

Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 60e 5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-85 Bearb.: Kastrup / Fries 089 53980276 b.kastrup@pv-muenchen.de
Plandatum	20.02.2017 (Vorentwurf)
Umweltbericht Grünordnung	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 80687 München

Begründung

A Städtebauliche Begründung	3
1 Vorbemerkung.....	3
2. Ziel des Bebauungsplans und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets	5
4. Art der Nutzung	6
5. Maß der baulichen Nutzung.....	6
6. Überbaubare Fläche, Bauweise, bauliche Gestaltung	7
7. Erschließung	8
8. Grünordnung	11
9. Immissionsschutz	11
10. Flächenbilanz	11
11. Kosten für die Gemeinde.....	11
12. Zeitliche Realisierung	11
BUmweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung	12
1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben	12
2. Umweltprüfung des Vorhabens	12
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	15
5. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen	19
6. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung	20
7. Zusammenfassung Umweltbericht.....	21

A Städtebauliche Begründung

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 125 Teilstück, 130 Teilstück, 133 Teilstück, 133/42, 133/48 und 133/50, Gemarkung Oberschleißheim.

1 Vorbemerkung

Anfang der 80er Jahre hat die Gemeinde Oberschleißheim einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet westlich der Mittenheimer Straße (Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet II westlich der Mittenheimer Straße“ i.d.F. vom 01.06.1981, rechtswirksam seit dem 07.04.1982) aufgestellt. Die Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Ende der 90er Jahre wurde mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Bruckmannring West (Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Bruckmannring West“ i.d.F. vom 22.09.1998, rechtswirksam seit dem 29.10.1998) eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen vorgenommen. Damit sollte eine Betriebserweiterung eines am Standort ansässigen Betriebs ermöglicht werden. Auch diese Erweiterungsgrundstücke sind mittlerweile bebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Bruckmannring“ (i.d.F. vom 14.06.2005, rechtswirksam seit dem 12.10.2005), der Teilbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 21 und dem Bebauungsplan Nr. 51 zusammenführt, hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für aktuelle und spätere Betriebserweiterungen der ortsansässigen Betriebe geschaffen, um ihnen z.B. durch eine Aufstockungsmöglichkeit eine Entwicklungsperspektive zu eröffnen und einen Verbleib am Standort zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60a „Gewerbegebiet Bruckmannring“ - 1. Änderung (i.d.F. vom 19.12.2006, rechtswirksam seit dem 28.02.2007) hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nochmalige Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen geschaffen, um dort die Expansionsmöglichkeit für einen am Standort ansässigen Betrieb mit den entsprechenden Vorkehrungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60b „Gewerbegebiet Bruckmannring“ – 2. Änderung (i.d.F. vom 22.12.2009, rechtswirksam seit dem 30.12.2009) hat die Gemeinde erneut eine Möglichkeit zur Erweiterung von Betriebsflächen geschaffen, und zwar im Rahmen einer Aufstockung eines bestehenden Gebäudes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60c „3. Änderung, Südliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“ (i.d.F. vom 26.11.2013) hat die Gemeinde erneut eine Möglichkeit zur Erweiterung von Betriebsflächen inkl. der entsprechenden Vorkehrungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60d „Gewerbegebiet Bruckmannring – 4. Änderung“ vom 20.07.2015 möchte die Gemeinde den Bau-

ungsplan Nr. 60c, mit dem die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets vorbereitet wurde, in einigen Punkten, insbesondere in Bezug auf Art und Maß der Nutzung ändern.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 60e „5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“, möchte die Gemeinde die Errichtung zweier zusätzlicher Parkhäuser planungsrechtlich sichern, um das Stellplatzangebot auf dem Firmengelände deutlich zu vergrößern.

2. Ziel des Bebauungsplans und planungsrechtliche Voraussetzungen

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zweier Parkhäuser als nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring zu schaffen. Die neuen Parkhäuser sind erforderlich, um den Stellplatznachweis für zwei Betriebsgebäude im Süden des Gewerbegebiets erbringen zu können (Bebauungsplan Nr. 60d). Es handelt sich dabei um das kürzlich fertiggestellte Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/1 sowie das geplante Produktionsgebäude (Fl.Nr. 146). Darüber hinaus sollen weitere Stellplatzkapazitäten als Reserve entstehen.

Der Bebauungsplan soll für die nördliche Erweiterung den städtebaulichen Rahmen – Baukörperlage, Baukörperhöhen und Baudichten festlegen. Darüber hinaus soll er die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft und die Sicherung von Ausgleichsflächen sicherstellen. Notwendig ist zudem die Neuordnung der Fuß- und Radwegführung um das Gewerbegebiet.

