

**Gemeinde Unterföhring**  
Landkreis München

**Bebauungsplan Nr. 74a/16 - 1. Änderung  
mit integriertem Gestaltungs- und Grünordnungsplan**

**Umweltbericht**  
nach § 2a BauGB

**Verfasser:**



**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. A. Pöllinger  
Dipl.-Ing. (FH) H. Chaline

Freising, Mai 2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung .....	1
1.1	Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	2
1.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	4
2.	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Bebauungsplanung.....	4
3.	Darstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter .....	4
3.1	Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante = rechtsgültiger Bebauungsplan) .....	15
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	16
5.	Eingriffsermittlung .....	16
5.1.	Naturschutzrechtliche Vorgaben .....	16
5.2	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt .....	16
5.3	Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft / Ermittlung der Eingriffsschwere .....	16
5.4	Ermittlung des Ausgleichserfordernisses .....	19
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1: Flächenermittlung rechtskräftiger Bebauungsplan .....	17
Abb. 2: Flächenermittlung Bebauungsplan 1. Änderung .....	18

## Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Charakterisierung des Geltungsbereiches .....	3
Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichserfordernisses.....	19

## 1. Einführung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus Anlage 1 zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht zur Bauleitplanung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Die Gemeinde hat Überwachungspflicht für ihre Bauleitpläne: Alle Bauleitpläne sollen - nach Maßgabe des Umweltberichts - bei ihrer Realisierung auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen überprüft werden.

Daher enthält der Umweltbericht weitergehende Informationen zu den Umweltschutzgütern, zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz, § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (heutige Bezeichnung: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz), ergänzte Fassung 2003, ermittelt.

Grundlagen des Umweltberichtes sind

### **Fachgesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

### **Leitfäden:**

- der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2007
- Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003.

### **Übergeordnete Planungen:**

- Regionalplan München (Region 14, Nov. 2012)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Unterföhring, Stand 2019

### **Fachplanungen, Untersuchungen und sonstige Planhilfen:**

- Artenschutzrechtliche Abschätzung, Dr. Schober GmbH, Freising, April 2022
- geoportal.bayern.de / BayernAtlas
- Luftbilder
- Digitale Flurkarte
- Topographische Karte

**Bestandserhebungen:**

- Kartierung, März 2017, April 2022, Dr. Schober GmbH.

**1.1 Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens****Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 1,85 ha und liegt mit seinen Flurstücken in der Gemeinde Unterföhring in der Gemarkung Unterföhring im Landkreis München.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 228, 229, 229/2, 231, 231/2, 232, 233, 234, 234/2, 235, 236, 238/3.

An den Geltungsbereich grenzen im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden befinden sich vorhandene Gewerbegebietsflächen, im Osten vorhandene Ausgleichsflächen und Vorbehaltsflächen für ökologischen Ausgleich.

In folgender Tabelle wird eine Charakterisierung des Geltungsbereiches bezogen auf die Bestandssituation des Naturraumes und der Landschaft durchgeführt:

**Tabelle 1: Charakterisierung des Geltungsbereiches**

Naturraum-Haupteinheit	“Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ Bereich der „Haidhauser Hochterrasse“ (Ismaninger Hochterrasseninsel)
Naturraum	Münchner Ebene
Vorranggebiet lt. Regionalplan	Lage außerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.
Flächennutzungsplan	Der Bebauungsplan Nr. 74/05 wurde aus dem bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterföhring entwickelt, der für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet und Grünflächen vorsieht sowie die bestehenden Ausgleichsflächendarstellt.
Amtlich kartierte Biotope	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Ökofläche laut Ökoflächenkataster	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Gesetzlich geschützte Flächen, gem. § 30 BNatSchG/ Art. 23 Bay-NatSchG	Im Planungsgebiet nicht vorhanden. - Isaraue (Entfernung 1,7km) - Ismaninger Speichersee (Entfernung 2,5km) - Auffanggraben (Entfernung 2,5km)
Geländemorphologie	Von Ost nach West um ca. 4,5 Meter ansteigend auf 508,00 m.ü.NN.
Geologie, Boden	Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig; Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm
Wasserhaushalt/ Grundwasser/ Fließgewässer	Der mittlere Grundwasserstand in den angrenzenden ebenen Bereichen liegt bei ca. 2,5 m unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist durch den hohen Feinkornanteil der anstehenden Lößlehmdecke als niedrig einzustufen. (nachrichtl. Übernahme aus Umweltbericht BPlan 74/05). Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- und Oberflächengewässer.
Klima/Luft	<u>Lokalklima:</u> – Kleinklimatische Ausgleichsfunktion derzeitig als Acker genutzter Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet). <u>Lufthygiene:</u> Vorbelastung durch Schadstoffemissionen der Dieselstraße.
Potenzielle natürliche Vegetation	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Verkehrsstruktur	– Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Unterföhrings über die Diesel- und Betastraße. – Etzweg östlich gelegen als wichtige Nord-Südverbindung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Feringasee
Flächennutzungen	– unversiegelte ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, Brachflächen, Rohboden – Bereits bestehende gewerbliche Bebauung – versiegelte Straßen- und Straßennebenflächen.
Kultur- und Sachgüter	Es liegen für den Geltungsbereich sowie das Umfeld keine Einträge bestehender Boden- oder Baudenkmale vor.
Vorhandene Beeinträchtigungen und Vorbelastungen	- Schadstoffemissionen der Dieselstraße.

