



Gemeinde Unterföhring
Münchner Straße 70
85774 Unterföhring

Bebauungsplan Nr. 89/19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring

V Begründung mit Umweltbericht

Hier Teil B: Umweltbericht nach § 2a BauGB

- Vorentwurf -

Fassung vom 13.05.2020

Verfasser:



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
Dipl. Ing. (FH) M. Sikora

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.3	Datengrundlagen und Erhebungen.....	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	10
2.1	Projektbezogene Wirkfaktoren und Wirkintensität	10
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	11
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	15
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	16
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.....	18
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	20
2.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
2.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)	23
3	Sonstige Umweltauswirkungen.....	24
3.1	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen	24
3.2	Ver- und Entsorgung.....	24
3.3	Eingesetzte Technik und Stoffe	24
3.4	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	24
4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	25
4.1	Bewertung des Ausgangszustandes / Einteilung in Kategorien.....	25
4.2	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren.....	27
4.3	Ausgleichsbedarf	28
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	28
5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten.....	28
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
7	Zusätzliche Angaben	29
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	29

7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	29
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
9	Literatur	32
10	Anhang	32
	Bestandsplan - Realnutzung	

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat von Unterföhring hat für das Flurstück 219 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Ziel der Planung ist es, die Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage eines zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Durchführungsvertrags zu regeln.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2,74 ha. Das Grundstück liegt im Südosten des Gemeindegebiets im Gewerbegebiet „Unterföhring Park“ nördlich der Mitterfeldallee und westlich der Dieselstraße.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

In folgender Tabelle sind die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes aus dem Landesentwicklungsprogramm (2013/ 2018) und dem Regionalplan München (14) dargestellt und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden erläutert.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Landesentwicklungsprogramm		
3.1 (G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	- Kompakte Anordnung der Baukörper - Vier- bis sechs geschossige Bürogebäude - Reduzierung der Stellplatzflächen durch Festsetzung einer Tiefgarage
4.1 (Z)	Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.	Laut Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, 03/2020) macht die geplante Nutzung des Bebauungsplangebiets eine Leistungsertüchtigung der Mitterfeldallee notwendig. Die Straße soll verbreitert werden. Dieser Belang wird bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.
5.4.1 (G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.	Das Ziel des Grundsatzes 5.4.1 wurde bereits bei der Aufstellung des FNP geprüft. Die Fläche ist dort als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GEe) ausgewiesen. Hinsichtlich des in Anspruch genommenen Flächenumfangs siehe Kap. 2.5.
6.2 (Z)	Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.	Der Bebauungsplan sieht Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer vor, welche für eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie und -licht, geeignet sind.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Regionalplan		
1.1.1 (G)	<p>Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die Lebensqualität der Menschen, - zur Bewahrung des kulturellen Erbes und - zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. 	<p>Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Dokumentation möglicher Bodendenkmäler unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege vor Baubeginn. - Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. - Das Vorhaben befindet sich außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie festgesetzter Schutzgebiete (vgl. Abb. 1).
1.2 (G)	<p>Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (siehe Abbildung 2).</p>	<p>Im FNP der Gemeinde ist der Geltungsbereich für GEE vorgesehen. Er grenzt an bestehende Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen der Gemeinde Unterföhring an.</p>
1.3.3 (Z)	<p>Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.</p>	<p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Biotopen und Biotopverbundstrukturen.</p>

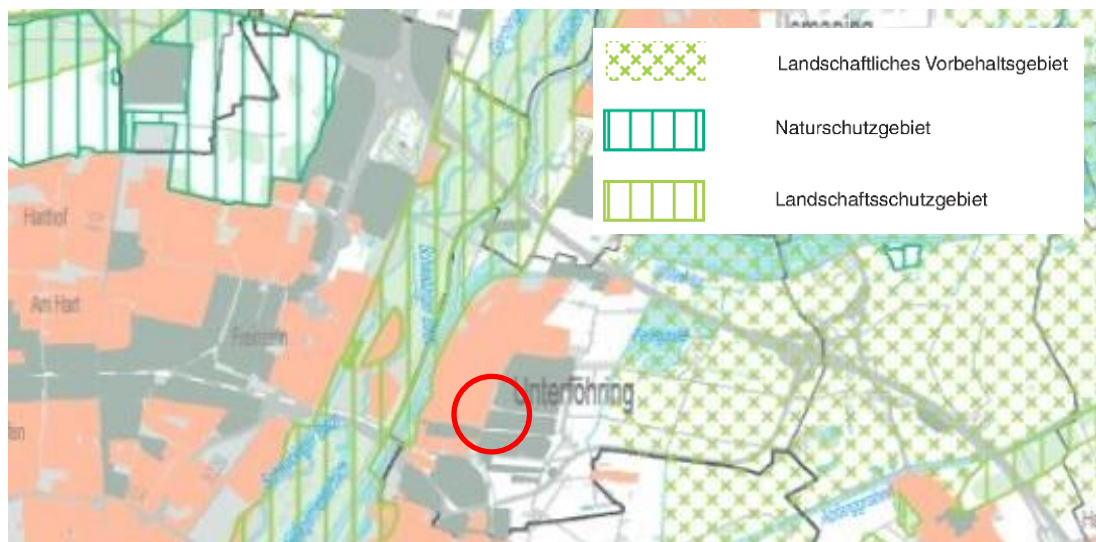


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan, Karte 3: Landschaft und Erholung

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete. Auch sind für den Geltungsbereich keine besonderen Lebensräume abgegrenzt.

