

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Flächennutzungsplan

27. Änderung

Umweltbericht

bgs
Architekten Stadtplaner
Weißbürger Platz 4
81667 München
www.bgs.de

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

OSH 1-50 Bearbeiter: Kas, Be

Plandatum

27.06.2023
22.11.2021 (Entwurf)
16.12.2019 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Städtebauliche Begründung	3
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
1.4	Plangebiet.....	8
1.5	Planinhalte.....	10
1.6	Verkehrliche Erschließung	11
1.7	Immissionsschutz	13
1.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
1.9	Eingriff- / Ausgleichsregelung	18
1.10	Artenschutz	18
	Anlagen zur Begründung	19
	Umweltbericht zu Änderungsbereich 1	20
1	Einleitung.....	20
1.1	Kurzdarstellung der Gesamtentwicklung und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	20
1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
1.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37
1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
1.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
1.6	Zusätzliche Angaben	41
1.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	42
	Anlagen zum Umweltbericht für den Änderungsbereich 1:.....	44
	Umweltbericht zu Änderungsbereich 2	45
1	Einleitung.....	45
1.1	Kurzdarstellung der Gesamtentwicklung und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	45
1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	47
1.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	64
1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	67
1.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	68
1.6	Zusätzliche Angaben	68
1.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	69
	Anlagen zum Umweltbericht für den Änderungsbereich 2:.....	71

1 Städtebauliche Begründung

1.1 Vorbemerkung

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.

Dieser Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, zuletzt durch die 25. Flächennutzungsplan-Änderung, die in der Fassung vom 26.11.2013 wirksam wurde. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in Aufstellung und umfasst zwei Bereiche in der Nähe der Ruderregattastrecke.

Am 16.12.2019 hat der Bau- und Werksausschuss der Gemeinde Oberschleißheim die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 78 „Am Schäferanger“ und Nr. 80 „Westlich der Margarethenstraße“ beschlossen. Im Parallelverfahren soll für den Geltungsbereich beider Bebauungspläne der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um sicherzustellen, dass die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Diese Änderung wird als 27. Änderung ins Verfahren gegeben. Sie umfasst zwei Teilbereiche.

Teilbereich 1 umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 226/25, 226/565T, 226/570, 226/571, 226/574, Gemarkung Oberschleißheim.

Teilbereich 2 umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 226/29 und 226/174.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, Flächen für dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das innerörtliche, weitgehend unbebaute und gut erschlossene Areal im Westen Oberschleißheims kommt aus gemeindlicher Sicht dafür besonders in Betracht.

In seiner Sitzung am 18.02.2019 hat der Bau- und Werksausschuss die Gesamtüberplanung des Kreuzackers beschlossen. Von verschiedenen erarbeiteten Varianten wurde am 16.12.2019 der Rahmenplan in der Variante 2a beschlossen. Sie soll als Grundlage für weitere Planungen im Bereich Kreuzacker dienen.

Aufgrund der Eigentümerstruktur, der damit einhergehenden Flächenverfügbarkeit sowie Immissionskonflikten werden zunächst der westliche Teil entlang der Straße Am Schäferanger (BP Nr. 78) sowie der östliche Teil an der St.-Margarethenstraße (BP Nr. 80) überplant. Dementsprechend sind nur diese Teilbereiche Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze, die das Vorhaben vollumfänglich erfüllt:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Regionalplan Region München, Region 14

Gemäß Regionalplan der Region München (Stand 01. April 2019) ist die Gemeinde Oberschleißheim ein Grundzentrum im Verdichtungsraum. Die Planung erfüllt vor allem folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.

Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwick-

lung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

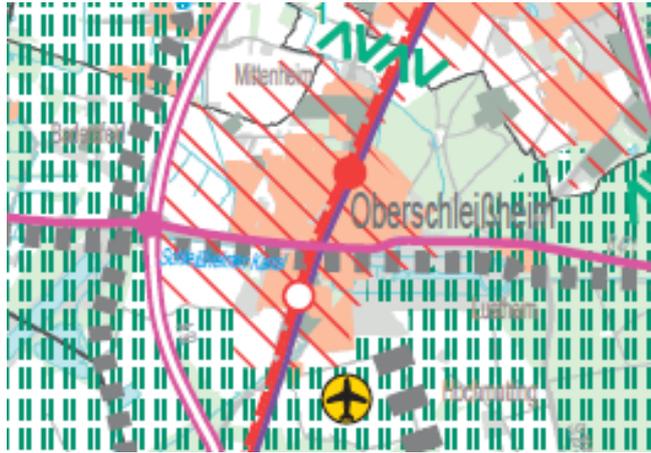


Abb. 1 Ausschnitt Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung, Stand 25.02.2019

Begründung für die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Strukturdaten der Gemeinde

Die Gemeinde Oberschleißheim hatte mit Stand 31.12.2018 11.810 Einwohner. Im Zeitraum von 2008 bis 2018 nahm die Bevölkerung um rd. 517 Einwohner zu, dies entspricht einem Zuwachs von rd. 4,6 %. Die Gemeinde lag damit weit unter dem durchschnittlichen Wachstum des Landkreises München von 9,9 % und befand sich im Vergleich mit dem Wachstum der anderen Landkreisgemeinden an sechstletzter Stelle. Die Zahl der Arbeitsplätze ist im gleichen Zeitraum prozentual deutlich stärker gestiegen als die Einwohnerzahl.

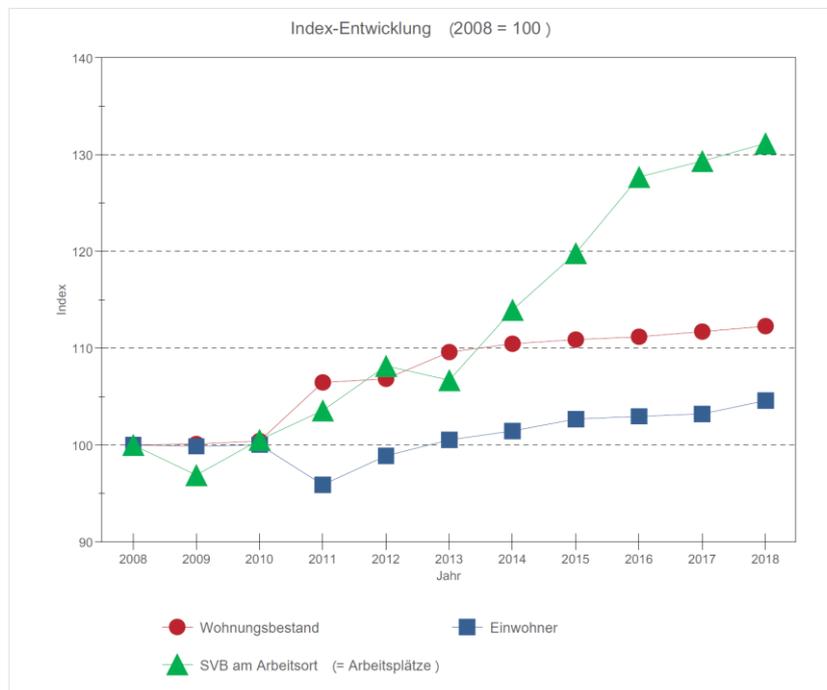


Abb. 2 Index-Entwicklung Einwohner, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Wohnungsbe-

stand, Quelle: PV München, Gemeindedaten 2018, Daten: Amtliche Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden hatte im Zeitraum von 2008 bis 2018 mit rd. 14,4% einen stärkeren Anstieg zu verzeichnen als die Einwohnerzahlen. Insbesondere die Realisierung des Baugebiets südlich der Hirschplanallee sorgte für einen sprunghaften Anstieg im Jahr 2011. Dadurch sank zwischen 2008 und 2018 die durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,25 EW/Wohnung auf 2,0 EW/Wohnung, während die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 35 auf 40 qm anstieg.