### Art und Umfang des Vorhabens

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Anlage eines Bypasses im Bereich des südlich gelegenen Kreisverkehrs sowie den vierspurigen Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Dadurch verkleinert sich die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche. Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme ist bereits erfolgt. Ursprünglich handelte es sich bei diesen Flächen um

Straßennebenflächen und landwirtschaftliche Flächen. Baumbestände aus den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, die bereits gepflanzt wurden, konnten zum Großteil nicht erhalten werden. Es erfolgt die Festsetzung von Ersatzpflanzungen.

Sonstige wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Bestandteile der Natur sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden. Ebenso befinden sich keine in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Lebensräume im Gebiet. Nächstgelegene erfasste Biotope (Hecken) befinden sich ca. 200 m westlich gelegenen, im Böschungsbereich eines Dammes mit Fahrweg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt gem. Ausweisung des Flächennutzungsplanes im Bereich eines ausgewiesenen Gewerbegebiets mit Grünflächen.

Das Planungsgebiet umfasst Teile der Beta- und der Dieselstraße, den dazwischenliegenden Kreisverkehr sowie Gewerbegebietsausweisungen mit randlichen Ausgleichs- und Grünflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 74a/16.

## **1.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Belange des Umweltschutzes (siehe § 2 (4) BauGB) durch eine Umweltprüfung berücksichtigt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dann in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind lediglich die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter zu untersuchen, die sich durch die vorliegenden Planänderungen ergeben.

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BauGB § 1a "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" und gemäß BNatSchG § 14 "Eingriffe in Natur und Landschaft" sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

## **2. Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Bebauungsplanung**

Mit der Umsetzung der Anlage eines Bypasses sowie der Verbreiterung der Betastraße soll die Verkehrssituation und der Verkehrsfluss im Bereich der Diesel- und Betastraße und somit die Erschließung der Gewerbeflächen östlich der S-Bahn verbessert werden. Die Gemeinde Unterföhring möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die neue Straßenführung und die damit verbundene Verkleinerung des Gewerbegebietes rechtlich sichern.

Die zulässigen Geschossflächen der Baubereiche entsprechen den Geschossflächen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes. Die zulässigen Grundflächen der Baubereiche sind aufgrund der geänderten Bauräume, die sich durch die neue Straßenführung ergeben, geringer als in der rechtskräftigen Fassung.

## **3. Darstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter**

In den folgenden Tabellen (Kapitel 3.1) werden die einzelnen Umweltschutzgüter "Mensch - Lärm, Mensch - Erholungseignung, Boden/Fläche, Grundwasser und Oberflächenwasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen (Biodiversität), Landschaft, Kultur- und Sachgüter" nach derzeitigem Umweltzustand sowie die geplanten Baumaßnahmen, die beeinflussten Umweltmerkmale, die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen und die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich dargestellt.

### **3.1 Bewertung der Umweltauswirkungen**

<b>Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele</b>	<b>3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand</b>	<b>3.1.2 Geplante Maßnahmen</b>	<b>3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden</b>	<b>3.1.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen</b>	<b>3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen</b>
<p><b>Mensch - Lärm</b> Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschl. der Erholung - differenziert nach unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen infolge der jeweiligen Lebens- bzw. Alltagssituation von Männern und Frauen, Kindern und Jugendlichen sowie alten Menschen und Menschen mit Behinderung</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1,2,3,7c,g BauGB BImSchG; §§ 1, 11 BNatSchG</p>	<p>Vorbelastung: vorhandene Verkehrslärmwirkungen der Beta- und Dieselstraße.</p> <p>An das Bebauungsplangebiet grenzen im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden angrenzend befinden sich bereits umgesetzte Gewerbeflächen.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Dadurch bedingt Verkleinerung einer Gewerbegebietsfläche und Verschiebung der Eingrünung und Ausgleichsfläche.</p>	<p>Der Abstand der Baugrenzen zur Betastraße bleibt gegenüber der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2005 unverändert.</p>	<p>Da der Abstand der Baugrenzen zur Betastraße gegenüber der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2005 unverändert bleibt, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen.</p>	<p>Es sind keine Maßnahmen erforderlich, die über die bereits festgesetzten Maßnahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes hinausgehen.</p>



Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch – Erholungseignung</b> Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB §§ 1 Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG:</p>	<p>Ausgewiesener Radwanderweg (Wege-ID 439), Teil des Radl-Ring Münchens, entlang der Dieselstraße und Etzweg (Quelle bayernatlas). Nächste allgemein zugängliche, öffentliche Freizeiteinrichtung ist der Feringasee in ca. 1 km Entfernung nordöstlich. <b>Vorbelastung:</b> Verkehrslärmwirkungen der Beta- und Dieselstraße.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Es erfolgt soweit möglich der Erhalt bzw. die Festsetzung bestehender Bäume und die Festsetzung neu zu pflanzender Bäume. Ausgewiesene Fuß- und Radwege entlang der Diesel- und Betastraße</p>	<p>Keine relevante Veränderung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.</p>	<p>Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgen analog der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes.</p>
<p><b>Mensch - Sicherheit</b></p>	<p>Derzeitige Verkehrssituation ist nicht ausreichend leistungsfähig.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.</p>	<p>Keine relevante Veränderung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.</p>	<p>Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