Flächennutzungsplan Gemeinde Unterföhring

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GEe - Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung) aus. Das Gebiet ist im Norden, Westen sowie südlich auf anderer Seite der Mitterfeldallee von Gemeinbedarfsflächen umgeben (Schulcampus, Sportliche Einrichtungen). Im Osten sind gewerbliche Nutzungen (Hotel, Nahversorger) und eine Sonderbaufläche für eine Parkgarage ausgewiesen.

In den Straßen Dieselstraße und Mitterfeldallee verlaufen jeweils wichtige Fuß und Radwegeverbindungen.

Natura 2000

Weder im Vorhabengebiet noch in seinem näheren Umfeld sind Schutzgebiete des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes vorhanden.

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 1: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Durchgeführte Erhebungen/ Untersuchungen			
Verkehrsuntersuchung	Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr	03/2020	-
Schalltechnische Untersuchungen	Möhler+Partner Ingenieure AG	05/2020	-
Biotoptypen- und Realnutzungskartierung	NRT Landschaftsarchitekten	03/2020	Kartierung gemäß BayKompV siehe Anhang Umweltbericht
Einschätzung des Artenpotentials	NRT Landschaftsarchitekten	03/2020	Keine planungsrelevanten Arten.
Ausgewertete Datengrundlagen			
Allgemein			
Amtliche Flurkarte	Bayerische Vermessungsverwaltung	03/2020	-
Digitale Orthophotos	Bayerische Vermessungsverwaltung	03/2020	Befliegung 2018
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2013/2018	Wird in der Planung berücksichtigt.
Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region 14	Regierung von Oberbayern	2010	Wird in der Planung berücksichtigt.
Regionalplan Region 14	Regionaler Planungsverband	2018	Wird in der Planung berücksichtigt.

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Flächen aus dem Ökoflächenkataster/ Ökokonto	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm	03/2020	Keine Flächen des Ökoflächenkatasters im Geltungsbereich.
Schutzgebietsabgrenzungen	Download beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm	03/2020	Keine nationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder im angrenzenden Umfeld.
Natura2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen	Download beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm	03/2020	Keine Natura2000-Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder im angrenzenden Umfeld.
Naturräumliche Gliederung Bayerns	http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm	03/2020	Münchener Ebene (051)
Waldfunktionsplan	Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (LWF): Digitale Abgrenzung der Waldfunktionskarte	03/2020	Keine Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs.
Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89/19, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Fl. Nr. 219	CL MAP GmbH	03/2020	-
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt			
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	03/2020	Keine Nachweise innerhalb des Geltungsbereichs.
Biotopkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm	03/2020	Keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Landkreis München http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm	1997	-
Boden			
Geotope	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_angeordnete_geologie_ftz/index.html?lang=de&layers=service_ageo_14	03/2020	Keine Geotope im Geltungsbereich vorhanden.

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Digitale Geologische Karte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Um- welt (LfU): https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&locallid=mapcontents2234	03/2020	-
Landwirtschaftliche Standortkartierung	Bayerisches Landesamt für Um- welt (LfU)	04/2020	Auswertung Sachda- ten.
Standortkundliche Bodenkarte 1 : 50.000	Bayerisches Landesamt für Um- welt (LfU): https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de	1987	Auswertung Sachda- ten.
Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denk- malpflege http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/	03/2020	Keine Bodendenk- mäler im Geltungs- bereich vorhanden.
Altlastenkataster	ABUDIS https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/pages/selector/index.xhtml?jsessionid=DBC461296E0E69D2E8FB25E42DE74451	03/2020	Keine Verdachtsflä- chen innerhalb des Geltungsbereiches.
Wasser			
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Bayerisches Landesamt für Um- welt (LfU): http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm	03/2020	Keine relevanten Flä- chen im Geltungsbe- reich vorhanden.
Luft/ Klima			
Klimadaten (Windrose, Temperaturen, etc.)	FNP Unterföhring	04/2019	-
Kaltluft-/ Frischluftentste- hungsgebiete, Leitbahnen für Kalt- und Frischluft	Landschaftsentwicklungskonzept Region München FNP Gemeinde Unterföhring	2007 04/2019	Auswertung Sachda- ten.
Klimatische und Lufthygieni- sche Ausgleichsfunktion	Auswertung NRT	03/2020	Abgeleitet aus Flä- chennutzung und To- pographie
Landschaft/Erholung			
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	Gemeinde Unterföhring	04/2019	Auswertung Sachda- ten.
Landschaftsbildprägende Strukturelemente (z.B. Ortsla- gen, Baumreihen, Bildstöcke, Einzelbäume)	NRT, Bewertung nach Realnut- zungskartierung	03/2020	-