Planungsrechtlich Ausgangslage

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 6.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, u.a. durch die 13. Änderung, die die westliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring betrifft und am 29.10.1998 wirksam wurde sowie die 18. Änderung i.d.F.v. 19.12.2006, die eine erneute Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zum Gegenstand hatte und am 28.02.2007 wirksam wurde. Zuletzt wurde der Flächennutzungsplan durch die 25. Änderung i.d.F. vom 26.11.2013 geändert. Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wurde die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring vorbereitet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den südlichen, bereits bebauten Teil des Geltungsbereichs Gewerbegebiet dar, nördlich davon stellt er eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit wichtiger Fuß- und Radwegeverbindung sowie Fläche für die

Landwirtschaft mit geplanten Schutz- und Leitpflanzungen dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit heute nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Kongruenz zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan im Zuge einer umfangreicheren Änderung des Flächennutzungsplans im Laufe des Jahres herzustellen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt in den Geltungsbereichen zweier rechtswirksamer Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Bruckmannring“ in der Fassung vom 14.06.2005 und Nr. 60a „Gewerbegebiet Bruckmannring - 1. Änderung“ in der Fassung vom 19.12.2006. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 60e ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs beide rechtskräftigen Bebauungspläne. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als Außenbereich i.S. des § 35 BauGB einzustufen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Hauptortes der Gemeinde Oberschleißheim, an der Grenze zum Stadtgebiet Unterschleißheim.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Südlich und südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das bestehende Gewerbegebiet am Bruckmannring, nordöstlich grenzen Wohngebäude und Werkstätten des Katholischen Männerfürsorgevereins an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und umfasst ca. 14.340 qm. Er ist im südlichen Teil mit zwei Parkhäusern bebaut. Nördlich der Parkhäuser befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die das Gewerbegebiet im Ganzen umgibt und die landschaftliche Einbindung der gewerblichen Bebauung sicherstellt. Auf ihr befinden sich Gehölzbestände und ein umlaufender Fuß- und Radweg. Nördlich der Grünfläche liegen landwirtschaftliche Flächen.

4. Art der Nutzung

Das Bauland ist, wie bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, die dieser Bebauungsplan ersetzt, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Wegen der Randlage des Gebiets und der fehlenden direkten Zufahrtsmöglichkeit wird Einzelhandel von der Zulässigkeit ausgenommen. Die Gemeinde möchte damit den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens folgen und sicherstellen, dass die Versorgungsinfrastruktur auf die Ortsmitte bzw. sonstige geeignete Lagen im Gemeindegebiet konzentriert bleibt.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft werden mit dem Ziel des Erhalts von Landschafts- und Ortsbild selbstständige Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle und Autowrackplätze ausgeschlossen.

Faktisch können im Plangebiet aber außer den geplanten Parkhäusern keine anderen Nutzungen errichtet werden, da die festgesetzten Bauräume nur Nebenanlagen (Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze) zulassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der Festsetzungskanon zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl formal als auch inhaltlich weitgehend an dem der bestehenden Bebauungspläne im Gewerbegebiet am Bruckmannring. Das Nutzungsmaß wird durch eine maximale Grund- und Geschossflächenzahl, eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Wand- und Firsthöhen festgelegt.

Geschosszahl und maximale Wand- und Firsthöhen

Die bauliche Gestaltung des Ortsrandes ist der Gemeinde im gesamten Gewerbegebiet am Bruckmannring ein wichtiges Anliegen. Die Höhe der bestehenden Bauten soll keinesfalls überschritten werden.

Da die neuen Parkhäuser unmittelbar an die Bestehenden angebaut werden, orientieren sich die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe an den Bestandsbauten bzw. an den diesen zugrunde liegenden Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne. Der angewandte Modus der Festsetzung der Wand- und Firsthöhe über der

nächstgelegenen Straßenoberkante wird somit fortgeführt.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt den Grad der Überbauung und der Versiegelung des Baugrundstücks. Zusammen mit der maximalen Geschossflächenzahl wird die Baudichte im Baugebiet geregelt.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 im Baugebietsteil A und von 0,6 im Baugebietsteil B geht etwas über die sonst im Gewerbegebiet angewandte GRZ hinaus, mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hält die Gemeinde diese höhere Verdichtung aber für sinnvoll und städtebaulich verträglich.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 im Baugebietsteil A und von 2,4 im Baugebietsteil liegt deutlich über den sonst im Gebiet üblichen Werten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die niedrigen Geschosshöhen der viergeschossigen Parkbauten deren Gebäudehöhe in etwa dem dreigeschossigen Baukörper mit gewerblicher Nutzung entspricht. Bei gleicher Grundflächenzahl von z.B. 0,6 erreicht ein Parkhaus mit vier Geschossen eine GFZ von rd. 2,40 und ein Gewerbebau mit drei Geschossen eine GFZ von rd. 1,8, welche der ansonsten zulässigen GFZ nahe kommt. Die entstehenden Kubaturen sind ähnlich. Nachteilige städtebauliche Wirkungen sind aus gemeindlicher Sicht nicht zu befürchten.

Die Gemeinde macht auch darauf aufmerksam, dass beim bestehenden Parkhaus im östlichen Teil des Plangebiets bereits eine GFZ von 2,0 erreicht wird, da die Gemeinde dort im Zuge einer Befreiung die Überdachung des obersten Parkdecks und damit die Erhöhung von 3 auf 4 Vollgeschosse ermöglicht hat. Zu berücksichtigen ist auch, dass die hohe GFZ nur einer speziellen, der gewerblichen Hauptnutzung dienenden Anlage zugebilligt wird.

