegenüber der im Bestand möglichen Nutzung voraussichtlich geringer sein.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Abgas- und Staubemissionen zu rechnen.

### **Klima**

Das Planungsgebiet steht nicht im Zusammenhang mit anderen für das Lokalklima relevanten Freiflächen. Gebietsübergreifende Auswirkungen auf Lokalklima und Luftaustausch sind daher nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild / Ortsbild**

Da das Planungsgebiet vollständig von Gewerbe- und Wohnflächen umgeben ist, bezieht sich die Entwicklungsprognose ausschließlich auf das Ortsbild.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl hinsichtlich der Baudichte als auch der Wandhöhen an der Umgebung.

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Freiflächengestaltung ist mit einer Aufwertung des Erscheinungsbilds des Planungsgebiets zu rechnen.

Im Bebauungsplan kann eine durchgängige Rand- und Durchgrünung des Gewerbegebiets festgesetzt werden. Die bauliche Dichte wird dadurch gemildert und der wertvolle Gehölzstreifen im östlich gelegenen WA eingebunden und aufgewertet.

### **Kultur- und Sachgüter**

Hinweise zu Bodendenkmälern liegen nicht vor. Sollten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist das gesetzliche Regelwerk zu befolgen und unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen, die im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten sind, beziehen sich im Wesentlichen auf Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form von Lärm- und Lichtimmissionen im zulässigen Rahmen.

Mit der Sicherung der Nutzungseinschränkung und der Sicherung der Grünflächen durch die vorgesehene bauliche Dichte wird das städtebauliche Erscheinungsbild auf dem Gesamtareal deutlich aufgewertet.

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu prognostizieren.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Planung bliebe der Umgriff planungsrechtlich Gewerbe- bzw. Mischgebiet. Die Belastungen im Gewerbegebiet GE durch störende Betriebsarten mit hohem logistischen Verkehr und den damit verbundenen Schall-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen wären weiterhin wirksam. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung bliebe eingeschränkt. Das gegenwärtig festgesetzte Mischgebiet MI ist gegenüber diesen Belastungen kein Garant für einen störungsfreien Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen würde das Planareal aufgrund des höheren Versiegelungsgrads weiterhin von untergeordneter Bedeutung bleiben.

### **3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den zur Bahnlinie München – Landshut orientierten Fassaden kann die Verkehrslärmbelastung auf die rechtlich vorgegebenen Orientierungswerte reduziert werden.

Mit der Planung erfolgt keine Zunahme der Versiegelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Vielmehr führt die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem geringfügigen Rückgang des Versiegelungsgrads im Planungsgebiet und damit zu einer Zunahme von Vegetationsflächen.

Mögliche Eingriffe in das Grundwasser können in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden z.B. durch Begrenzung der unterirdischen Geschosshöhe, Unterdükerung etc. gemindert werden. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bayerischen Naturschutzgesetz entsteht nicht.

### **4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich beim Planungsumgriff um eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 25. In der Begründung wurde bereits auf die Erforderlichkeit der Aufwertung der vorliegenden innerstädtischen Gewerbeflächen eingegangen. Alternative Standorte mit einem geringeren ökologischen Risiko befinden sich nicht im Stadtgebiet von Unterschleißheim. Zudem würden bei gleichem Flächenbedarf weitere, bislang unbebaute Flächen in Ortsrandlage einer gewerblichen Bebauung zugeführt.

### **5 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Grundlagen für die Bestandsaufnahme und die Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Luftbilder und eine Ortsbegehung, die Schalltechnische Untersuchung, Dorsch Consult, vom 06.08.2007 sowie die Sonnenstudie zum B-Plan 25c, Denk, Mauder, Wisiol & Altenberend – Architekten, 06.09.2000.

### **6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Nr. 25 c Gewerbegebiet Carl-von-Linde-Straße/Teil Nord-Ost durchgeführt.

Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 25 c genannten Maßnahmen verwiesen.



## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Unterschleißheim plant eine geordnete städtebauliche Entwicklung für vorhandene innerstädtische Gewerbegebiete mit angrenzender Wohnbebauung unter Beachtung Umweltschutz relevanter Belange. Die geplante 18. Änderung des Flächennutzungsplans führt insgesamt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und zu einer besseren Verträglichkeit benachbarter Nutzungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird allenfalls eine geringe Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt.

Im Vergleich zur gültigen Flächennutzungsplandarstellung wird sich die Lärm- und Schadstoffbelastung im Umfeld des Änderungsbereichs nicht erhöhen. Wahrscheinlich ist eine Abnahme der Luftschadstoffe.

Beim Schutzgut Boden wird der versiegelte Anteil geringfügig abnehmen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann von einer leichten Zunahme ökologisch wirksamer Strukturen ausgegangen werden.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung kommt es zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

### **Quellen:**

DENK,MAUDER,WISOL & ALTENBEREND – ARCHITEKTEN: Sonnenstudie, 2000

DORSCH CONSULT: Schalltechnische Untersuchung, 2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN: Regionalplan München, (Stand 01.08.2002), München 2002

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i.d.F. vom 03.06.1991, rechtswirksam seit dem 18.02.1993