Seitdem wurden in der Gemeinde keine größeren Neubauwohnprojekte mehr umgesetzt. Der geringfügige Zuwachs im Wohnungsbestand erfolgte durch Einzelbauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung.

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2017) gehört der Landkreis München zu den Landkreisen, deren Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2037 stark zunehmen werden. Es wird ein Wachstum zwischen 7,5 und 12,5 % erwartet. Auch für die Gemeinde Oberschleißheim prognostiziert das Landesamt eine Bevölkerungszunahme, und zwar auf 13.400 Einwohner im Jahr 2037. Die entspräche einer Zunahme gegenüber 2018 um 1.590 Einwohner oder 13,5 %. Angesichts der wirtschaftlichen Dynamik der Region München im allgemeinen und dem Raum zwischen der Landeshauptstadt und dem Flughafen München im Besonderen geht die Gemeinde davon aus, dass dieser Wert eher über- als unterschritten wird.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die prognostizierten Einwohnerzahlen die bereits heute evidente, große Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere preisgünstigem Wohnraum, noch einmal deutlich vergrößern. Die Gemeinde sieht sich daher in der Pflicht, einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum durch die Schaffung von Baurecht zu leisten. In ihrer Eigenschaft als Grundzentrum im Verdichtungsraum sieht sie hierin auch eine Erfüllung des Auftrags, den das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan für die Region München ihr zuweisen.

Die in der gegenständlichen Planänderung ausgewiesenen Flächen erfüllen aufgrund ihrer Nähe zum S-Bahnhof Oberschleißheim (Entfernung zwischen 750 m Luftlinie (Fläche Ost) und 850 m Luftlinie (Fläche West) und dem dadurch gewährleisteten guten ÖPNV-Anschluss auch die Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans an die verkehrliche Erschließungsqualität von Wohnbauflächen.

Bestehende Flächenpotenziale

Die Gemeinde hat geprüft, ob Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen, auf denen ein Vorhaben in der geplanten Größenordnung realisiert werden könnte. Aktuell ist ein solches Flächenpotenzial nicht vorhanden.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Dieses Flächenpotenzial ist siedlungsstrukturell allerdings als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen.

Flächenpotenziale im Sinne von im FNP ausgewiesenen Flächen, die bislang noch

unbebaut sind, sind nicht vorhanden. Die kommunale Bauleitplanung der Gemeinde ist seit Jahren darauf ausgerichtet, Bauland dann zu schaffen, wenn ein erkennbarer Bedarf vorhanden ist. Dies erfolgt dann in der Regel, wie auch im vorliegenden Fall, im Parallelverfahren von Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanaufstellung.

Die herangezogenen Flächen stehen aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer für die Baulandentwicklung zur Verfügung.

Wohnbauflächenbedarf

Aus den zu erwartenden Einwohnerzuwächsen (gemeindliche Annahme 2.000 EW bis 2037) errechnet sich überschlägig folgender Wohnbauflächenbedarf:

Zu erwartender Einwohnerzuwachs		2.000 EW
Wohnfläche / Einwohner ¹	40 qm/EW	
Geschossfläche / Einwohner ²	50 qm /EW	
Bedarf Wohnfläche gesamt		80.000 qm
Bedarf Geschossfläche gesamt		100.000 qm
Durchschnittliche GFZ	1,0	
Bedarf Nettobauland		100.000 qm
Zzgl. Erschließungsanteil	20%	
Bedarf Bruttobauland		120.000 qm

Selbst unter der Annahme, dass 20% der benötigten Geschossflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden könnten, ergibt sich ein Bruttobaulandbedarf von rd. 96.000 qm, den die Gemeinde über die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen decken muss. Die Wohnbauflächenausweisung dieser Flächennutzungsplanänderung mit einer Fläche von rd. 21.860 qm (WA) dient der Deckung dieses Baulandbedarfs, reicht allein aber bei weitem nicht aus.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim in der Fassung vom 29.01.1981 stellt für den Änderungsbereich 1 und 2 Flächen für die Landwirtschaft dar. Entlang der Straße Am Schäferanger sowie der St.-Margarethen-Straße sind geplante Bäume (Am Schäferanger mittlerweile vorhanden) sowie entlang des Mooswegs und der St.-Margarethen-Straße ein schmaler Grünstreifen dargestellt. Im Süden des westlichen Änderungsbereichs (Nr. 1) befindet sich eine Umspannstation.

Planungsrechtlich wird der Bereich zwischen Moosweg, St.-Margarethen-Straße und Am Schäferanger als Außenbereich im Innenbereich eingestuft.

Im Umfeld der beiden Änderungsbereiche befinden sich Wohnbauflächen, nördlich grenzt ein Areal mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Hallenbad, Sporthalle, Kindergarten, Spiel- und Bolzplatz) an. Die Fläche zwischen den beiden Änderungsbereichen ist und bleibt weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

¹ Quelle: PV München, Gemeindedaten 2018, Daten: Amtliche Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik

² Annahme: Geschossfläche = Wohnfläche x 1,25

1.4 Plangebiet

1.4.1 Tatsächliche Nutzung auf der Fläche und im Umfeld

Die Flächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich im Westen des Hauptorts Oberschleißheim.

Änderungsbereich 1 liegt östlich der Straße Am Schäferanger zwischen Moosweg im Süden und der St.-Margarethen-Straße im Norden, Änderungsbereich 2 liegt westlich der St.-Margarethen-Straße. Beide Gebiete werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Südosten des Änderungsbereichs 2 liegt ein bebautes Wohngrundstück. In den straßennahen Randbereichen der Änderungsflächen befinden sich Gehölzbestände. Das Areal ist weitgehend eben.

Zwischen den beiden Änderungsbereichen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im südlichen Teil der Fl.Nr. 226/26 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit genehmigter, jedoch nicht mehr vorhandener Rinderhaltung, der erhalten bleibt und auch weiterhin Landwirtschaft betreiben möchte. Ansonsten ist das Umfeld weitgehend durch Wohnnutzung geprägt, vereinzelt durchsetzt mit nicht-störender gewerblicher Nutzung (Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistung). Nördlich liegen soziale und freizeitbezogene Infrastruktureinrichtungen. Ob durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Sport- und Freizeitinfrastruktureinrichtungen Immissionskonflikte zu erwarten sind und wie die Gemeinde diese ggf. lösen kann, wurde in Immissionsgutachten geklärt (s. Anlagen).



Abb. 3 Änderungsbereiche, ohne Maßstab, Quelle Luftbild: BayernAtlas, Stand 21.02.2018

1.4.2 Altlasten

Im Änderungsbereich Nr. 2 befindet sich nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts München eine Altlastenverdachtsfläche. Gemäß historischer Recherche von Harress Pickel Consult GmbH vom 02.12.1996 ist das Grundstück Fl. Nr. 226/29 betroffen. Die Gemeinde hat daher für dieses sowie für die Grundstücke Fl. Nrn. 226/25 und 226/26 eine orientierende Altlastenuntersuchung durch die Grundbaulabor München GmbH erstellen lassen.