<p><b>Tiere und Pflanzen Biodiversität</b></p> <p>Schutz und Erhalt der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihrer Populationen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt</p> <p>Schutz und Entwicklung ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) einschl. der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete + Europ. Vogelschutzgebiete) und des Biotopverbundes</p> <p>Vermeidung der Schädigung gesetzlich geschützter Arten und Lebensräume</p> <p>§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, b, g; 1 a Abs. 3 und 4 BauGB §§ 1; 20 ff; 31 ff; 37 ff BNatSchG Art. 16, 23 BayNatSchG</p>	<p>Das Planungsgebiet selbst stellt sich weitgehend als ausgeräumte Agrarlandschaft dar, in der naturnahe Vegetationsstrukturen fehlen. Die artenarme Feldflur bietet wenig Schutz- und Nahrungsfunktion. Südwestlich liegt entlang des Bahnwegs der in der amtl. Biotopkartierung erfasste Biotoptyp „Hecke an den Böschungen eines Damms mit Fahrweg.“</p> <p>Die Verkehrsnebenflächen (vor Umsetzung der Straßenbaumaßnahme) im Vorhabengebiet waren mit Einzelgehölzen bepflanzt. In den Gehölzen konnten keinerlei Baumhöhlen und –spalten oder auch ältere Nester freibütender Vogelarten festgestellt werden. Die Nebenflächen entlang der Beta-Straße zwischen den Einzelbäumen wurden als Parkplätze genutzt. Westseitig der Beta-Straße und südlich der Diesel-Straße grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Osten grenzt auf großer Fläche eine im Raster angelegte, junge Baumpflanzung (Geburtenbäume) an.</p> <p>Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume kann ein Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.</p> <p>Bedingt durch die geringe Ausstattung an naturnahen Elementen bietet das Vorhabengebiet nur wenig Lebensraum für die Tierwelt. Eine Besonderheit des Münchner Nordens ist das Vorkommen der Wechselkröte, das im Vorhabengebiet möglich wäre.</p> <p><u>Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europ. Vogelarten</u></p>	<p>Anlage eines Bypasses zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Dadurch bedingt Verkleinerung einer Gewerbegebietsfläche und Verschiebung der Eingrünung und Ausgleichsfläche. Verlust von Baumbestand: 31 Bäume mit Stammumfängen, die überwiegend unter 20 cm liegen.</p> <p>Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzverordnung der Gde. Unterföhring: geschützt sind alle Bäume mit einem StU über 100 cm (bei mehrstämmigen ist die Summe der StU maßgebend)</p> <p>Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter und straßenbegleitender Flächen.</p>	<p>- vorübergehende baubedingte Flächeninanspruchnahme</p> <p>- baubedingte Emissionen und Auswirkungen (u.a. Lärm, Staub, Erschütterung)</p> <p>- keine Veränderung der betriebsbedingten Auswirkungen.</p> <p>Keine relevante Veränderung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan, da zusätzliche Versiegelung nur auf Straßennebenflächen und angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt.</p>	<p>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde das Untersuchungsgebiet auf Basis einer Datenauswertung und Potenzialanalyse der Lebensräume auf mögliche Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) geprüft und im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ auf eine vorhabenspezifische Betroffenheit hin untersucht.</p> <p>Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet bietet für das saP-relevante Artenspektrum an Pflanzen keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL ist daher ausgeschlossen.</p> <p>- sonstige schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht betroffen</p> <p>Biotopverbundstrukturen sind</p>	<p>- <u>Schutzkonzept Tiere:</u> <u>Schutz von Lebensstätten beim Roden und Freiräumen des Auffeldes:</u> Gehölzfällarbeiten / Gehölzschnittmaßnahmen (Baumbestand, Gehölzbestand) erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG).</p> <p>Für zu fällende Bäume wird die Neupflanzung von Bäumen in ausreichender Anzahl festgesetzt.</p> <p>Es sollen die Bestimmungen des Informationsblattes zum Baumschutz auf Baustellen des Landkreises München) eingehalten werden. Wenn erforderlich werden im Wurzelbereich angrenzender Bäume geeignete Maßnahmen zur Sicherung vorgenommen.</p> <p>Rodungsarbeiten werden unter größtmöglicher Schonung des Bestandes durchgeführt. Der Wurzelbereich zu erhaltender Bäume darf nicht befahren werden.</p>
--	---	---	--	---	--

	<p>Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume kann ein Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (auch der Wechselkröte) ausgeschlossen werden.</p> <p><u>- Vögel:</u></p> <p>Bei den Vogelarten sind allenfalls im Siedlungsbereich häufige, ungefährdete und unempfindliche Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“, definiert durch das LfU) zu erwarten.</p>			<p>nicht vorhanden bzw. vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Im Sinne einer Förderung der Biodiversität werden innerhalb der Ausgleichsfläche zusätzliche neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten geschaffen.</p>	
--	--	--	--	---	--

Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Boden / Fläche</b></p> <p>Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen</p> <p>Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden und von Beeinträchtigungen seiner Funktionen</p> <p>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p> <p>Sanierung von Böden und Altlasten</p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</p> <p>Vermeidung und Verminderungen von Eingriffen, Ausgleich für Eingriffe in den Boden</p> <p>§§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g; 1a Abs. 2, Abs. 3 BauGB §§ 1; 3 Abs. 1 Nr. 9; 4 Abs. 4 BBodSchG</p>	<p><b>Geologie, Böden:</b></p> <p>Der Etweg bildet die Grenze zweier verschiedener Bodentypen. Westlich des Etweges Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm</p> <p>Östlich: Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig;</p> <p>Der Boden im Geltungsbereich außerhalb der Straßenfläche wird aktuell zum Großteil als Ackerfläche genutzt und ist unversiegelt. Böden in Ackernutzung gelten als beeinträchtigt durch starke mechanische und stoffliche Belastungen.</p> <p>Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.</p> <p><b>Altlasten:</b></p> <p>Über mögliche Altlasten liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse vor.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.</p> <p>Zusätzliche Versiegelung von Boden im Bereich der Straße und dadurch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (natürliche Funktionen)</p>	<p><b>Bodenfunktionen allgemein:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion</li> <li>- Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion</li> </ul>	<p>Durch die Anlage des Bypasses und die Verbreiterung von Straßen werden Flächen zusätzlich dauerhaft versiegelt. Es kommt dadurch zu einem Verlust des gewachsenen Bodens sowie der Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion auf diesen neu versiegelten Flächen.</p> <p>Es kommt zu keiner betriebsbedingten Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch Änderung der Verkehrsströme. Positive Wirkung entsteht durch die Verbesserung des Verkehrsflusses.</p> <p>Wertvolle Böden sind nicht betroffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden durch Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.</li> <li>- es erfolgt weiterhin eine Straßen begleitende Bepflanzung und. Eingrünung der Gewerbegebietsflächen.</li> <li>- Bodenaushub ist fachgerecht zu lagern und zu verwerten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Verwertung nur in naturschutzfachlich unbedenklichen Gebieten, erfolgt. Besonders Mutterboden ist in kulturfähigem biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.</li> </ul> <p><b>Altlasten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).</li> </ul>

Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Wasser</b></p> <p>Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer (§§ 27 -31 WHG)</p> <p>Naturnahe Gewässer</p> <p>Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft</p> <p>Hochwasserschutz</p> <p>Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers (insbesondere Wasserschutzgebiete/ Tertiärgrundwasser)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g, § 1 a Abs. 3 BauGB §§ 5,6, 47 WHG §§ 1; 11 BNatSchG WRRL</p>	<p><b>Oberflächengewässer:</b></p> <p>- Fließ- und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt weder in einem wassersensiblen Bereich noch innerhalb eines Wasserschutz- und Überschwemmungsgebietes.</p> <p><b>Grundwasser:</b></p> <p>Der mittlere Grundwasserstand in den angrenzenden ebenen Bereichen befindet sich ca. 2,5 m unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche. Bei ungünstigen hydrologischen Bedingungen können in der benachbarten Ebene Grundwasserhöchststände u.U. Flurnähe erreichen.</p> <p>Die Grundwasserneubildung ist derzeit durch den unversiegelten, mäßig durchlässigen Boden gewährleistet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist durch den hohen Feinkornanteil der anstehenden Lösslehmdecke als niedrig einzustufen.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Erhöhung der Versiegelung Reduzierung des Regenwasserrückhalts</li> <li>- Reduzierung der Grundwasserneubildung</li> <li>- veränderter Wasserabfluss</li> <li>- keine Änderung bzgl. möglicher Schadstoffeinträge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der geplanten Mehrversiegelung wird die Grundwasserneubildung, der Regenwasserrückhalt in der Fläche teilweise reduziert und ein beschleunigter Wasserabfluss generiert.</li> <li>- baubedingt sind eine Erhöhung von Schadstoffeinträgen und andere Emissionen möglich.</li> <li>- Oberflächengewässer sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.</li> <li>- Ein möglicher Eingriff in das Grundwasser ist im Bauvollzug noch zu prüfen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterhin Festsetzung straßenbegleitender Grünflächen, die als Versickerungsmulden ausgebildet werden.</li> <li>Da bei ungünstigen hydrologischen Bedingungen in der benachbarten Ebene Grundwasserhöchststände u.U. Flurnähe erreichen können, wird empfohlen, Tiefgaragen und Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.</li> </ul>

Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild</b></p> <p>Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</p> <p>Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteilen</p> <p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>Vermeidung erheblicher Eingriffe oder Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe</p> <p>§§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5, 7a, 7g; 1a Abs. 3 BauGB §§ 1 Abs. 1 Nr.3, Abs. 4, Abs. 5; 11 BNatSchG</p>	<p>Die Besonderheit des Gebietes liegt in dem Übergang der landschaftsökologischen Raumeinheiten: Die Lößlehm-Terrasse geht über in die Schotterebene, die ca. 5 m tiefer liegt. Die Grenze von einer Einheit zur nächsten bildet dabei der Etzweg.</p> <p>Vorbelastung: Für Erholungssuchende stellen die Hochspannungsleitungen und die Müllverbrennungsanlage eine gravierende Störung des Landschaftsbildes dar.</p> <p>Das nächste Waldgebiet sind die Isaraunen in ca. 2 km Entfernung.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.</p>	<p>- Bezogen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan erfolgt keine Veränderung des Orts bzw. Landschaftsbildes.</p>	<p>Für den Verlust von Baumbeständen erfolgt über die neu festgesetzten Baumpflanzungen ausreichend Ersatz. Da es sich bei den zu fällenden Bäumen um relativ junge Bestände handelt, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering anzusehen.</p>	<p>-möglichst Erhalt von Baumbeständen im Geltungsbereich. - Festsetzung straßenbegleitende Baumreihen und einer Eingrünung des Gewerbegebiets analog rechtsgültigem Bebauungsplan.</p>

Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Klima/Luft</b></p> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas</p> <p>Verbesserung vorbelasteter Situationen</p> <p>§§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g; 1a Abs. 3 BauGB</p> <p>§§ 1 Abs. 3 Nr. 4; 11 BNatSchG</p>	<p>Die derzeit als Acker genutzten Flächen haben eine klimatische Ausgleichsfunktion als unversiegelte Fläche mit mittlerer Versickerungs- und hoher Verdunstungsrate. Die Verdunstungskälte (Kaltluftentstehungsgebiet) bewirkt geringe Schwankungen der Temperatur. Dies kann im Verbund mit den östlich anschließenden unversiegelten Flächen zu lokalen Windsystemen führen. Diese transportieren Frischluft zu den bebauten Wärmeinseln.</p> <p>Die Luft ist vorbelastet durch das Verkehrsaufkommen der Dieselstrasse auf der der gesamte Verkehr der M3 in Richtung Gewerbegebiet abgeleitet wird.</p> <p>Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen, die als Störfallbetriebe eingestuft werden bekannt.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.</p>	<p>- zusätzliche Überbauung von Flächen.</p> <p>- Verlust von Ackerflächen mit kleinklimatisch ausgleichender Wirkung.</p>	<p>Als gering einzustufen, da:</p> <p>- im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan zusätzliche landwirtschaftliche Flächen mit klimatisch ausgleichender Wirkung nur in geringem Umfang überbaut werden.</p>	<p>- geplante Eingrünung und Baumpflanzungen (entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes).</p>

<b>Schutzgut, Umweltschutzbelang, gesetzliche Ziele</b>	<b>3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand</b>	<b>3.1.2 Geplante Maßnahmen</b>	<b>3.1.3 Umweltmerkmale, die be- einflusst werden</b>	<b>3.1.4 Voraussichtliche Umweltaus- wirkungen</b>	<b>3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ein- griffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen</b>
<p><b>Kulturgüter</b> Erhaltung - von Denkmälern und Ensembles - von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung - der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern - von vom Menschen geschaffene, nicht ausdrücklich gesetzlich geschützte Kulturgüter, Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische und sonstige auch im Boden verborgene bauliche Anlagen (Definition sonstiges Sachgut)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7d BauGB Art. 3 Abs. 2 BayDSchG</p>	<p>Im Geltungsbereich selbst und dessen näherem Umfeld befinden sich keine Eintragungen zu Bau- oder noch Bodendenkmälern.</p>	<p>Anlage eines Bypasses und Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.</p>	<p>Nicht absehbar</p>	<p>Nicht absehbar</p>	<p>Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs erforderlich. Bei archäologischen Bodenfunden / Bodendenkmälern besteht eine Hinweispflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.</p>



### 3.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante = rechtsgültiger Bebauungsplan)**

- **Mensch – Wohnen/Arbeiten/Erholung:** bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Planfall. Der Abstand der Baugrenzen zur Betastraße bleibt gegenüber der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2005 unverändert.
- **Tiere:** es käme zu keinen Veränderungen bzw. Verlusten von Lebensraumflächen im Bereich des Geltungsbereichs.
- **Pflanzen:** es käme voraussichtlich zu keiner Fällung von Baumbeständen.
- **Boden:** es käme voraussichtlich zu keiner zusätzlichen Überbauung von zuvor landwirtschaftlich genutztem Boden. Dadurch würden auch in diesem Bereich die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt werden. Eine zusätzliche Zunahme der Versiegelung ist nicht absehbar.
- **Wasser:** Ohne die geplante zusätzliche Versiegelung würde die Grundwasserneubildung, der Regenwasserrückhalt in der Fläche nicht teilweise reduziert und ein beschleunigter Wasserabfluss generiert werden. Eine zusätzliche Zunahme der Versiegelung ist nicht absehbar.
- **Landschafts-/Ortsbild:** bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Planfall.
- **Klima/Luft:** bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Planfall.
- **Kulturgüter:** voraussichtlich ergäben sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Planfall.

Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen von Umweltbelangen. Diese Beeinträchtigungen sind - unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung des Eingriffs - als sehr gering und somit als nicht erheblich einzustufen.

#### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde möchte die Erschließung der Gewerbeflächen östlich der S-Bahn verbessern. Das Verkehrskonzept der Gemeinde sieht hierfür einen Bypass im Bereich des Kreisverkehrs an der Diesel-/ Beta-Straße sowie den vierspurigen Ausbau der Beta-Straße vor. Die Gewerbeflächen östlich der Beta-Straße sind bereits teilweise bebaut. Die Verbreiterung der Beta-Straße erfolgte nach Westen, da dort noch keine Bebauung vorhanden ist. Zur Schaffung der Rechtssicherheit dieser Maßnahmen ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße erforderlich. Die Änderungen insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs erfordern darüber hinaus eine Überarbeitung des Bauraumgefüges sowie der Erschließung der im Änderungsbereich liegenden einzelnen Baugrundstücke. Eine bessere Alternative ist nicht ersichtlich.

#### **5. Eingriffsermittlung**

##### **5.1. Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art.7 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

##### **5.2 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Für das Bebauungsplangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt die Ausweisung eines Bypasses im Bereich des südlichen Kreisverkehrs und der Ausbau der Beta-Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses.

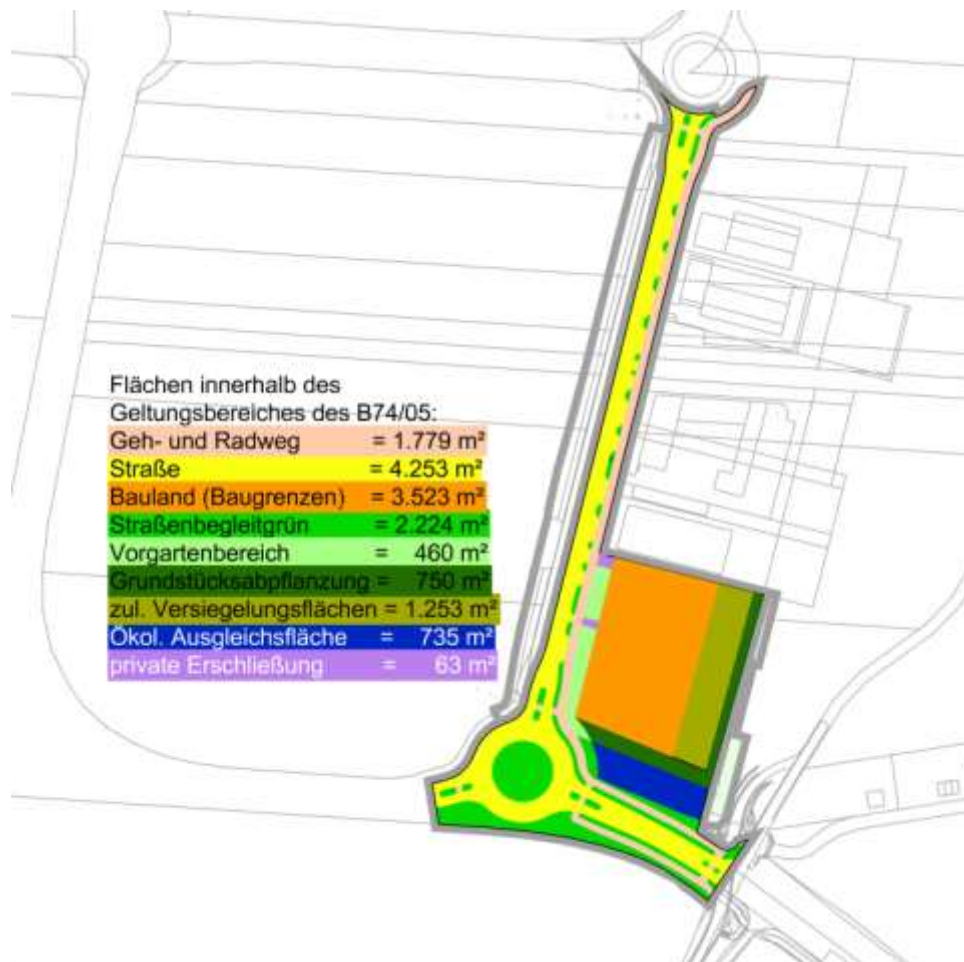
Ein Ausgleichsbedarf besteht für Eingriffe, die über die Festsetzungen des rechtskräftiger Bebauungsplanes hinausgehen.

##### **5.3 Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft / Ermittlung der Eingriffsschwere**

Der rechtskräftige Bebauungsplan stuft das Gebiet gemäß Leitfaden in ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) ein (Feld A I mit dem anzuwendenden Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6). Zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wurde für die zu berücksichtigende Eingriffsfläche (das Nettobauland) der Faktor 0,45 angewendet.