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Denkmalgeschützte Objekte Kulturdenkmäler, Baudenkmal, Marterl, Feldkreuze	BLfD http://www.blfd.bayern.de/denkmal-erfassung/denkmalliste/bay-ernviewer/	03/2020	Keine der genannten Objekte innerhalb des Geltungsbereiches.
Vorbelastungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	NRT, Bewertung nach Geländebegehung	03/2020	-

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Nachfolgend werden die durch den Eingriff verursachten Umweltauswirkungen aufgeführt, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89/19, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Fl. Nr. 219 liegen.

2.1 Projektbezogene Wirkfaktoren und Wirkintensität

Im Folgenden wird auf konkret zu erwartende Projektwirkungen eingegangen, die für die Ableitung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entscheidungserheblich sind. Die wesentlichen Projektwirkungen werden nachfolgend nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer beschrieben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und deren Dimension durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste	Durch das Vorhaben werden 2,74 ha Fläche von überwiegend untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung (Acker, Grünflächen) durch Versiegelung und Überbauung beansprucht.
Anlagebedingte Barrierewirkungen und Flächenzerschneidungen	Es sind keine Zerschneidungswirkungen und/ oder Barrierewirkungen zu erwarten, da keine Leitlinien (z. B. lineare Heckenstrukturen mit Verbindung zu Fließgewässern oder Waldrändern) beansprucht werden.
Veränderung der natürlichen Standortbedingungen (Wasser, Boden, Kleinklima)	Kleinklimatisch ist infolge des hohen Versiegelungsanteils mit einer geringfügigen Erhöhung der Temperaturextreme zu rechnen. Durch die Neuversiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Durch die Versiegelung von Oberflächen verändert sich die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Eine Versickerung vor Ort ist weiterhin möglich.
Visuelle Beeinflussung des Landschaftsbildes	Weitere technische Überprägung der Landschaft.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Störungen	Erhöhung der Lärmimmissionen durch Verkehrslärm sowie eine Zunahme der künstlichen Beleuchtung (siehe Kap. 2.2).
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Flächeninanspruchnahme	Über den Geltungsbereich hinaus ist mit keinen baubedingten Eingriffen zu rechnen.
Baubedingte Störungen	Durch den Maschineneinsatz und das erhöhte LKW-Aufkommen für Transporte ergeben sich temporäre Störungen durch Lärm, optische Reize oder Erschütterungen zeitlich begrenzt auf die Baudurchführung.
Baubedingte Stoffeinträge	Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zu einer geringfügigen Erhöhung von Luftschadstoffen durch die Baumaschinen sowie zu Einträgen von Stäuben.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm gehen von der Mitterfeldallee und der Dieselstraße außerhalb des Geltungsbereichs aus.

Nördlich/ nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt die Fläche für den Schulcampus (Gemeinbedarfsfläche) an, die derzeit bebaut wird. Bei den anderen nächstliegenden Flächen handelt es sich um eine weitere Baufläche für den Gemeinbedarf (Sportliche Einrichtungen für den Schulcampus), Gewerbegebiete (Bürogebäude, Hotel, Nahversorger) sowie ein Sondergebiet (im Bau befindliche Parkgarage). Diese sind durch die Erschließungsstraßen Mitterfeldallee und Dieselstraße vom Geltungsbereich abgetrennt. Rund 170 m westlich des Areals verläuft die S-Bahn-Strecke S8 (Herrsching-Flughafen München).

Erholung

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der Nutzung als Ackerfläche keine Bedeutung für die Erholung.

Künstliche Belichtung

Künstliche Beleuchtung in Form von Straßenlaternen sowie durch Autoscheinwerfer sind im Bereich der beiden genannten Erschließungsstraßen zu verzeichnen.

Sicherheit

Im Bereich der bestehenden Straßen (außerhalb des Geltungsbereichs) sind die Fuß- und Radwege vom Straßenverkehr durch Verkehrsgrün getrennt.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und die zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Somit werden künftige Konflikte zwischen den benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen und den möglichen Gewerbebetrieben vermieden.

Die schalltechnischen Ein- und Auswirkungen auf und durch das geplante Vorhaben wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, 05/2020) untersucht. Bemessungsgrundlage hierbei waren die Verkehrsuntersuchungen durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr (03/2020).