Der Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung vom 16.05.2019, Vorgangs-Nr. 151524.1.1.-EK, kommt zu folgender Gefährdungsabschätzung:

„In den untersuchten Mischproben des Oberbodens wird der Prüfwert für den Parameter Benzo-a-pyren von 0,5 mg/kg nicht überschritten, so dass auf eine sensible Nutzung in Wohngebieten bzw. für Kinderspielplätze zulässig ist. Der Oberboden muss somit nicht zwingend ausgetauscht werden.

Beurteilt nach LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 wird in keiner der untersuchten Proben der Hilfwert HW1 überschritten.“ (ebd., S. 12)

In der Schlussbemerkung wird ausgeführt: „Aufgrund der punktuellen Aufschlüsse kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden ... Eine Begleitung der Rückbau- und Entsorgungsmaßnahme durch den Umweltsachverständigen ist erforderlich.“ (ebd., S. 12)

Mit Blick auf den Vorsorgegrundsatz wird das Grundstück Fl.Nr. 226/29 im Änderungsbereich 2, wo im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung Auffüllungen festgestellt wurden, als Fläche mit Altlastenverdacht markiert.

Allgemein gilt: Sollten bei 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).

1.4.3 Boden- und Baudenkmäler

Die Änderungsbereiche liegen teilweise im Bereich des Bodendenkmals D-1-7735-0165 (Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.



Abb. 4 Boden- und Baudenkmale im Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 29.06.2020

Östlich des Änderungsbereichs 2 befinden sich zwei Baudenkmale:

- D-1-84-135-40: Feldkreuz, mit gußeisernem Corpus, 1874 aufgerichtet
- D-1-84-135-73: Wohnhaus, erdgeschossiger Mansardsatteldachbau mit Erker, von Franz Kellerer, 1924.

Nachteilige Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Baudenkmale sind nicht erkennbar.

1.4.4 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

1.5 Planinhalte

Entsprechend der prägenden Nutzungsstruktur in der Umgebung und der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen für Wohnzwecke zu nutzen, werden beide Änderungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Änderungsbereich 1 (Bebauungsplan Nr. 78) wird voraussichtlich Wohnraum für 260 Personen, im Änderungsbereich 2 (Bebauungsplan Nr. 80) für 270 Personen geschaffen.

Für den Änderungsbereich 1 wird die vorhandene Erschließungsfläche der Straße Am Schäferanger als wichtige örtliche Straße dargestellt. Die bereits vorhandene Darstellung einer Umspannstation wird in die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Zur St.-Margarethen-Straße hin werden Grünflächen dargestellt, die als öffentliche oder private Grünflächen die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung begleiten sollen. Die Pflanzung von Bäumen auf diesen Grünflächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Hinweis enthalten sind, wird in die Planänderung übernommen. Auf diese Weise soll der Alleecharakter der St.-Margarethen-Straße erhalten und weitergeführt werden.

Zur Verdeutlichung der Wichtigkeit einer hohen Durchlässigkeit der Quartiere für den Fuß- und Radverkehrs sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Entsprechend den Anforderungen des Immissionsschutzes sind Bereiche, in denen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, im Plan aufgenommen.

Änderungsbereich 1 hat eine Größe von rd. 1,3 ha, Änderungsbereich 2 von 1,2 ha.

1.6 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 1 erfolgt über den Moosweg und die Straße Am Schäferanger, die im Süden in den Moosweg mündet. Änderungsbereich 2 wird von der St.-Margarethen-Straße aus erschlossen. In beiden Baugebieten soll der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt nach Süden über die St.-Margarethen-Straße mit Anbindung an die B 471. Der Kreuzungsbereich ist lichtsignal-geregelt. Über die Straße Am Margarethenanger besteht nach Osten auch eine Anbindung an die St 2342 (Feierabendstraße).

Durch ein Verkehrsgutachten (Schlothauer & Wauer, Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zum B-Plan „Am Schäferanger“ in Oberschleißheim, 22.11.2019 (s. Anlage)), wurde ermittelt, welche verkehrlichen Auswirkungen durch eine Bebauung entstehen, und wie eine verkehrssichere Abwicklung und reibungsfreie Erschließung sichergestellt werden kann. Die Untersuchung ergab folgendes Ergebnis:

„Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Planungsareals Am Schäferanger / Moosweg³ in Oberschleißheim (FI-Nr. 226/25, 226/26 und 226/29) mit Wohnraum (1.033 Einwohner in 423 Wohneinheiten) wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, welcher von den bestehenden Verkehrsanlagen aufgenommen werden muss.

³ Der Verkehrsuntersuchung liegt als Planungsgebiet das Gebiet der Rahmenplanung des Büros bgsm in den Varianten 2A und 2B zugrunde. Dieses umfasst neben den Änderungsbereichen 1 und 2 auch noch Teile des dazwischen liegenden Grundstücks. Die den Berechnungen zugrunde liegenden Verkehrsmengen sind daher größer als die Verkehrsmengen, die allein durch eine Bebauung in den Änderungsbereichen 1 und 2 zu erwarten sind.

Die Berechnungen des Prognosenullfalls für den Zeithorizont 2035 (unabhängig vom Neubauvorhaben) zeigen, dass die Verkehrsmengen durch das allgemeine Verkehrsmengenwachstum zum Teil, insbesondere auf West-Ost-Verbindungen ansteigen werden (bspw. entlang der Dachauer Str. (B 471)). Gleichzeitig wird das Verkehrsmengenniveau in Nord-Süd-Richtung durch Umsetzung der Westumfahrung Oberschleißheims v. a. entlang der Feierabendstr. (St 2342) abnehmen.

Untersuchungen der Leistungsfähigkeit für die morgendliche und die abendliche Spitzenstunde erfolgten für:

- Analyse 2017/2019
- Prognosenullfall 2035 und
- Prognoseplanfall 2035 mit Berücksichtigung des gegenständlichen Vorhabens.

Die Leistungsfähigkeit für die am Planungsareal angrenzenden Knotenpunkte **Am Schäferanger / Moosweg / Julius-Kugler-Str., Moosweg / St. -Margarethen-Str. / Am Margarethenanger und Feierabendstr. (St 2342) / Am Margarethenanger** kann sowohl in der Analyse 2017/2019, im Prognosenullfall 2035 als auch für beide Varianten des Prognoseplanfalls 2035 rechnerisch nachgewiesen werden. Trotz des gestiegenen Verkehrsaufkommens durch das Planungsvorhaben entstehen keine rechnerischen Defizite. Die untersuchten Knotenpunkte verfügen über Kapazitätsreserven und die Rückstaulängen sind unkritisch.

Die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt **St. -Margarethen-Str. / Dachauer Str. (B 471), St.-Hubertus-Str.** ist auf Basis des aktuellen Festzeiteratzprogramms bereits im Analysefall 2019 (Morgenspitze) rechnerisch nicht nachzuweisen. Die Situation verschlechtert sich dabei jeweils im Prognosenull- und -planfall (beide Varianten). Berechnungen haben gezeigt, dass durch die Optimierung des Signalprogramms (Differenzierung der Festzeiteratzprogramme für Morgen- und Abendspitzenstunde ohne bauliche Anpassungen unter Beibehaltung der aktuellen Umlaufzeit) mittlere Wartezeiten der einzelnen Ströme gesenkt, Kapazitätsreserven hergestellt und Rückstaulängen minimiert werden können. Demnach kann für beide Varianten im Prognosejahr ein leistungsfähiger Verkehrsablauf rechnerisch nachgewiesen werden.“ (ebd, S. 39 f)

ÖPNV

Das Plangebiet ist an den schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr angebunden, der Zielwert des Nahverkehrsplans des Landkreises München von 600 m Entfernung zur S-Bahnhaltestelle wird jedoch nicht erreicht. Vom Änderungsbereich 1 beträgt die (mittlere) tatsächliche Entfernung zur S-Bahnhaltestelle Oberschleißheim (S1) ca. 1.300 m, vom Änderungsbereich 2 ca. 1.000 m.