Eine abschließende Begrenzung der Versiegelung erfolgt durch Festsetzung eines Maximalwerts der GRZ, der einschließlich der Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziff. 1 und 2 BauNVO nicht überschritten werden darf. Für den Baugebietsteil A ist dieser Wert mit 0,6 festgelegt, was einer Gesamtgrundfläche von rd. 3000 qm entspricht. Für den Baugebietsteil B ist der Maximalwert der GRZ mit 0,7 festgesetzt, was einer Gesamtgrundfläche von rd. 3.940 qm entspricht. Der höhere Wert für den Baugebietsteil B ergibt sich durch die bereits bestehende offene Stellplatzanlage, die weiterhin erhalten bleiben soll. Im Mittel liegt die GRZ incl. Überschreitungsmöglichkeit bei 0,65.

6. Überbaubare Fläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch drei Bauräume für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Gemeinschaftsgarage‘ sowie ‚Stellplätze‘ festgesetzt. Die Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden. Da in den überbaubaren Flächen Gebäudelängen von über 50 m erreicht werden können, werden diese auch zugelassen.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechen denen des Bebauungsplans Nr. 60a, d.h. um die Ortsrandbebauung gestalterisch geordnet und befriedigend zu lösen und eine bessere Einbindung in die Landschaft sicherzustellen, ist eine Festsetzung in den Plan aufgenommen, dass Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig sind. Die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern dient der Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes der Ortsrandbebauung, die ausschließlich durch die Firmengebäude eines Eigentümers geprägt ist und eine entsprechende architektonische Handschrift aufweist.

Für Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim.

Einfriedungen sollen im Gewerbegebiet möglich sein, aufgrund der sensiblen Lage und der Belange des Ortsbildes gelten jedoch Beschränkungen hinsichtlich Höhe (max. 1,50 m) und Ausführung (Maschendraht mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und mindestens 10 cm Abstand des Zauns zum Boden, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

7. Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Innere Erschließung

Der Geltungsbereich und die beiden Baugrundstücke, die durch Grundstücksneuordnung entstehen, sind an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Äußere Erschließung

Die Äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bruckmannring und im Weiteren die St 2342. Zur Prüfung, ob die Kreuzung Bruckmannring / Mittenheimer Straße (St 2342) das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann, hatte die Gemeinde ein verkehrliches Gutachten beauftragt, das als Anlage Teil der Begründung ist. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die St 2342 ist heute mit 17.300 Kfz/Tag nördlich und 16.700 Kfz/Tag südlich der Kreuzung Mittenheimer Straße / Bruckmannring stark belastet. Das Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Bruckmannring beträgt rd. 2.900 Kfz/Tag als Summe des ein- und ausfahrenden Verkehrs, davon sind knapp die Hälfte Verkehr der Fa. Schreiner. Die signalisierte Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring ist heute in den Spitzenstunden mit Qualität A uneingeschränkt leistungsfähig. Durch den derzeit im Bau befindlichen BA 5 auf der Westseite und des geplanten BA 6 an der Südwestseite des Firmengeländes Schreiner wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 300 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des ein- und ausfahrenden Verkehrs induziert. Die Zu- und Ausfahrt zum neuen Parkhaus auf der Erweiterungsfläche über das Firmengelände ist unproblematisch, ebenso die verkehrliche Situation am Bruckmannring. Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Stra-

ße / Bruckmannring ist auch nach Erweiterung des Gewerbegebietes mit der besten Verkehrsqualität A gegeben, es sind keine baulichen oder signaltechnischen Änderungen notwendig.“ (Prof. Dr. Kurzak, 19.08.2011, S. 7)

ÖPNV

Das Plangebiet liegt etwa 750m Luftlinien-Entfernung vom S-Bahn-Haltepunkt Ober-schleißheim entfernt, also in guter rad- aber auch in fußläufiger Erreichbarkeit.

Ruhender Verkehr

Durch die Planung soll das Stellplatzangebot auf dem Firmengelände deutlich vergrößert werden. Dazu sollen die beiden bestehenden Parkhäuser um Anbauten etwa gleicher Größe ergänzt werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Parkhäuser.

Die neuen Parkhäuser sind u.a. erforderlich, um den Stellplatznachweis für zwei Betriebsgebäude im Süden des Gewerbegebiets erbringen zu können (Bebauungsplan Nr. 60d). Es handelt sich dabei um das kürzlich fertiggestellte Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/1 sowie das geplante Produktionsgebäude (Fl.Nr. 146).

Der Stellplatzbedarf des Bürogebäudes wird von den ausführenden Architekten mit 108 Stellplätzen beziffert. Dies war auch Gegenstand des Bauantrags.

Stellplatzbedarf Bürogebäude (Gebäude 6)

Hauptnutzfläche m ²	Schlüssel	erf. Stellplätze
3243,55 m ²	30 m ² HNF/STP	108,12 STP
Summe der für den Neubau Geb. 6 erforderlichen Stellplätze (gerundet)		108 STP

Quelle: A+P Architekten, Stellplatznachweis, Stand 16.11.2016

Der Stellplatzbedarf des geplanten Produktions- und Bürogebäudes wird von den ausführenden Architekten mit 186 Stellplätzen beziffert. Der Gesamtbedarf beider Vorhaben beträgt somit 294 Stellplätze.