Das Plangebiet ist im Kreuzungsbereich Dieselstraße/ Mitterfeldallee den höchsten Verkehrsgeräuschen ausgesetzt (65/ 53 dB (A) Tag/ Nacht). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65/ 55 dB (A) tags/ nachts werden an allen Fassaden (z.T. knapp) eingehalten. Durch entsprechende Festsetzungen wird dem Arbeitsschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft können ausgeschlossen werden.

Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebe außerhalb des Plangebietes führen zu keinen weitergehenden Schallschutzmaßnahmen.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden zu jeder Zeit bei einer Nutzung des Sportparks eingehalten.

Während der Bauphase sind mit vorübergehenden Lärmbeeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Erholung

Die Freiflächen im Gebiet können von den Menschen, die in den Büro- und Verwaltungsgebäuden arbeiten genutzt werden. Diese sind nicht zur Nutzung durch die Allgemeinheit angedacht.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs ist im Zuge des neuen Schulcampus die Anlage einer bepflanzten Promenade mit begrünten Freiflächen (West-Ost ausgerichtet) geplant, die über Wege von den Büro- und Verwaltungsgebäuden aus erreichbar ist.

Künstliche Belichtung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Zunahme künstlicher Beleuchtung. Zum Schutz vor störenden Lichtquellen im Zusammenhang mit Werbeanlagen (z.B. Blink- und Wechselbeleuchtung) und Fassadenbeleuchtung sind entsprechende Festsetzungen formuliert. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind mittels Festsetzungen ausgeschlossen.

Sicherheit

Es sind ausreichend Flächen für den Fuß- und Radverkehr im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen, um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten. vorzusehen

Fußgänger und Radfahrer können außerdem das Bebauungsplangebiet über die geplante Promenade abseits der genannten Verkehrsflächen erreichen.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung des Baugebiets als Gewerbegebiet (GE) und Einschränkung der zulässigen Nutzungen.
- Technische Vorkehrungen gegen Außenlärm (DIN 4109) im Bereich von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen.
- Einschränkende Festsetzung zur Schalleistung der Technikzentralen mit stationären Anlagen auf dem Dach sowie zu deren Anordnung.
- Einschränkende Festsetzungen zu Fassadenbeleuchtung, Leuchtwerbung, Skybeamer.
- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Verkehrsgrün zur Gliederung des Straßenraumes.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Vegetation und Baumbestand

Der Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt und ist insgesamt von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung. Artenarme Säume und Staudenfluren (K11) sowie einzelne Gebüsch (B116) am Rand der Ackerfläche (A11) nehmen einen verschwindend geringen Teil des Areals ein. Bäume und nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen sind nicht vorhanden.

Arten- und Biotopschutz / Biodiversität

Die wenigen Gebüsch am nördlichen Rand der Ackerfläche stellen mögliche Lebensräume für ubiquitäre, störungsunempfindliche Vogelarten dar.

Die Ackerfläche wird von Straßen mit Fuß- und Radwegen inklusive Baumreihen sowie den im Bau befindlichen bzw. bereits bestehenden Gebäuden umgrenzt. Lediglich südlich der Mitterfeldallee ist eine freie Fläche vorzufinden.

Hier sind Meidungseffekte zu berücksichtigen. So ist beispielsweise bei der Feldlerche (*Alauda arvensis*) ein Abstand von 120 m zu Baumreihen anzusetzen. Vergleichbares gilt für Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*). Insgesamt ist daher nicht mit einem Brutvorkommen von Offenlandbrütern innerhalb des Geltungsbereiches auszugehen.

Das Planungsgebiet hat laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München Land keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb gesetzlich geschützter Biotope gem. § 30 BNatSchG.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächenverlust / Beseitigung

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen (s. Kap. 4.4).

Arten- und Biotopschutz / Biodiversität

Die Entfernung der einzelnen Gebüsch, mit ebenfalls geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September (§ 39 BNatSchG Abs. 5 (2)) unzulässig. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Umsetzung des Vorhabens unter der Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie den Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Entfernung von Gehölzen unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben.
- Begrünung und Bepflanzung (Einzelbäume) vorgesehener Bereiche des öffentlichen Straßenraums.
- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Sockellose Einfriedungen zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere.
- Begrünung der Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts mit entspiegelten Oberflächen, um Vögel nicht zu irritieren.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schadstoffbelastungen

Laut Altlasten-, Boden- und Deponieinformationsdienst (ABuDIS) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen vor. Jedoch ist aus angrenzenden Bauleitplanverfahren bekannt, dass Altlasten, Kampfmittel oder Schadstoffbelastungen im Umfeld nachgewiesen werden konnten. Diese Belange werden im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt.

Bodenfunktionen/ Bodenarten

Der Geltungsbereich liegt in der natürlichen Einheit Nr. 051 „Münchener Ebene“. Es handelt sich um ein vorwiegend ebenes Gebiet, das hauptsächlich aus Niederterrassenschotter (eizeitlichen Ablagerungen) besteht. Laut Geologischer Übersichtskarte 1:25.000 herrschen im größten Teil des Areals überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde, die aus Schluffen (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) entstanden sind. Dabei handelt es sich um weit verbreitete Bodentypen.