Die Zielwerte des Nahverkehrsplans für Bushaltestellen von 300 m werden für den Änderungsbereich 2 vollständig und für den Änderungsbereich 1 überwiegend eingehalten. An den Bushaltestellen an der St.-Margarethen-Straße und dem Stutenanger verkehren die Buslinien 291 und 292, die eine Zubringerfunktion zum S-Bahnhof Oberschleißheim übernehmen, aber auch eine direkte Verbindung nach Dachau, Unterschleißheim und Garching herstellen.

Fuß- und Radwege

Der mittlere Teil der St.-Margarethen-Straße hat als reiner Fuß- und Radweg eine wichtige Verbindungsfunktion zu den Freizeiteinrichtungen im Norden sowie generell als Teil des Radwegenetzes Oberschleißheims. Im Umfeld der nördlich liegenden Kinderbetreuungseinrichtungen sind weitere Fuß- und Radwege vorhanden.

Eine wichtige Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung für die Änderungsbereiche 1 und 2 liegt in der Sicherung durchgängiger, attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nordsüd- als auch in Ostwest-Richtung.

Technische Erschließung

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind in den die Änderungsbereiche umgebenden Straßen vorhanden.

1.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.Nr. 226/26 sowie Lärmimmissionen durch Verkehr, den landwirtschaftlichen Betrieb sowie durch die Sport- und Freizeiteinrichtungen nördlich der Änderungsbereiche ein. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde in verschiedenen Gutachten untersucht (s. Anlagen).

1.7.1 Geruchsimmissionen

Die Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 760-6108-1, Möhler + Partner, Dezember 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich 1 die gemäß GIRL in Wohn- und Mischgebieten geltende zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10% eingehalten wird, und zwar auch unter der Annahme einer Rinderhaltung im genehmigten Umfang von 60 Rindern. Aktuell findet keine Rinderhaltung statt.

Für den Änderungsbereich 2 wird an dessen westlichem Rand eine geringfügige Überschreitung der Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete festgestellt, die nach Aussagen des Gutachters abgewägt werden kann (ebd., S. 18ff).

Geruchsimmissionen stehen der Planung insofern nicht grundsätzlich entgegen

1.7.2 Lärmimmissionen

1.7.2.1 Gewerbegeräusche / Landwirtschaft

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, (Schallschutz gegen Sport- und Freizeit- sowie Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218006 / 4, Ingenieurbüro Greiner, 10.05.2019 (s. Anlage) kommt für den **Änderungsbereich 1** zu folgendem Ergebnis:

- „Innerhalb des westlichen Plangebietes kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 41 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts.
- Die Immissionsrichtwerte werden um mindestens 14 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts unterschritten.“ (ebd. S. 13)

Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für den **Änderungsbereich 2** kommt die aktualisierte schalltechnische Stellungnahme Nr. 218006 / 15 des Ingenieurbüros Greiner vom 31.08.2021 zu folgendem Ergebnis:

Geräusche aus der Landwirtschaft:

„Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt folgende Ergebnisse:

- Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) tags wird tagsüber um mindestens 3 dB(A) unterschritten (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 6). Die schalltechnische Situation stellt sich als unbedenklich dar.
- In der Nacht wird der hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert in Höhe von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet mit folgenden Ausnahmen eingehalten (vgl. Abbildung im Anhang A (des o.g. Gutachtens, Anmerk. PV), Seite 7 - 11).

An den in den Abbildungen im Anhang A, Seite 8 und 9 (des o.g. Gutachtens, Anmerk. PV) grün markierten Hausfassaden wird der hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert in Höhe von 40 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten (vgl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Balkonbrüstungen der Staffelgeschoße im 3.OG). Der entsprechende Immissionsrichtwert für MI-Gebiete (45 dB(A) nachts) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Schallemissionen aus der Rinderhaltung spielen bei der schalltechnischen Situation während der Nachtzeit nur eine sehr untergeordnete Rolle.“ (eda, S.13)

Gewerbegeräusche:

„Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 45 dB(A) tags.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden tagsüber um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Nachts herrscht Betriebsruhe.“ (eda, S. 15) Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bereich des Änderungsbereichs 2, in dem Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist in der Planzeichnung der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

1.7.2.2 Sport- und Freizeitgeräusche (Jugendspieleinrichtungen)

Hinsichtlich der Sport- und Freizeitgeräusche kommt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, (Schallschutz gegen Sport- und Freizeit- sowie Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218006 / 4, Ingenieurbüro Greiner, 10.05.2019) für den davon betroffenen **Änderungsbereich 1** zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der im Norden bestehenden Jugendspieleinrichtungen (Bolzplatz / Skate-Anlage, Streetball) kommt es innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 50 dB(A) tags. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in Höhe von 55 dB(A) werden um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Auch gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind bezüglich der Jugendspieleinrichtungen und Kindertagesstätten bzw. Spielplätze für Kinder keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden die Emissionen der spielenden Kinder in Teilzeiten wahrnehmbar sein. Dies kann von den späteren Anwohnern unter Umständen als störend empfunden werden.

Im Zuge der weiteren Planungen werden daher für den nördlichen Bereich des westlichen Plangebietes für Fassaden mit Sichtverbindung zu den Kindertagesstätten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Schalldämm-Maßen der Fenster empfohlen.“ (ebd. S. 13 f).

1.7.2.3 Verkehrsgeräusche

Vom Ingenieurbüro Greiner wurden hinsichtlich der Verkehrsgeräusche zwei Fragestellungen untersucht:

1. Ob an der bestehenden maßgebenden Bebauung im Bereich der Erschließungsstraßen durch das Verkehrsmehraufkommen der Bebauung im Rahmenplangebiet⁴ eine maßgebliche Erhöhung der Geräuschbelastung auftritt bzw. die hilfsweise heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden? Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Greiner der Bericht Nr. 218006 / 6 vom 29.11.2019 erstellt (s. Anlage).
2. Wie die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes beurteilt wird, und ob bzw. welche Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung ggf. erforderlich sind. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Greiner die schalltechnische Stellungnahme Nr. 218006 / 7 vom 05.12.2019 erstellt (s. Anlage). Für den Änderungsbereich 2 wurde eine Aktualisierung vorgenommen, die nun als schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 21006/15 vom 31.08.2021 vorliegt (s. Anlage).

Hinsichtlich Frage 1, den Verkehrsgeräuschen in der Umgebung, kommt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 218006 / 6 des Ingenieurbüros Greiner vom 29.11.2019 zu folgendem Ergebnis:

- „Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden sowohl im Prognosenullfall als auch in den beiden Planfällen Variante 2A und Variante 2B im Wesentlichen unterschritten bzw. an den Immissionsorten IP 6, 7, 9 und IP 10 überschritten. Es tritt keine erstmalige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf.

⁴ Das Plangebiet der Immissionsuntersuchung umfasst das Gebiet der Rahmenplanung des Büros bgsm in den Varianten 2A und 2B. Dieses umfasst neben den Änderungsbereichen 1 und 2 auch noch Teile des dazwischen liegenden Grundstücks. Die den Berechnungen zugrunde liegenden Verkehrsmengen sind daher größer als die Verkehrsmengen, die allein durch eine Bebauung in den Änderungsbereichen 1 und 2 zu erwarten sind.