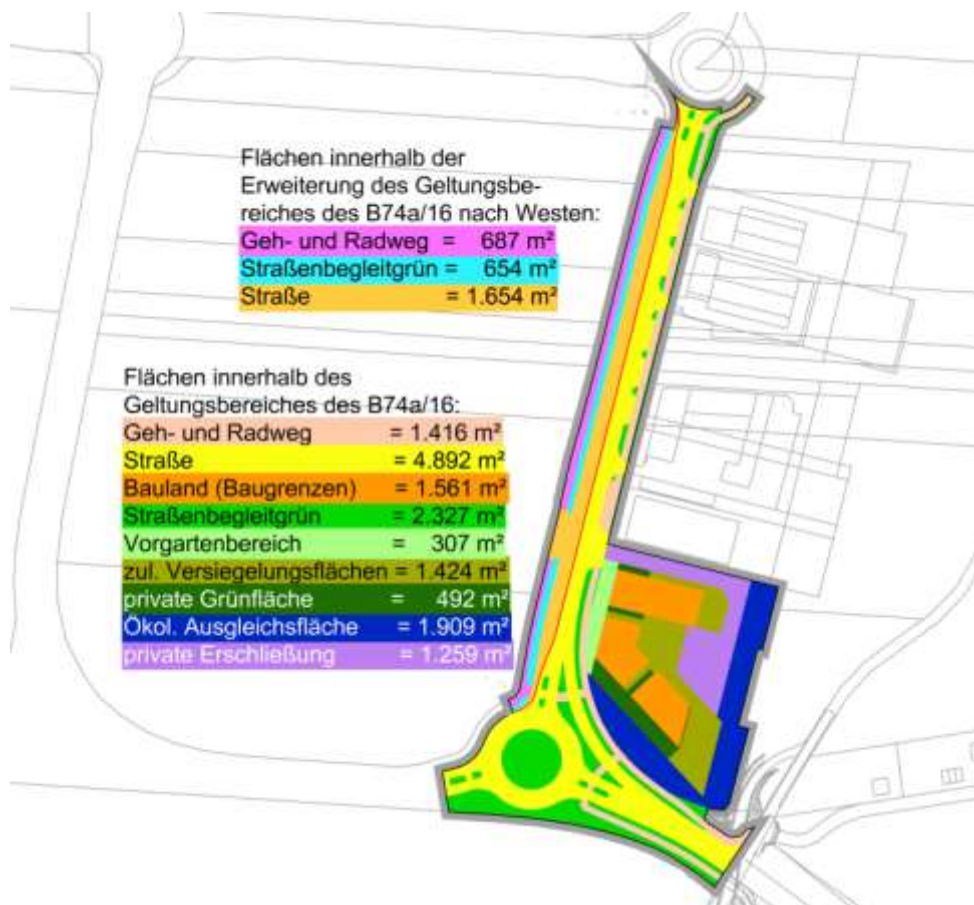
Die Planänderung sieht Mehrversiegelungen vor allem im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen und im Bereich des Bypasses vor. Das ausgewiesene Bauland verkleinert sich, die ökologische Ausgleichsfläche erfährt eine Vergrößerung (siehe nachfolgende Abbildungen 1 und 2).

Abb. 1: Flächenermittlung rechtskräftiger Bebauungsplan



<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Bauland (Baugrenzen)	3.523 m <sup>2</sup>
zulässige Versiegelungsflächen	1.253 m <sup>2</sup>
Grundstücksabpflanzung	750 m <sup>2</sup>
Vorgartenbereich	460 m <sup>2</sup>
private Erschließung	63 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6.049 m<sup>2</sup></b>
<b>mögliche Versiegelung (GRZ 0,8)</b>	<b>4.839 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenbereich</b>	
Straße	4.253 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg	1.779 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	2.224 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>8.256 m<sup>2</sup></b>

Abb. 2: Flächenermittlung Bebauungsplan 1. Änderung



<b>Bebauungsplanänderung</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Bauland (Baugrenzen)	1.561 m <sup>2</sup>
zulässige Versiegelungsflächen	1.424 m <sup>2</sup>
Grundstücksabpflanzung	492 m <sup>2</sup>
Vorgartenbereich	307 m <sup>2</sup>
Summe	3.784 m <sup>2</sup>
<b>mögliche Versiegelung (GRZ 0,79)</b>	<b>2.989 m<sup>2</sup></b>
private Erschließung	1.259 m <sup>2</sup>
<b>mögliche Versiegelung gesamt</b>	<b>4.248 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenbereich</b>	
Straße	4.892 m <sup>2</sup>
	1.654 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg	1.416 m <sup>2</sup>
	687 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	2.327 m <sup>2</sup>
	654 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>11.630 m<sup>2</sup></b>

Die Gegenüberstellung ergibt eine Flächenreduzierung von 591 m<sup>2</sup> im Bereich des Baulandes und eine Flächenerhöhung von 3.374 m<sup>2</sup> im Bereich der Straße.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Bestandteile der Natur sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ebenso befinden sich keine in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Lebensräume im Gebiet oder im näheren Umfeld.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können dem vorangehenden Text entnommen werden.

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist für das Bauvorhaben die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens anzuwenden. In Hinblick auf §§ 14, 15 BNatSchG ist festzustellen, dass als Folge des Eingriffs keine Biotope zerstört werden, die für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere der "streng geschützten Arten" nicht wiederherstellbar sind.

#### 5.4 Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch in der Bebauungsplanänderung ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch z.B. Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf Grundlage des § 19 (4) BauNVO zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 je Baugrundstück (rechtskräftiger Bebauungsplan) bzw. 0,80, 0,76 und 0,80 (Bebauungsplanänderung, im Schnitt 0,79).

Der rechtskräftige Bebauungsplan wendet zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses im Bereich der Nettobaulandfläche den Faktor 0,45 an (Gebiet geringer Bedeutung mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Unter Anwendung dieses Faktors reduziert sich mit der Bebauungsplanänderung der Ausgleichsbedarf um 266 m<sup>2</sup> (= - 591 m<sup>2</sup> x 0,45).