Stellplatzbedarf Produktionsgebäude (Gebäude 7)

anrechenbare Nutzfläche für die Stellplatzberechnung:

Geschoß	Raumbezeichnung	Fläche m ²	Schlüssel	erf. Stellplätze
UG	BGF:	3190,2 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	159,51 m ²	30 m ² /STP	5,32 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2392,65 m ²	60 m ² /STP	39,88 STP
EG	BGF:	3291,5 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	164,575 m ²	30 m ² /STP	5,49 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2468,625 m ²	60 m ² /STP	41,14 STP
1.OG	BGF:	3380,15 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	169,0075 m ²	30 m ² /STP	5,63 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2535,1125 m ²	60 m ² /STP	42,25 STP
2.OG	BGF:	3237,94 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	161,897 m ²	30 m ² /STP	5,40 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2428,455 m ²	60 m ² /STP	40,47 STP
Summe der für den Neubau Geb. 7 erforderlichen Stellplätze (gerundet)				186 STP

Quelle: A+P Architekten, Stellplatznachweis, Stand 16.11.2016

Nach dem aktuellen Stand der Planung wird in den neuen Parkhäusern folgendes Stellplatzangebot geschaffen:

Parkhaus West	240 Stellplätze
Parkhaus Ost	252 Stellplätze
Summe	492 Stellplätze

Es werden also deutlich mehr Stellplätze entstehen als für die beiden Bauvorhaben im Plangebiet benötigt werden. Diese Stellplätze bilden eine Reserve.

Die Zuordnung der in den Parkhäusern neu entstehenden Stellplätze zu den o.g. Vorhaben (FI.Nr. 146 und 146/1) erfolgt durch Festsetzung A 6.3. Die eindeutige Zuordnung gewährleisten die Parkhausbezeichnungen (GGA 1 bis GGA 4), die durch „Knödelinie“ voneinander abgegrenzt sind. Die Parkhäuser GGA 2 und GGA 4 sind den o.g. Vorhaben zugeordnet.

Zusätzlich zu den Parkhäusern sind im Baugebietsteil B auch offene Stellplätze zugelassen. Diese Stellplatzanlage ist bereits vorhanden. Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Fuß- und Radwege

Durch die Ausweitung der Parkhäuser nach Norden ist eine Verlegung der Ortsrandeingrünung nach Norden notwendig. Dies führt gleichermaßen zu einer Verschiebung des Fuß- und Radwegs innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche. Eine Möglichkeit, das Gewerbegebiet durchgehend zu umrunden, wird aber auf jeden Fall auch künftig gewährleistet.

Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den beiden Parkhäusern wird die

Gemeinde zudem sicherstellen, dass künftig auch eine Verbindung zwischen dem Wendehammer am Bruckmannring und dem Fuß- und Radweg im Norden entsteht.

8. Grünordnung

Als gliederndes und gestalterisches Element wird am neuen Ortsrand im Norden ein öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und Wiesenflächen festgesetzt. In diesem von West nach Ost verlaufenden 20 m breiten Grünzug wird der neue Fuß- und Radweg geführt.

Insgesamt beträgt die öffentliche Grünfläche im Norden rd. 3.700 qm. Auf den gewerblichen Flächen werden einige Bäume als zu erhaltend festgesetzt, zusätzlich werden rd. 500 qm Flächen am Rand der Parkhäuser als zu bepflanzende Flächen in einer Breite von 2m festgelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

9. Immissionsschutz

Um Immissionskonflikte durch das Heranrücken des Gewerbegebiets an die Wohnbebauung im Bereich des Katholischen Männerfürsorgevereins im Nordosten des Geländes zu vermeiden – die Entfernung vom Bauraum zum nächstgelegenen Wohnhaus beträgt rd. 74 m wird ein Immissionsgutachten erstellt, das im nächsten Verfahrensschritt beigefügt wird.

10. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 14.342 qm. Davon sind:

Gewerbegebiet	rd. 10.639 qm
Öffentliche Grünfläche	rd. 3.703 qm

11. Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

12. Zeitliche Realisierung

Die Realisierung der Baumaßnahme ist in den nächsten Jahren geplant.

B Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung

1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

Der Bebauungsplan wird parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt: die Inhalte des Umweltberichts werden mit Grundlage des detaillierten Bebauungsplaners erstellt und abgearbeitet. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Die Bestandserhebung hierzu stammt aus dem Jahr 2012 (Juni) und wird im Laufe des Verfahrens aktualisiert. Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. Ein Scoping-Termin fand nicht statt.

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GE)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt beim Bauraum A GRZ bei 0,55 / max. GFZ bei 2,2; beim Bauraum B GRZ bei 0,6 / max. GFZ bei 2,4. Nutzung als Parkhäuser mit vier Geschossen. Wandhöhe / Firsthöhe Bauraum A = 12 m Wandhöhe / Firsthöhe Bauraum B = 11 m
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Bruckmannring und dann intern über die innere Firmenerschließung
Flächenbedarf	rund 1,42 ha, davon öffentlich Grünfläche 0,37 ha (einschließlich F+R-Weg)

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ferner ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim zu beachten. Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die Umweltprüfung eingearbeitet.