- An den maßgebenden untersuchten Immissionsorten IP 1 bis IP 10 kommt es im Wesentlichen zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung um ca. 0 bis 2 dB(A). Lediglich am IP 5 beträgt die Erhöhung der Geräuschbelastung 3 dB(A).
- Eine Vermischung des durch das Bebauungsplangebiet verursachten Verkehrs („anlagenbezogener Verkehr“) mit dem übrigen Verkehr liegt im unmittelbaren Zufahrtbereich zu dem Bebauungsplangebiet (Moosweg / St.-Margareten-Straße) voraussichtlich nicht vor. Auf den restlichen untersuchten Straßenabschnitten ist jedoch von einer Vermischung mit dem weiteren Verkehr auszugehen (eine Vermischung ist dann gegeben, wenn das anlagenbedingte Verkehrsaufkommen die vorhandenen sonstigen Verkehrsströme nicht (mehr) erkennbar beeinflusst).

Im vorliegenden Fall liegen somit keine Pegelsteigerungen um mehr als 3 dB(A) bei einer gleichzeitigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vor.

Da die drei Kriterien der hilfsweise heranzuziehenden TA Lärm kumulativ nicht erfüllt sind, sind aus schalltechnischer Sicht organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräuschbelastung nicht erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen:

Im vorliegenden Fall sind im Untersuchungsbereich sämtliche Maßnahmen zur Geräuschreduzierung ohnehin bereits ausgeschöpft:

- Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist bereits auf 30 km/h beschränkt. Somit besteht keine Möglichkeit, weitere Pegelreduzierungen durch ein Herabsetzen der Geschwindigkeit zu bewirken.
- Durch den Einbau von beispielsweise offenporigen Asphaltdeckschichten (Flüsterasphalt) können gemäß der einschlägigen Literatur im niedrigen Geschwindigkeitsbereich keine maßgeblichen Pegelminderungen erzielt werden, da die Motorgeräusche bei Geschwindigkeiten in Höhe 30 km/h pegelbestimmend sind.

Die schalltechnische Situation stellt sich in Bezug auf den durch das Bebauungsplangebiet verursachten Verkehr als unkritisch dar.“ (ebd. S. 11 f)

Hinsichtlich Frage 2, der Geräuschbelastung im Plangebiet selbst, kommt die schalltechnische Stellungnahme Nr. 218006 / 7 vom 05.12.2019 für den **Änderungsbereich 1** zu dem Ergebnis, dass „Am Schäferanger (...) die Orientierungswerte bei Variante 2A und 2B eingehalten (werden)“ (eda, S. 4). Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für den **Änderungsbereich 2** kommt die aktualisierte schalltechnische Stellungnahme Nr. 218006 / 15 des Ingenieurbüros Greiner vom 31.08.2021 zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche:

„Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten und nur an den Ostfassaden an der St.-Margarethen-Straße um bis zu 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 / 49 dB(A) tags /

nachts) werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten, mit Ausnahme der beiden Ostfassaden der Gebäude an der St.-Margareten-Straße. Hier ergibt sich nachts eine geringfügige Überschreitung von 2 dB(A).

Die schalltechnische Situation stellt sich bezüglich der Verkehrsgeräusche als weitgehend unkritisch dar. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind ... Schallschutzmaßnahmen zu beachten.“ (eda, S. 9)

Der Bereich des Änderungsbereichs 2, in dem gem. Gutachten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist in der Planzeichnung dargestellt. Die im Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind, soweit möglich, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich verbindlich zu regeln.

1.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen Erhalt und Neupflanzung von Bäumen</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Nutzung von Flächen, die nicht Hochwasser gefährdet sind.</p>

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Bebauung im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle sowie tw. im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Erhalt und Pflanzung von Gehölzen, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

1.9 Eingriff- / Ausgleichsregelung

Gemäß Umweltbericht wurde für den Bebauungsplan Nr. 78 ein externer Ausgleichsflächenbedarf von rd. 5.044 qm ermittelt. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Änderungsbereichs innerhalb der bereits als Ausgleichsfläche hergestellten Fläche Fl.Nr. 3468/0, Gemarkung Ismaning, Gemeinde Ismaning, Landkreis München.

Für den Bebauungsplan Nr. 80 wurde ein externer Ausgleichsflächenbedarf von rd. 5.093 qm ermittelt. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Änderungsbereichs innerhalb einer Fläche des Ökokontos Walter, Fl.Nr. 1940; Gemarkung Eching; Gemeinde Eching; Landkreis Freising

1.10 Artenschutz

Nach einer artenschutzrechtlichen Habitatanalyse vom Büro Dr. H. M. Schober (Juni 2019) weist das Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Vegetationsbestände auf. Faunistisch relevante Strukturen und Habitate wurden nicht festgestellt.

Anlagen zur Begründung

1. Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zum B-Plan „Am Schäferanger“ in Oberschleißheim, Schlothauer & Wauer, 22.11.2019
2. Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 760-6108-1, Möhler + Partner, Dezember 2019
3. Rahmenplan zum Areal Moosweg / Am Schäferanger, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, (Schallschutz gegen Sport- und Freizeit- sowie Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218006 / 4, Ingenieurbüro Greiner, 10.05.2019
4. Rahmenplan zum Areal Moosweg / Am Schäferanger, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 218006 / 6, Ingenieurbüro Greiner, 29.11.2019
5. Rahmenplan zum Areal Moosweg / Am Schäferanger, Schalltechnische Stellungnahme Nr. 218006 / 7 vom 05.12.2019 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes – Variante 2A und 2B, Ingenieurbüro Greiner
6. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Westlich der St.-Margarethen-Straße“, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- sowie Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 218006 / 15, Ingenieurbüro Greiner, 31.08.2021
7. Planungsvorhaben „Am Kreuzacker“ zwischen Moosweg, Am Schäferanger und St.-Margarethen-Straße, Artenschutzrechtliche Habitatanalyse 2019, Dr. H. M. Schober, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Umweltbericht zu Änderungsbereich 1

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Gesamtentwicklung und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem im westlichen Teil der Gemeinde Oberschleißheim gelegenen sog. Kreuzacker, einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die allseitig von Wohnbebauung umgeben ist, sollen in Teilbereichen Wohnquartiere mit öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen entstehen. Durch diese Entwicklung soll, insbesondere durch die Nutzung bereits gut erschlossener Flächen, der Innenentwicklung der Vorrang gegeben werden und ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen in der Gemeinde Oberschleißheim erfolgen. Die geplanten städtebaulichen Strukturen ermöglichen eine Durchquerung der Teilflächen und langfristig auch die Querung des gesamten Kreuzackers für die Öffentlichkeit. Die Planungen sehen öffentlich nutzbare Freiflächen entlang der St.-Margarethen-Straße vor sowie eine flächensparende Erschließung. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind weitestgehend autofrei, die Unterbringung der Stellplätze für die Bewohner erfolgt zum Schutz der Freiflächen in Tiefgaragen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 78 umfasst ca. 1,7 ha, wobei sich ca. 1,0 ha in Privateigentum befindet. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um die gemeindlichen Straßenverkehrsflächen des Schäferangers, der St.-Margarethen-Straße, des Mooswegs sowie des Frauenfeldes.