Der Boden weist gemäß Standortkundlicher Bodenkarte eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit sowie ein mittleres Filtervermögen auf und ist daher als relativ unempfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen zu beschreiben. Die Grundwasserschutzfunktion ist aufgrund dieser Eigenschaften als relativ hoch zu bewerten, da die Sickerwasser-Verweilzeit im Untergrund entsprechend hoch ist.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es auf 2,74 ha Fläche (gesamter Geltungsbereich) zum Verlust bzw. zur Veränderung. Dadurch werden die lokalen Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) eingeschränkt oder gehen verloren. Hingegen können unbebaute Flächen sowohl im Geltungsbereich als auch südlich der Mitterfeldallee sowie im Bereich der neu geplanten Flächen für Verkehrsgrün diese Schutzfunktionen weiterhin bzw. wieder übernehmen.

Eine besondere Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen. Auch sind keine seltenen Bodentypen betroffen.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Flächen für Verkehrsgrün mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen.
- Aufnahme eines textlichen Hinweises zum Bodenschutz bzw. zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Nach § 2 UVPG (2017) stellt Fläche ein Schutzgut im Sinne des Gesetzes dar. Unter Flächennutzung ist die Art der Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen unter dem Nutzungsaspekt zu verstehen. Der Indikator „Freiraum“ ermöglicht diesbezüglich eine Einschätzung der Ausstattung eines Gebietes.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine unbebaute Fläche mit einer Größe von 2,74 ha, die landwirtschaftlich (2,65 ha) genutzt wird und randlich Säume und Staudenfluren sowie einzelne Gebüsche aufweist. Das Areal ist umschlossen von im Bau befindlichen sowie bestehenden Gebäuden und von den Erschließungsstraßen. Südlich der Mitterfeldallee grenzt eine Freifläche an.

Laut Regionalplan der Region München befindet sich das Vorhaben außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie festgesetzter Schutzgebiete.

Aufgrund der Vorbelastung durch die strukturarme Ausprägung der Fläche und der angrenzenden anthropogen überprägten Bereiche hat der zu überplanende Freiraum insgesamt eine untergeordnete Qualität.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die in Anspruch genommene Fläche hat keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung.

Es verbleibt mindestens ein Anteil von 20% des Baugrundstücks als Grünfläche.

Durch die geplante Tiefgarage wird der Flächenbedarf für Stellplätze minimiert.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wieder, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Flächen für Verkehrsgrün mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern.

Grundwasser

Aussagen des Online-Informationendienstes BayernAtlas (Bayer. LfU) liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche vor.

Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird für den Geltungsbereich als hoch eingestuft (s. Kap. 2.4.1).

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der lokale Wasserhaushalt wird durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzfunktionen geringfügig verändert.

Der Abfluss von Niederschlagswasser erfolgt aufgrund der Wasserrückhaltefunktion und Verdunstungsleistung der Dachbegrünung verringert bzw. verzögert. Dadurch kann der Flächenbedarf bzw. der technische Aufwand für die oberflächige Versickerung reduziert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden. Die Grundwasser-Neubildungsrate bleibt damit unverändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Begrünung der Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und allen Wegen, ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

Das Gemeindegebiet liegt – großräumig gesehen – im nördlichen Teil des Klimabezirkes "Oberbayerisches Alpenvorland". Die Jahresmitteltemperatur liegt im Gebiet bei 8° C und der mittlere Jahresniederschlag bei 800 mm (FNP Gemeinde Unterföhring).

Gemäß Landschaftsentwicklungskonzept der Region München (LEK 14) liegt das Planungsgebiet außerhalb von Kaltluftsammlgebieten und potentiellen Luftleitbahnen. Aus kleinklimatischer Sicht kommt der Ackerfläche eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Luft

Über die lufthygienische Situation liegen keine konkreten Daten vor. Jedoch kann eine Vorbelastung aufgrund des Straßenverkehrs angenommen werden.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Klima

Mit der geplanten Bebauung (hoher Versiegelungsgrad) wird es zu einer stärkeren Erwärmung im Gebiet kommen. Durch Begrünung der Dächer sowie Begrünung und Bepflanzung von unbebauten Flächen können Temperaturextreme reduziert werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern zugelassen. Diese Nutzung würde zu einer Minimierung der CO²-Emissionen beitragen und zu einer Verringerung der Schadstoffbelastung der Luft führen.

Außerdem soll durch eine energiesparende Bauweise den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Luft

Der Gebäudekomplex ist parallel zur Mitterfeldallee ausgebildet und stellt somit eine geringe Barriere für den Frischluftaustausch dar (Hauptwindrichtung aus West).

Während der Bauphase kann es zu Emissionen durch Staub kommen.