2. Umweltprüfung des Vorhabens

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan München und Landesentwicklungsprogramm derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aktuelles Luftbild
Gebietsbezogene Grundlagen	Eigene Bestandsbesichtigung aus dem Jahr 2012, wird aktualisiert. Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen vom 13.02.2017
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde bisher noch keine Behördenbeteiligung durchgeführt, sodass deren Wissen und Informationen (noch) nicht in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen konnten. Es fanden keine Sonderkartierungen oder ergänzende Gutachten statt.

Vorprüfung Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet / SPA Gebiet	nein	--	keine
Naturschutzgebiete	nein	--	keine
Naturdenkmale	nein	--	keine
Landschaftsschutzgebiete	nein	--	keine
geschützte Landschaftsbestandteile	nein	--	keine
geschützte Biotope	nein	--	keine
Überschwemmungsgebiete	nein	--	keine
Wasserschutzgebiete	nein	--	keine
sonstige Schutzausweisungen: festgesetzte Ausgleichsflächen	nein	--	keine
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	nein	--	keine

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans entspricht einer Bestandssichtung vor Ort im Jahre 2012 und wird im weiteren Verfahren ergänzt (sobald wetterbedingt möglich im Februar 2017).

Gebietscharakter: Ackerfläche; Gewerbeeingrünung mit Gehölzen, Spazierweg und extensiven Wiesenflächen (angelegt vor ca. 15-20 Jahren)



Foto aus dem Jahr 2012

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume einschließlich Biototypen / Lebensräume	
<p>landwirtschaftliche Nutzung als Acker; F+R-Weg begleitet von Wildgehölzen, Laub- und Obstbäumen, Alter ca. 15-20 Jahre.</p> <p>mittlere biotische Vielfalt bei den Gehölzen; eher geringe bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen</p>	<p>Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren; derzeit ist jedoch die Bedeutung (beim Acker) gering, da intensiv landwirtschaftlich genutzt; bei dem öffentlichen Grünzug mit Wildgehölzen und mageren Offenlandflächen ist die ökologische Bedeutung mit mittel einzustufen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung des Grünzuges im Norden - Baumpflanzungen am Rande und innerhalb des Gewerbegebiets
Schutzgut Boden / Geologie	
<p>Schotter, würmeiszeitlich; unversiegelter, unbeeinflusster Bodenaufbau (schluffig-lehmig, Braunerde-Pseudogley aus Lößlehm). Versiegelter Boden im Bereich des Fuß- und Radweges. Insgesamt ist von einer mittleren Bedeutung auszugehen.</p>	<p>Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden; hoher Versiegelungsgrad durch gewerbliche Nutzung (Parkhaus), dadurch ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgutes.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Qualifizierte Ein- und Durchgrünung; Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bzw. über Kunststoffrigolen.</p>
Schutzgut Wasser	
<p>Es sind keine Fließgewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen; Jedoch Fläche mit Versickerungsleistung, Grundwasser ca. 1m unter Geländeoberkante, und daher: mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt</p>	<p>V.a. durch die gewerbliche Nutzung / Parkhaus wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt; es ist von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Versickerung der Oberflächenwässer über die belebte Bodenzone bzw. Kunststoffrigolen.</p>
Schutzgut Klima / Lufthygiene	
<p>Der bestehende Grünzug hat lokalklimatische Ausgleichsfunktion.</p>	<p>Der zusätzliche hohe Versiegelungsgrad durch die gewerbliche Nutzung hat Einfluss auf das Lokalklima.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung des Grünzuges im Norden - Baumpflanzungen am Rande und innerhalb des Gewerbegebiets
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	
<p>Ackerfläche; Feldhecke, Feldgehölz am Rand; eingegrünter Ortsrand mit gut frequentiertem Rad- und Fußweg; ebene Landschaft, weiter Blick.</p> <p>Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung</p>	<p>Erweiterung des Gebäudekomplexes in die freie Landschaft; temporärer Verlust der bestehenden Eingrünung; optische Auswirkungen durch Gebäudeerweiterung; Verlegung der Grünfläche.</p> <p>Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>Eingrünung im Norden durch Baumgruppen und Gehölze auf dem insgesamt 20 m breiten Grünstreifen; weitere grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung .</p>
Schutzgut Menschen (Lärm)	
<p>Keine direkt angrenzende Wohnbebauung; Erholungsnutzung am Gewerbeband.</p>	<p>Geringe Bedeutung da keine direkt angrenzende Wohnbebauung; die vorhandenen Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Parkverkehr erhöhen sich.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<p>Keine erkennbar oder bekannt</p>	<p>--</p>

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Erweiterung Bruckmannring 3. Änderung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Prüfung eventueller Lebensstätten geschützter Arten sowie Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums:

- Ackerflächen und Eingrünung im Norden

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen mit derzeitigem Kenntnisstand im direkten Eingriffsbereich nicht vor.