Die wesentlichen Ziele des Strukturkonzeptes sowie des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführt. Detailliertere Angaben dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ziele Wohnnutzung:

- Der Lage entsprechende Dichte bei gleichzeitig verträglichem Übergang zur umgebenden Nachbarschaft
- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen
- Errichtung von Wohnraum für ca. 260 Personen
- Sicherung von neuem förderfähigem Wohnraum
- Flexible und differenzierte Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen

Ziele Grün- und Freiflächen:

- differenziertes und gut nutzbares Angebot an Grün- und Freiflächen im Zusammenwirken mit der Bebauung
- Weiterführen des Alleecharakters der St.-Margarethen-Straße im Norden

Ziele Nahmobilität, Rad- und Fußwegenetz:

1. Schaffen von attraktiven Rad- und Fußwegebeziehungen durch das Quartier und Anbindung an das bestehende Netz
2. Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Bewegungen

zugunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren

3. Attraktive Angebote für Fahrradabstellplätze Nachweis Fahrradabstellplätze gemäß Satzung der Gemeinde Oberschleißheim über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Herstellung von Abstellflächen für Fahrräder.

Ziele MIV:

- Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz
- Sparsames Erschließen des neuen Baugebiets
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

1.1.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreis München
- Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Oberschleißheim.

Oberschleißheim ist nach dem Regionalplan für die Region München mit der Signatur Bereiche für Siedlungsentwicklung belegt. Südlich des Plangebiets entlang der B 471 verläuft eine Biotopverbundachse. Diese ist auch Teil des Maßnahmenkatalogs des Arten- und Biotopschutzprogramms. Für das Plangebiet selbst sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Ziele und Maßnahmen vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Entlang des Mooswegs sowie westlich der Straße Am Schäferanger befinden sich allgemeine Wohngebiete (WA), ebenso westlich der Straße Am Schäferanger. Östlich der St.-Margarethen-Straße befinden sich reine Wohngebiete (WR). Der Moosweg wird von einem schmalen nördlichen Grünstreifen begleitet. Östlich der Straße Am Schäferanger ist eine Baumreihe dargestellt. Am westlichen Ortsrand bildet der Gänsbach den Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Beidseits der dargestellten Wasserfläche des Gänsbachs ist eine öffentliche Grünfläche mit vorhandenen Bäumen sowie Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Westlich angrenzend sind im Bereich Am Schäferanger geplante Bäume dargestellt. Nördlich vom Moosweg ist in einem schmalen Streifen die Signatur Grünfläche dargestellt. Im Bereich Am Frauenfeld sind bestehende und zu planende Bäume dargestellt. Die St.-Margarethen-Straße wird einseitig von den Signaturen Grünfläche und Bäume geplant begleitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.1.2 Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Besprechung (Scoping-Termin) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Aus Sicht des Landratsamts lagen zum Zeitpunkt bereits alle relevanten Grundlagen und Informationen bzgl. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor. Eine Besprechung zum Gegenstand, dem Umfang und der Methodik der Umweltprüfung (gem. § 15 Abs. 3 UVPG) wurde daher nicht als notwendig erachtet.

1.1.3 Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes** (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Durchführung** der Planung
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung** der Planung
- **geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden
- Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**)

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

1.2.1.1 Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Für das Planungsgebiet ergeben sich Verkehrslärmbelastungen vom Moosweg bzw. Frauenanger sowie dem Schäferanger.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich mit der Hofstelle ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Die von der derzeitigen Nutzung (Geflügelzucht) ausgehenden Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht. Im Norden des Planungsgebietes befinden sich bestehende Kinder-/Jugendspielanlagen (Bolzplatz / Skate-Anlage, Streetball, Spielplatz und Schlittenberg) sowie verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen. Darüber hinaus befindet sich neben der Trafoanlage eine bestehende Wertstoffsammelstelle.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden, für die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschbelastung, eingehalten. Im Bebauungsplan sind daher keine Festsetzungen zum Immissionsschutz vor Verkehrslärm nötig.

Die Stellplätze des neuen Wohngebiets werden in Tiefgaragen untergebracht. Zum Schutz der direkt im Bereich der Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen liegenden Nutzungen werden im Bebauungsplan schalltechnische Festsetzungen zur Einhausung und schallabsorbierenden Auskleidung der Zufahrtsrampen getroffen, sowie ergänzend zur lärmarmen Ausführung von Regenrinnen und Rolltoren und zu zusätzlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude mit Tiefgaragenzu-/ausfahrt.

Aufgrund der im Osten angrenzenden bestehenden Hofstelle ergeben sich keine Festsetzungen für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 78 zum Schutz vor Gewerbe-/ Anlagenlärm. Die oben genannten Kinder-/Jugendspieleinrichtungen haben ebenfalls keine schalltechnisch relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet. Lärm der von Kinderbetreuungseinrichtungen ausgeht ist ohnehin als sozial adäquat hinnehmbar.

Von der Wertstoffsammelstelle gehen die üblicherweise mit der Nutzung verbundenen Lärmimmissionen aus. Der hilfsweise herangezogene Immissionsrichtwert für WA-Gebiete der TA-Lärm von 55 dB(A) wird lediglich bei der einmal wöchentlich stattfindenden Leerung der Container überschritten. Da die Geräuschspitzen nur einmal wöchentlich auftreten sind sie aus schalltechnischer Sicht hinnehmbar. Es ergeben sich keine Vorgaben für die Planung. Im schalltechnischen Gutachten werden ergänzende Empfehlungen gemacht, die hinsichtlich der Ausstattung und Nutzung bzw. Leerung der Wertstoffcontainer zu einer Minderung des Lärmkonflikts führen können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftlich geprägte Nutzung der Flächen erhalten bleibt. Die Verkehrsbelastung der Straßen reduziert sich auf den, gem. Prognose-Nullfall 2035, zu erwartenden Verkehr und die daraus resultierenden Pegelwerte.

Geplante Maßnahmen:

- lärmindernde Ausgestaltung von Tiefgaragenzu-/ausfahrten (Einhausungen, Rampen, Rolltore, Regenrinnen)
- erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen von Gebäuden mit integrierten Tiefgaragenrampen

Berücksichtigung

Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke.

1.2.1.2 Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um bislang landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Teilflächen am Rand des Gebiets sind durch Baumbestand verschattet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Bebauung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze wird weitestgehend erhalten. Eine Verschattung in diesen Bereichen durch den dichten Baumbestand ist weiterhin gegeben.

Im Bebauungsplan werden die Abstandsflächen geregelt. Zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Flurstücks Nr. 226/26 ist die Abstandsflächentiefe von $0,75H$ einzuhalten, dies sichert einen Abstand von $1H$ zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 226/26 und gewährleistet somit eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung des benachbarten Grundstücks. Ansonsten ergeben sich die Abstandsflächen aus den festgesetzten Bauräumen und maximal zulässigen Wandhöhen. Nach innerhalb des Plangebiets werden dabei die hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Gemeinde Oberschleißheim vom 01.02.2021 eingehalten, zur neuen Mitte der Straßenverkehrsfläche „Am Schäferanger“ werden die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur punktuell in geringem Maß unterschritten, eine Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude wird dadurch nicht verursacht, da der Lichteinfallswinkel von 45° zuverlässig eingehalten wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der natürlichen Belichtung der Umweltzustand unverändert bleibt.