Laut Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, 03/2020) ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 1.600 Kfz/24 h auszugehen. Dies führt zu einer Zunahme der Emissionen durch KFZ-Verkehr.

Die geplanten Eingrünungsstrukturen sowie die Anlagen zur Sonnennutzung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Flächen für Verkehrsgrün mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen.
- Begrünung der Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist weitestgehend eben und wird ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche ist gesäumt von artenarmen Säumen und Staudenfluren sowie einzelnen Gebüsche im Norden.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Norden und Westen das Baufeld des Schulcampus an. Nördlich dahinter befinden sich gewerblich genutzte Flächen mit bis zu 7-geschossigen Bürogebäuden. Westlich angrenzend verläuft die S-Bahn-Strecke S8 (Herrsching - Flughafen München). In 700 m Luftlinie südwestlich des Bebauungsplangebiets ist das Heizkraftwerk der Stadtwerke München angesiedelt, welches das Ortsbild durch die Höhe und Ausdehnung der Anlage stark prägt.

Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich von zwei Straßen eingefasst. Östlich der Dieselstraße befindet sich ein 5-geschossiges Hotel, ein Nahversorger sowie ein Pendlerparkplatz. Südlich der Mitterfeldallee ist eine Freifläche mit Grünland und Gehölzstrukturen vorzufinden. Parallel hierzu verläuft eine 110-kv-Hochspannungleitung. Kulturhistorisch wertvolle Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch festgesetzter landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 BNatSchG.

Insgesamt weist der betroffene Landschaftsausschnitt keine besondere Empfindlichkeit auf.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer Umgestaltung der Ackerfläche, welche vom erschlossenen und bebauten Gewerbegebiet sowie den im Bau befindlichen Gebäuden des Schulcampus und der Parkgarage umgrenzt ist. Es handelt sich dabei um Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Die im Verkehrsgrün geplanten straßenbegleitenden Einzelbäume grünen den geplanten Gebäudekomplex ein. Auch sind weitere Bäume und Sträucher im Bereich der unbebauten Flächen vorgesehen. Zum Erhalt einer stärkeren Durchgrünung sind die Einfriedungen mit Schnitthecken zu kombinieren.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Bepflanzung von unbebauten Flächen im Geltungsbereich mit Rasen, Sträucher und Bäumen sowie Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken.
- Flächen für Verkehrsgrün mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen.
- Begrünung der Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer.

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, andere Dachaufbauten sowie Technikanlagen sollen aus ebenerdiger Sicht wenig sichtbar sein.
- Regulierende Festsetzungen zu Werbeanlagen (z.B. Errichtung nur innerhalb der Baufenster, keine Werbeanlagen oberhalb der festgesetzten Wandhöhen, etc.).

2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nach Information des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Baufeld nicht bekannt.

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, welche durch lineare Säume und Staudenfluren sowie einzelnen Gebüschten eingefasst ist.

Infrastruktur

Der Geltungsbereich grenzt an öffentliche Erschließungsstraßen an. Hier liegen auch die Leitungen für Strom, Gas sowie Trinkwasser und Kanalisation. Südlich der Mitterfeldallee verläuft eine 110-kV-Freileitung.

2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Durch das Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Sollten im Zuge der Realisierung des Vorhabens denkmalpflegerische Funde auftreten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

Baudenkmäler sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterföhring weist diese Fläche als Gewerbegebiet aus. Durch die Überplanung gehen 2,65 ha Ackerland mit günstigen Erzeugungsbedingungen verloren.

Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist durch private Zufahrten und Wege an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden und kann über das vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Zwischen den Gebäudeabschnitten sind Durchgänge und Wege vorgesehen. Diese binden die Promenade an, welche nördlich außerhalb des Geltungsbereichs geplant ist. Dieser Fuß-/ Radweg verläuft abseits der öffentlichen Verkehrswege und kann genutzt werden, um beispielsweise zum bestehenden Nord-Süd verlaufenden Bahnweg im Westen und somit an den S-Bahnhof Unterföhring zu gelangen.

Die Mitterfeldallee wird aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, 03/2020) nach Norden hin verbreitert.

Der Einwirkungsbereich der 110-kV-Freileitung beträgt laut Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) 10 m bezogen auf den jeweils ruhenden äußeren Leiter. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs liegt außerhalb des Schutzstreifens. Somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Flächen für Verkehrsgrün mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die landwirtschaftliche Fläche entweder gleichbleibend genutzt oder aus der Nutzung genommen werden und verbrachen. Die Randstrukturen aus Säumen und Staudenfluren sowie Gebüsch bleiben erhalten. Ihre Bedeutung als Trittsteinbiotop ist gering.

3 Sonstige Umweltauswirkungen

3.1 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen

Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erkennen. Die Erschließung ist für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Weiterhin sind derzeit keine Hinweise zu möglichen Altlasten, Resten von Kampfmitteln oder Schadstoffen im Geltungsbereich bekannt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas), die für die beabsichtigten Nutzungen erforderlich ist, ist in den öffentlichen Erschließungsstraßen angrenzend zum Geltungsbereich vorhanden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Unterföhring.