In der Bebauungsplanänderung muss die Mehrversiegelung der neuen Straßenführungen gegenüber dem Ist-Zustand ausgeglichen werden und hier aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein höherer Faktor angewendet werden. Da durch die Verbreiterung der Beta-Straße begleitenden Baumbestandsreihen zum Großteil nicht erhalten werden können, muss hier der höchste Faktor von 0,6 angewendet werden. Es besteht Ausgleichsbedarf für eine Fläche von 3.374 m<sup>2</sup>, woraus sich ein Ausgleichsbedarf von 2.024 m<sup>2</sup> ergibt (=3.374 m<sup>2</sup> x 0,6).

**Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichserfordernisses**

Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I				
Größe in m <sup>2</sup>	max. rechnerische GRZ	Eingriffsschwere gem. Leitfaden	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis bzw. Guthaben in m <sup>2</sup>
-591	> 0,35	Typ A	0,45	-266
3.374	> 0,35	Typ A	0,6	2.024
<b>Summe</b>				<b>1.758</b>

Es verbleibt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.758 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 735 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Zusammen mit dem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf

durch die geplante Mehrversiegelung ergibt sich eine Fläche von 2.493 m<sup>2</sup>, die als Ausgleichsfläche nachgewiesen werden muss.

Die innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesene ökologische Ausgleichsfläche in der vorliegenden Bebauungsplanänderung beträgt 1.909 m<sup>2</sup>.

Insgesamt verbleibt somit ein Ausgleichsbedarf von **584 m<sup>2</sup>**.

Die Fläche kann innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74a/16 ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für ökologischen Ausgleich nachgewiesen werden.

## Baumbilanzierung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung müssen insgesamt 31 Bäume gefällt werden. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzverordnung der Gde. Unterföhring. Geschützt sind alle Bäume mit einem StU über 100 cm (bei mehrstämmigen ist die Summe der StU maßgebend), für die Ersatz geleistet werden müsste.

Grundsätzlich ist allerdings festzustellen, dass über die Festsetzungen auseichend Ersatz für die zu fällenden Bäume geleistet wird. Entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden erneut straßenbegleitende Grünflächen mit Baumreihen festgesetzt.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Bestandteile der Natur sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ebenso befinden sich keine in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Lebensräume im Gebiet.

Trotz der Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der negativen Auswirkungen bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange in geringem Umfang Beeinträchtigungen mit sich.

Es wurden die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter untersucht, die sich durch die vorliegende Planänderungen im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan ergeben. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen die folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schutzgut **Mensch:**

Der Abstand der Baugrenzen zur Betastraße bleibt gegenüber der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 2005 unverändert. Daher ergeben sich keine zusätzlichen negative Auswirkungen (Bereich Lärm / Wohnen und Arbeiten). Veränderungen bzgl. der Erholungsnutzung entstehen ebenfalls nicht.

- Schutzgut **Pflanzen und Tiere:**

Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter und straßenbegleitender Flächen. Der Verlust von Baumbeständen wird durch die Festetzung der Neupflanzung von Bäumen ausgeglichen.

Eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- Schutzgut **Boden**

Es erfolgt eine geringe zusätzliche Bodeninanspruchnahme, die mit der zusätzlichen Überbauung verbunden ist. Wertvolle Böden sind nicht betroffen. Es entsteht keine betriebsbedingte Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch zusätzlichen Verkehr und andere Emissionen, da keine relevanten Änderungen stattfinden.

- Schutzgut **Wasser**

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine

wesentlichen Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch die Erhöhung der Versiegelung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildung.

Aus Gründen des vorsorglichen Grundwasserschutzes müssen bei Bedarf im Bereich der geplanten Tiefgarage Maßnahmen ergriffen werden:

- Schutzgut **Landschaft**

Es entsteht mit der Bebauungsplanänderung keine relevante Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Verlust von jungen Baumbeständen wird über Neupflanzungen kompensiert.

- Schutzgut **Klima/Luft**

Sehr geringe Beeinträchtigung kleinklimatisch ausgleichender Wirkung durch geringfügige Mehrversiegelung.

- Schutzgut **Kulturgüter**

Im Geltungsbereich selbst sind weder Kulturgüter noch Baudenkmäler bekannt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt. Ausgleichsbedarf besteht für zusätzlich versiegelte Flächen. Aufgrund des höheren Anteils an ausgewiesener ökologischer Ausgleichsfläche verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 584 m<sup>2</sup>, die innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74a/16 ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für ökologischen Ausgleich nachgewiesen werden kann.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebotes, sowie nutzungsbedingten (Vor-)Belastungen können Vorkommen der weitaus meisten artenschutzrelevanten Arten im Umgriff des Bebauungsplans im Vorfeld ausgeschlossen werden. Es verbleibt die Artengruppe der Vögel. Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (Beschränkung der Gehölzfällarbeiten / Gehölzschnittmaßnahmen) auch hier mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die Regelungen des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar. Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 74a/16 – 1. Änderung der Gemeinde Unterföhring bei Mitbetrachtung 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.