Geplante Maßnahmen:

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.1.3 Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets besteht durch die landwirtschaftliche Nutzung derzeit kein Angebot an Erholungsflächen. Der nahe gelegene „Gänsbach“ im Westen und der sich daran anschließende weitläufige Landschaftsraum sind über ein dichtes Fuß- und Radwegenetz erreichbar und können zur Naherholung genutzt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Baugebiets werden gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Spielplätzen sowie private Wohnungsgärten als Erholungsflächen für die neuen Bewohner geschaffen.

Das Angebot wird ergänzt durch ausreichend dimensionierte Balkone. Dachterrassen und Dachgärten können im dicht bebauten Gebiet ein zusätzliches Angebot mit besonderen Qualitäten wie weite Sicht und gute Besonnung sein.

Das geplante Wegenetz sieht eine Durchlässigkeit des Baugebiets in Ost-West und Nord-Süd-Richtung vor. Es schließt an die bestehenden Fuß- und Radwege an. Die St.-Margarethen-Straße wird durch eine einseitige Baumpflanzung innerhalb einer Grünfläche in ihrer Qualität gestärkt. Die gute Erreichbarkeit der vorhandenen Naherholungsflächen im Westen wird für die neuen Bewohner aber auch für die bereits Ansässigen verbessert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten und der Umweltzustand unverändert bleibt.

Geplante Maßnahmen:

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung der neuen Bewohner
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten Freiflächen und den bestehenden Erholungsräumen
- weitgehende Begrenzung der oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen freizuhalten
- Nachweis der Kfz-Stellplätze für Bewohner in einer Tiefgarage zum Schutz von Frei- und Grünflächen
- Schaffung von lärmgeschützten privaten Freiflächen zwischen den Baukörpern
- Möglichkeit gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen
- Aufwertung der St.-Margarethen-Straße

Berücksichtigung

Die Versorgung der Bewohner mit ausreichend privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen wird gesichert.

1.2.1.4 Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist von Süden über den Moosweg und im Westen über den angrenzenden Schäferanger erschlossen. Nördlich des Plangebiets ist die St.-Margarethen-Straße ausschließlich für Fußgänger- und Radfahrverkehr zugänglich.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Entwicklung des Planungsgebiets wird der Straßenraum des Schäferangers bedarfsgerecht um eine östliche Gehbahn von 2,0 m Breite erweitert. Im Osten befindet sich zwischen Geh- und Fahrbahn ein 0,77 - 14 m breiter von Bäumen überstellter Bereich in den teilweise Stellplätze als Schrägstellplätze integriert sind. Durch die Neuordnung des Straßenquerschnitts mit einem ergänzenden Gehweg wird die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger erhöht.

Auch der Moosweg wird im Bereich des Geltungsbereichs bedarfsgerecht umgebaut. In der bestehenden Straßenbreite wird ein neuer nördlicher Gehweg mit einer durchgehenden Mindestbreite von 2,0 m angelegt sowie Grüninseln als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme. Die Fahrbahnbreite erlaubt den Begegnungsfall Pkw-Pkw, sowie Pkw-Lkw. Im Begegnungsfall Pkw-Lkw ist ein gegenseitiges Ausweichen möglich und aufgrund der geringen zu erwartenden Begegnungen zumutbar.

Die nördliche Tiefgarage wird an den Schäferanger, die südliche Tiefgarage wird an den Moosweg angebunden, um die ursächlichen Verkehre konfliktarm zu verteilen. Im Bereich der Tiefgaragenzu-/ausfahrten werden Sichtdreiecke freigehalten. Das Gebiet selbst bleibt oberirdisch autofrei. Ausnahme bilden hierbei einige wenige Besucherstellplätze sowie Rettungsfahrzeuge.

Der durch die Planung ausgelöste Neuverkehrszuwachs beträgt ca. 1.400 Kfz-Fahrten/Werktag mit ca. 15 LKW-Fahrten/Werktag.

Für den Knotenpunkt Am Schäferanger / Moosweg / Julius-Kugler-Str. innerhalb des Planungsgebietes kann sowohl in der Analyse 2017/19, im Prognosefall 2035 als auch im Prognoseplanfall 2035 rechnerisch die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Das gilt auch für den Knotenpunkt Feierabendstr.(St. 2342) / Am Margarethenanger im Osten des Planungsgebietes.

Im Prognosefall wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Moosweg/St.-Margarethen-Str./Am Margarethenanger mit einer Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe A/B bewertet. Durch den für die Rahmenplanung prognostizierten Neuverkehr verschlechtert sich die Qualitätsstufe zwar auf C, der Verkehr kann am Knotenpunkt weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Für den südöstlich gelegenen Knotenpunkt Dachauer Str./St.-Margarethen-Str./St.-Hubertus-Str. wird rechnerisch für die morgendliche Spitzenstunde bereits im Analysefall keine Leistungsfähigkeit mehr nachgewiesen (QSV E). Durch die zusätzlichen Verkehrsmengen im Prognosefall und Prognoseplanfall verschlechtert sich die Lage weiter zur Qualitätsstufe F. In der abendlichen Spitzenstunde ist der Knotenpunkt gegenwärtig mit Qualitätsstufe D noch leistungsfähig. Für den Prognosefall verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit bereits auf QSV E, für den Prognoseplanfall kann nur noch die Qualitätsstufe F ausgewiesen werden. Bei genauerer Betrachtung wird festgestellt, dass die Überlastung des Knotenpunkts aus dem Verkehr auf der von Westen kommenden Dachauer Straße resultiert. In der Realität wird der Knotenpunkt über ein teilverkehrsabhängiges Signalprogramm gesteuert, der Berechnung liegt ein Festzeigersatzprogramm zugrunde, das die bedarfsgesteuerte Signalisierung des Knotenpunkts simuliert. Rechnerisch kann dadurch eine bestandsorientierte Anpassung der Berechnungsgrundlagen

(Freigabezeiten für den Hauptstrom auf der Dachauer Straße) die Leistungsfähigkeit (QSV D) in allen Fällen nachgewiesen werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass durch eine Optimierung des Signalprogramms der Knotenpunkt weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann, ohne dass bauliche Anpassungen notwendig werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Verkehrsbelastung wird sich entsprechend den Prognosen für den Prognoseullfall 2035 erhöhen. Der Knotenpunkt Dachauer Str./St.-Margarethen-Str./St.-Hubertus-Str. ist im Prognoseullfall 2035 in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde überlastet. Eine Anpassung des Signalprogramms wird notwendig.

Geplante Maßnahmen:

- Bedarfsgerechter Ausbau der Erschließungsstraßen Am Schäferanger und Moosweg
- Wege durch das Quartier abseits von Straßenverkehrsflächen
- Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz
- Führung des Fußwegs abseits der Fahrbahn, durch Baumgraben mit Parkbuchten getrennt
- Festsetzung zu oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen
- verkehrsfreies Wohngebiet

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

1.2.2.1 Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet besteht zum großen Teil aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. An den Rändern im Süden, Norden und Westen wird das Gebiet von jungem bzw. niedrigem Gehölzbestand gesäumt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der Flächen durch Bebauung über und Tiefgarage unterbaut. Die geplanten Wege führen zu einer weiteren Versiegelung. Die Freiflächen werden intensiv genutzt werden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für die nicht bebauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Grünausstattung im Gebiet verbessert. Das Gebiet wird mit Bäumen durchgrünt. Die Auswahl der zu pflanzenden Arten erfolgt nach standortgerechten Kriterien. Durch eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage, ist trotz der großflächigen Unterbauung eine Bepflanzung mit Bäumen gewährleistet. Als Ausgleich zur weiträumigen Unterbauung des Baugrundstücks sind die Flachdächer extensiv zu

begrünen. Die St.-Margarethen-Straße wird von einer öffentlichen Grünfläche mit großen Bäumen begleitet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig vorhandene Vegetation und der Baumbestand erhalten bleibt.