3.3 Eingesetzte Technik und Stoffe

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen zu den Dacheindeckungen getroffen. Danach sind zum Schutz vor umweltschädlichen Stoffeinträgen bei Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei nur beschichtete Materialien zulässig.

Darüber hinaus werden hinsichtlich der Verortung und technischen Ausprägung von Werbeanlagen (max. Größe, Leuchtwerbung) und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Sonnenlicht entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Zuge der Grünordnung wird die Verwendung standortgerechter und vorwiegend heimischer Gehölzarten empfohlen.

3.4 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Folgewirkungen oder Kumulationseffekte, welche die Beurteilung der Beeinträchtigungen im vorliegenden Umweltbericht in Teilen oder in der Gesamtbeurteilung verändern, sind nicht zu erwarten.

4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

4.1 Bewertung des Ausgangszustandes / Einteilung in Kategorien

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorie:



Tabelle 3: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorie

Kategorie	Bestand
Kategorie I	Ackerfläche, Gebüsch/ Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standort, artenarme Säume und Staudenfluren

Tabelle 4: Ermittlung der Kategorien bezüglich jedes Schutzgutes

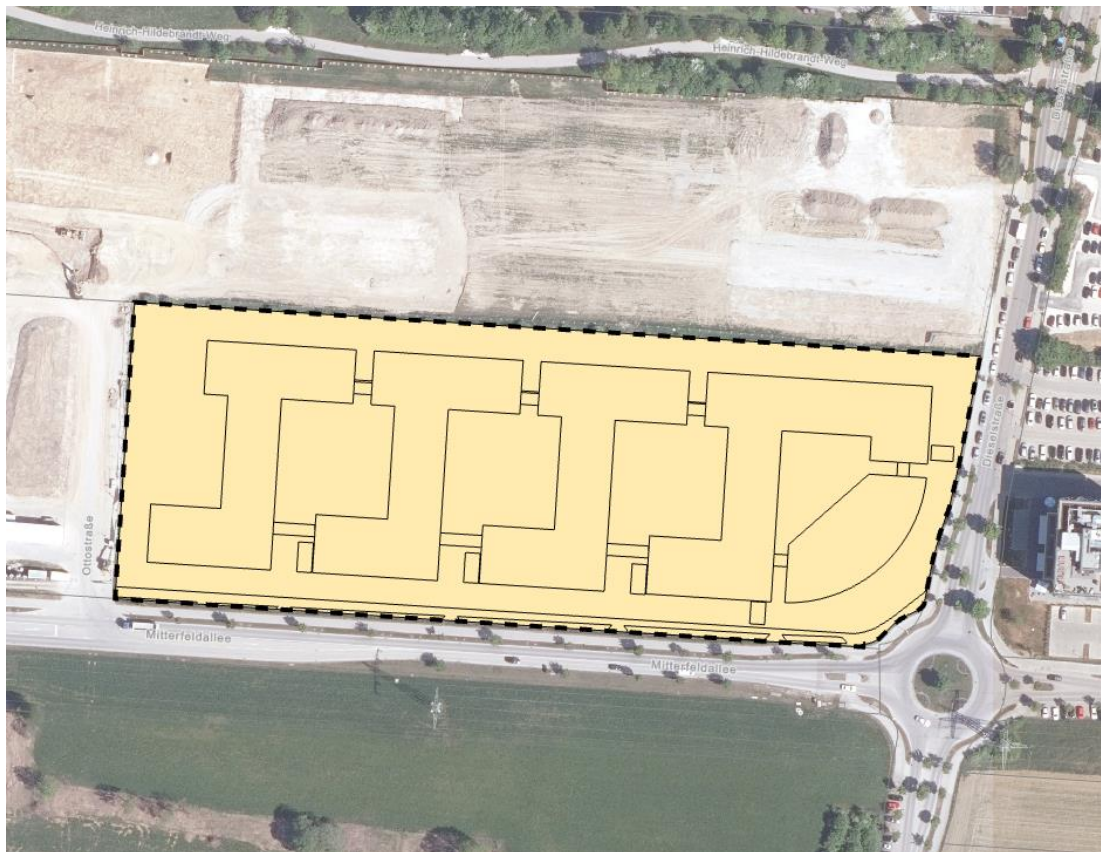
Bestand	Kategorie					Gesamtwertung
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	
Ackerfläche, Gebüsch/ Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standort, artenarme Säume und Staudenfluren	I geringe Lebensraumeignung	I keine seltenen Bodentypen, kein Bodendenkmal vorhanden	I Keine Oberflächengewässer, außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	I Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I Ackerfläche im Umfeld von Gewerbegebieten und Infrastruktureinrichtung	Kategorie I

4.2 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,74 ha. Die GRZ ist mit 0,74 veranschlagt. Die Planung hat somit einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zur Folge.