Wirkfaktoren

Entfernung der Eingrünung am Fuß- und Radweg. Versiegelung und Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

- Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen und Räumung des Baufelds außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Wiederherstellung der Ortsrandeingrünung im Norden
- Eingrünung des Parkhauses mit Feldgehölzen und Bäumen

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Abschichtung der „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ des LfU ergibt, dass das Vorkommen folgender Arten nicht mit 100% Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Konkrete Artnachweise sind jedoch nicht vorhanden.

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erläutert und prognostiziert.

Tabelle 1: Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie mit potentiellm Vorkommen

Fledermäuse

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	RLB	RLD	sg
Abendsegler	Nyctalus noctula	3	3	x
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	V	x
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	3	3	x
Graues Langohr	Plecotus austriacus	3	2	x
Großes Mausohr	Myotis myotis	V	3	x
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	3	x
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2	G	x
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	3	G	x
Wasserschneckenfledermaus	Myotis daubentoni	-	-	x

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg
Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	-	x
Zweifarbfladermaus	Vespertilio discolor (Vespertilio murinus)	2	G	x
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x

(RLB = Status nach Rote Liste Bayern, RLB = Status nach Rote Liste Deutschland;
sg: Kreuz = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung).

Aufgrund der vorkommenden und benachbarten Strukturen im Planungsgebiet wäre eine Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für die oben aufgeführten Fledermäuse theoretisch möglich. Da keine Quartiere (Wohn- bzw. Zufluchtsstätten) betroffen sind, sind Verbotstatbestände des § 44 nicht einschlägig. Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass Fledermäuse, sofern vorhanden, durch die vorhabenbedingten Wirkungen signifikant geschwächt werden. Die betroffenen Nahrungshabitate sind nicht von existentieller Bedeutung für die Arten, eine eventuell vorhandene Population ist durch das Vorhaben nicht bedroht; eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Aus der Vogelartenliste der Vogelschutzrichtlinie sind alle Arten, deren Verbreitungsgebiet das Plangebiet nicht tangiert, ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Arten der Feuchtgebiete und Auen, der Gewässer und der Felsgebiete und Arten der Feldflur/Hochstaudenflur, deren Lebensraum nicht im Planungsgebiet vertreten ist, mit ausreichender Sicherheit nicht angetroffen. In den folgenden Tabellen wird die potentielle Bedeutung des Plangebietes für Vögel unterschiedlicher Lebensräume kurz dargestellt und im Anschluss die Auswirkung des Vorhabens auf eventuell vorkommende Arten zusammenfassend beurteilt.

Für die nachfolgend aufgeführten Arten kann eine zeitweise Störung ihrer Lebensräume auftreten. Zudem muss von höheren Verlusten durch die Bebauung beispielsweise durch Kollision mit Glasscheibe ausgegangen werden.

Tabelle 2: Vögel mit potenzieller Nutzung des Gebietes zur Nahrungssuche

deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Baumfalke	Falco subbuteo	V	3	x	
Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x	Vorhandene Gebüsche und Bäume potenzielle Brutplätze, Gebiet pot. Als Jagdgebiet nutzbar
Sperber	Accipiter nisus	1	-	x	
Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x	
Waldkauz	Strix aluco	-	-	x	

(RLB = Status nach Rote Liste Bayern, RLB = Status nach Rote Liste Deutschland;
sg: Kreuz = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung).

Das Plangebiet wird von diesen Arten nur zur Nahrungssuche aufgesucht, da keine geeigneten Bäume als Brutplätze entfernt werden. Sie sind aber nicht eng an dieses Nahrungsgebiet gebunden und können auf benachbarte Flächen ausweichen.

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Brutplätze dieser Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Bebauung / Versiegelung bedingt den Verlust eines potentiellen Nahrungsraumes, da dieser jedoch sehr kleinflächig ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Individuen dieser Arten zu erwarten. Insofern können die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: potentielle Brutvögel

deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Waldvögel					
Blaumeise	Parus caeruleus	-	-	-	Vorhandene Gehölze und Bäume potenzielle Brutplätze, Gebiet eventuell zur Nahrungssuche genutzt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	-	-	
Buntspecht	Dendrocopos major	-	-	-	
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	-	-	
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	-	-	
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	-	-	-	
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	V	-	
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-	
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	-	-	
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-	
Kleiber	Sitta europaea	-	-	-	
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	-	-	
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-	
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	-	
Star	Sturnus vulgaris	-	-	-	
Sommersgoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	-	-	
Sumpfmehse	Parus palustris	-	-	-	
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	-	-
Vögel der Gebüsche / Baumgruppen / Hecken					
Amsel	Turdus merula	-	-	-	Vorhandene Gehölze und Bäume potenzielle Lebensraum
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-	
Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	V	-	
Elster	Pica pica	-	-	-	
Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	
Girlitz	Serinus serinus	-	-	-	
Grünfink	Carduelis chloris	-	-	-	
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	-	-	
Heckenvögel					
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	-	-	Vorhandene Gehölzsukzession als potenzielle Lebensraum
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	-	-	
Goldammer	Emberiza citrinella	V	-	-	
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	-	-	
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	V	-	-	
Neuntöter	Lanius collurio	-	-	-	
Vögel der Siedlungen					
Dohle	Corvus monedula	-	-	-	Gebäude / Siedlungen
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	

Haussperling	Passer domesticus	-	V	-
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	V	-
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	V	-
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-

(RLB = Status nach Rote Liste Bayern, RLB = Status nach Rote Liste Deutschland;
sg: Kreuz = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung).