Für die betroffenen Flächen der Kategorie I gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,3 – 0,6 an. Bei der Wahl des Kompensationsfaktors sind die intensive Nutzung und geringe Strukturvielfalt der Bestände sowie die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund von textlichen Festsetzungen, wie der Dachbegrünung, einer Hinterpflanzung der Einfriedung mit Schnitthecken sowie den Maßnahmen aus der Grünordnung (Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Anlage von Rasenflächen), wird für die eingriffsrelevanten Flächen der Kompensationsfaktor mit 0,3 angesetzt.

Übersicht Kompensationsfaktor



Kompensationsfaktor

0,3: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie I (Typ A)

4.3 Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird der gesamte Geltungsbereich berücksichtigt und mit dem ermittelten Faktor multipliziert.

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kategorie	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
I (Typ A)	Versiegelung/ Überbauung	0,3	2,74	0,82
Summe			2,74	0,82

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichsfordernis von 0,82 ha.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,82 ha wird außerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.Nr. XXX kompensiert. Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Die mit der Umsetzung des Gewerbegebietes einhergehenden Versiegelungen/ Überbauungen haben Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter. Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich gibt es keine hochwertigen Bereiche, die durch anderweitige Planungsmöglichkeiten besser geschützt werden könnten.

Alternative Erschließungskonzepte wurden geprüft (s. Verkehrsuntersuchung, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, 03/2020).

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich über die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angegebenen Umweltschutzbelange.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

Abschließende Aussagen zur Verkehrsuntersuchung, zum Lärmschutz, zu möglichen Resten von Kampfmitteln, Altlasten oder Schadstoffen sowie der Ausgleichsflächenplanung können derzeit noch nicht getroffen werden. Diese Belange werden im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert.

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

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um sich entsprechend die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und die zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung auf und durch das geplante Vorhaben führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für die Nutzung des Sportparks werden eingehalten. Im Bereich des Büro- und Verwaltungsgebäudes entstehen Freiräume, die von den Arbeitnehmern genutzt werden können. Das Areal ist mittels separater Fuß- bzw. Radwege zu erreichen.

Schutzgut Boden

Hinsichtlich des Schutzguts Boden liegt keine besondere Empfindlichkeit vor. Durch Neuversiegelung gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Demgegenüber können sie sich auf den Grünflächen wieder in Teilen bzw. vollständig regenerieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Artenschutzfachliche Verbotstatbestände sind nicht zu erkennen. Mit der Grünplanung und dem noch zu entwickelnden Ausgleichsflächenkonzept können sich kurz- bis mittelfristig wertvolle Vegetationsbestände entwickeln.

Schutzgut Fläche

Die in Anspruch genommene Fläche hat aufgrund ihrer geringen Qualität keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung. Es verbleibt mindestens ein Anteil von 20% des Baugrundstücks als Grünfläche. Durch die geplante Tiefgarage wird der Flächenbedarf für Stellplätze minimiert.

Schutzgut Wasser

Der lokale Wasserhaushalt wird durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzfunktionen geringfügig, jedoch hier nicht relevanten Ausmaß verändert. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch das neue Büro- und Verwaltungsgebäude kommt es aufgrund von Versiegelung und Überbauung zu einer stärkeren Erwärmung im Gebiet und durch dessen Nutzung ist mit einer Erhöhung des Straßenverkehrs und damit mit der Zunahme von Schadstoffen zu rechnen. Die Eingrünungsstrukturen sowie die Anlagen zur Sonnennutzung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Schutzgut Landschaft

Der anthropogen überprägte Geltungsbereich inklusive Umfeld ist gegenüber dem geplanten Eingriff nicht empfindlich. Zudem sind umfangreiche Maßnahmen zur Ein- bzw. Begrünung sowie Bestimmungen hinsichtlich technischer Bauten im Bereich der Gebäude festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorhabensbedingt gehen 2,65 ha Ackerland mit günstigen Erzeugungsbedingungen verloren. Die bestehende Infrastruktur außerhalb des Bebauungsplangebiets wird ausgebaut und reicht bis in den Süden des Geltungsbereichs hinein.

Sonstige Umweltauswirkungen

Es ist kein besonderes Risiko gegenüber Unfällen erkennbar. Folgewirkungen oder Kumulationseffekte mit benachbarten Plangebietern sind nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichsfordernis von 0,82 ha. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Marzling, 13.05.2020



Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

9 Literatur

Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Anlage zum MS v. 28.02.2014; Gz. IIZ7-4021-001/11, Fassung Stand 28.02.2014, München.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2. Auflage, München.

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, September 2014): Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, Landshut.

Rehbinder/Schink (2018): Grundzüge des Umweltrechts. Berlin.

10 Anhang

Bestandsplan - Realnutzung