Rodungen sind aufgrund der Baumaßnahme nur in der brutfreien Zeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Durch die beiden neuen Parkhäuser kommt es zu einem Verlust von Ackerflächen für die Nahrungssuche. Ungefährdete, allgemein häufige Arten wie beispielsweise die Amsel, Kohlmeise, Gartengrasmücke oder Gartenbaumläufer weisen keine rückläufigen Bestandszahlen auf bzw. sind in großen, stabilen Populationen vorhanden. Durch ihre hohen Vermehrungsraten können sie ausgefallene Individuen schnell ausgleichen. Diese Ubiquisten bzw. Arten mit relativ geringen Ansprüchen an ihre Lebensräume sind allorts zu finden und können sich gut Änderungen der Lebensbedingungen anpassen. Sie sind außerdem meist unempfindlich gegenüber Störungen wie Lärm. Verluste können durch die Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch einen Lebensraumverlust würde die lokale Population nicht beeinträchtigt, da in der Umgebung entsprechende Habitate vorhanden sind.

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Unter Berücksichtigung der angenommenen Größe und Stabilität der Populationen der Arten im betroffenen Naturraum und natürlichen Verbreitungsgebiet und der Vermeidungsmaßnahmen kann angenommen werden, dass die Populationen dieser Arten auch trotz der Realisierung des Vorhabens weiterhin ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten werden können. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen

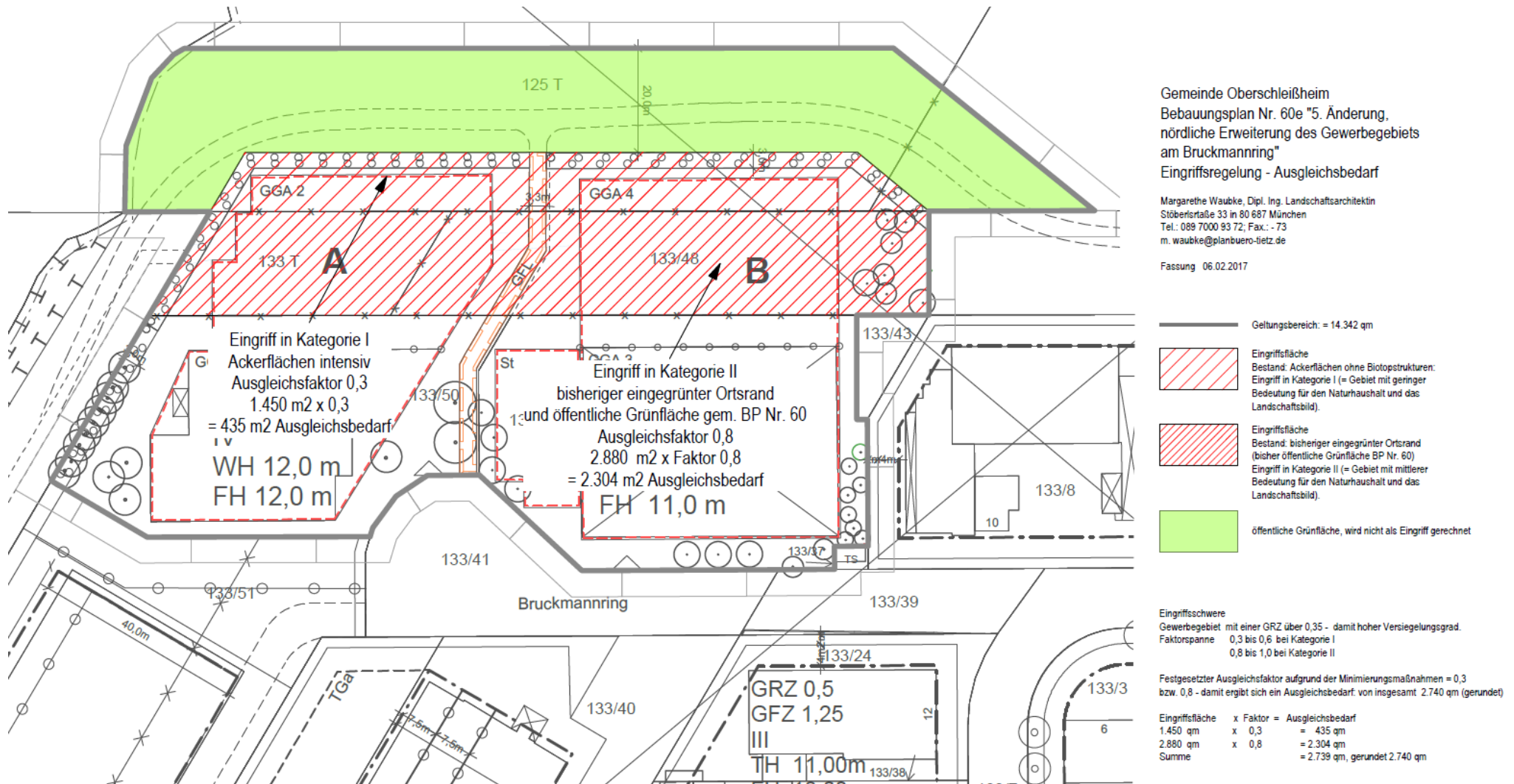
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung, die nicht im Anhang der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind aufgrund ihrer allgemeinen bayernweiten Verbreitung und ihrer Lebensraumansprüche im Planungsgebiet mit ausreichender Sicherheit nicht anzutreffen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen erscheint es bereits ohne weitere eingehende Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert. In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen im Kapitel „Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen“ zu beachten.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

5. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Die Abarbeitung der Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt in Anlehnung an den "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003.



Herleitung der Ausgleichsflächen

Nutzung und Zustand	Auswirkung auf die Schutzgüter	Festlegung des Ausgleichsfaktors / Eingriffsintensität	Fläche qm	Ausgleichs umfang qm
Ackerfläche, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt;	Eingriff in den Wasserhaushalt / Bodenversiegelung <u>Minimierung:</u> Wiederherstellung der Ortsrandeingrünung im Norden als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg. Grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung.	Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Kategorie I Oberer Wert: 0,3 – 0,6 reduziert auf Faktor 0,3	1.450	435
Öffentliche Grünfläche / bestehende Ortsrandeingrünung im Norden	<u>Minimierung:</u> Wiederherstellung der Ortsrandeingrünung im Norden als öffentliche Grünfläche (flächenmäßig mehr als 800 qm größer) mit Fuß- und Radweg. Grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung.	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Kategorie II Oberer Wert: 0,8 – 1,0 reduziert auf Faktor 0,8	2.880	2.304
Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in qm				2.739

Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigung:

Gestalten / Wiederherstellen und Eingrünung des Ortsrandes im Norden mit standortgerechten Bäumen und heimischen Sträuchern einschließlich Fuß- und Radweg in einer Breite von rd. 20 m, insgesamt 3.702 qm (bisher öffentliche Grünfläche = 2.880 qm).

Ausgleichsdurchführung

Die ermittelten Ausgleichsflächen in Höhe von 2.739 m², gerundet 2.740 m² werden über den Heideflächenverein Münchner Norden e.V. bereit gestellt.

6. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Nutzung als Ackerfläche und die gut angenommene öffentliche Grünfläche (Spazierweg) würde beibehalten bleiben. Die vor ca. 15 Jahren angepflanzten Gehölze würden das Gewerbegebiet zunehmender eingrünen (Landschaftsbild).

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Planungs- oder Standortmöglichkeiten erübrigt sich, da es sich um eine nur an diesem Standort mögliche Gewerbeerweiterung handelt; ansonsten müsste ein neuer Standort für alle Gebäude der Firma Schreiner gefunden werden, welcher wieder eine neue Verkehrsanbindung und Infrastruktur benötigt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Geplante Maßnahmen zur allgemeinen Überwachung sind somit nicht notwendig. Die eigentlichen Auswirkungen beziehen sich auf den Bau (baubedingte Auswirkungen Schutzgut Mensch / Erholung / Landschaftsbild). Die Ausführungen aufgrund Pflanzbindungen (Gewerbeeingrünung / Landschaftsbild) sind Inhalt der allgemeinen Vollzugskontrolle von Bebauungsplänen.

7. Zusammenfassung Umweltbericht

Durch die geplante Erweiterung nach Norden ragt das Gewerbegebiet weiter in die freie Landschaft. Der bisherige Ortsrandbereich im Norden mit bestehenden Eingrünungsstrukturen wird zwangsläufig entfernt und unter Berücksichtigung des Zeitfaktors weiter nach Norden in größerem Umfang als öffentliche Grünfläche verschoben und neu angepflanzt. Der bisherige gut frequentierte Fuß- und Radweg ist weiterhin Bestandteil der Grünfläche. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden über den Heideflächenverein Münchner Norden e.V. bereitgestellt.

Die Übersicht fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung (Randeingrünung / Landschaftsbild) und zum Ausgleich zusammen: Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich nur mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering
Wasser	mittel	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering*
Menschen /Lärm	mittel	gering	gering
Mensch / Erholung	mittel	gering	gering*
Kultur / Sachgüter	keine	keine	keine

* Aufgrund der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen mit gering eingestuft.

Gemeinde: Oberschleißheim, den

.....
(Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister)

Anlagen

1. Verkehrsgutachten

Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak: Gemeinde Oberschleißheim, Erweiterung Gewerbegebiet Bruckmannring, Verkehrsuntersuchung, 19. August 2011

2.

Ausgleichsflächen Heideflächenverein Münchner Norden e.V Fl. Nr. 309. Gemarkung Freimann