Geplante Maßnahmen:

- umfangreiche Baumneupflanzungen auf den Baugrundstücken, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Am Schäferanger
- ausreichender Bodenaufbau für Bepflanzungen unterbauter Flächen
- Freihalten von Freiflächen durch die Ausweisung von Bauräumen und der Fläche für Tiefgarage
- Begrenzung der oberirdischen Versiegelung
- Dachbegrünung

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards zugrunde gelegt.

1.2.2.2 Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus derzeit brachliegenden Ackerflächen, mit jungem bzw. niedrigem Gehölzbestand an den Rändern.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden bei der Begehung im Plangebiet nicht angetroffen. Aufgrund der Insellage innerhalb bestehender Bebauung, sowie der Nutzung des Gebiets als Hundauslauf und Revier freilaufender Katzen, ist die landwirtschaftliche Fläche nicht für Bodenbrüter wie Feldlerche oder Rebhuhn geeignet, ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden. Auch Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wurden bei der Kartierung keine aufgenommen.

Der junge/niedrige Baumbestand an den Rändern weist keine Strukturen auf, die für Höhlenbrüter geeignet wären.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Flächenumwandlung einer ehemaligen Ackerfläche in ein Wohngebiet kommt es zu dauerhafter Inanspruchnahme, sowie ober- und unterirdischer Versiegelung sowie zum Fällen von Gehölzen. Weitere mögliche Auswirkungen sind Kollisionsrisiko für fliegende Tiere. Daneben kann es zu Schadstoff-, Lärm- und Erschütterungsemissionen durch Bauverkehr kommen.

Im Plangebiet finden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen, die durch die Bebauung zerstört werden könnten, die Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an anderer Stelle ausgeglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Ackerflächen sowie die Gehölzbestände erhalten.

Geplante Maßnahmen:

- Gehölzfällungen werden durch standortgerechte Neupflanzungen auch von Großbäumen ausgeglichen
- Festsetzung einer Mindestüberdeckung der unterbauten Flächen zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung
- Beschränkung der oberirdischen Versiegelung auf das notwendige Maß.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und Biodiversität werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

1.2.3.1 Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Im Zuge einer orientierenden Untersuchung zu Altlasten wurden künstlich aufgefüllte Böden bis in ca. 1,0 m Tiefe festgestellt. Die Analyse von ausgewählten Proben hat Belastungen im Bereich Z 1.1 festgestellt.

Die historische Luftbildauswertung zu Kampfmitteln verzeichnet für das Plangebiet einen Bombentrichter an der südlichen Grundstücksgrenze.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Altlastenverdachtsfläche ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Die künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge eines Aushubs vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung zu Haufwerken aufzuhalten. Alternativ kann eine Schurfbeprobung in Verbindung mit einer Aushubüberwachung durchgeführt werden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.

Die Bereiche in denen Bombentrichter verzeichnet sind, sind im weiteren Bauablauf fachtechnisch zu überwachen und begleiten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt. Mögliche Schadstoffbelastungen in Form von Altlasten und Kampfmitteln verbleiben im Boden. Ein Aushub des Verfüllmaterials wird nicht vorgenommen.

Geplante Maßnahmen:

- Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht weiterer Erkundungsbedarf. Die fachtechnische Aushubüberwachung und ordnungsgemäße Entsorgung ist im Bauablauf zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.3.2 Wirkungsbereich Bodenfunktion**Bestandsaufnahme**

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Ein Großteil der Flächen des Planungsgebiets ist vollständig anthropogen überformt, da er landwirtschaftlich genutzt wurde. Bis auf die bestehenden Verkehrsflächen des Moosweg bzw. Am Frauenfeld, des Schäferangers und der St.-Margarethen-Straße ist das Plangebiet unversiegelt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung von ca. 38 % auf ca. 93 %. Der Anteil an verdichteten Flächen begründet sich vor allem im für die Bebauung nachzuweisenden Stellplatzbedarf und der freiraumschonenden Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage. Da es sich bei der Bebauung um einen Lückenschluss handelt, wird der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle Vorrang gegeben. Der anhaltende Wohnungsdruck in der Metropolregion München rechtfertigt die Dichte der Bebauung und die damit einhergehenden notwendigen Stellplätze für die angestrebte Anzahl an Wohneinheiten. Aufgrund des Grundwasserstands ist lediglich eine eingeschossige Ausbildung der Tiefgarage möglich. Die vorhandenen Verkehrsflächen bleiben in ihrer bisherigen Breite erhalten und werden z.T. neu geordnet und durch abseits des motorisierten Verkehrs gelegene Fuß- und Radwegeverbindungen zur Anbindung an das übergeordnete Wegenetz ergänzt, um den nicht motorisierten Verkehr zu stärken. Im Hinblick auf den Klimawandel steht die Förderung von nicht motorisierten Verkehrsarten der hohen Versiegelung des Bodens gegenüber und wird als wichtiges Ziel erachtet. Die Versiegelung wird auf das zur Erreichung dieser Ziele notwendige Maß begrenzt und durch Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen.

Trotz des hohen Versiegelungsanteils verbleiben kleinere Bereiche als unversiegelte Flächen, auf denen die Bodenfunktionen erhalten werden können. Für die unterbauten Bereiche werden im Bebauungsplan Mindestanforderung an die Mächtigkeit der Überdeckung, insbesondere in Pflanzbereichen festgesetzt, um eine qualitative Entwicklung der Grün- bzw. Freiflächen zu gewährleisten.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, um die oberirdische Versiegelung auszugleichen, so dienen die begrünten Dächer nicht nur dem Mikroklima und zur Staubbinding, sondern können auch im Sinne eines Regenwassermanagements anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, welches nicht mehr über offenen Boden versickern kann.

Versiegelungsbilanz	
Planungsumgriff	ca. 16.917 m ²
Bestand	
Versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen)	ca. 6.360 m ²
Versiegelungsanteil	ca. 38 %
Planung	
Versiegelte Flächen in Baugebieten	ca. 7.500 m ²
Straßenverkehrsfläche (inklusive Baumgräben)	ca. 8.260 m ²
Versiegelte Flächen	ca. 15.760 m ²
Versiegelungsanteil	ca. 93 %

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiterhin Bestand, sodass ca. 62 % des Planungsgebiets unversiegelt und die derzeitigen Bodenfunktionen unverändert bleiben.

Geplante Maßnahmen:

- Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen großer Bäume mindestens 1,2 m
- Dachbegrünung

Berücksichtigung

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde grundsätzlich durch den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung und bei den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans soweit möglich berücksichtigt.

1.2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Bestandsaufnahme

Das Gelände liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch befinden sich Oberflächengewässer auf ihm. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet, mit einem Gefälle von ca. 0,3 %. Nach aktuellen Messständen zum Grundwasser liegen der mittlere Wasserstand (MW) im Süden bei 477,3 und im Norden bei 476,6, der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) im Süden bei 477,8 und im Norden bei 477,1 und der Höchstwasserstand (HHW) im Süden bei 478,5 und im Norden bei 477,8. Der mittlere Wasserstand hat im Süden einen Abstand von 2,3 m und im Norden von 2,4 m zur derzeitigen Geländeoberkante. Die als Grundwasserstauer fungierenden Böden der Tertiärformation („Flinz“) liegen ca. 16,0 m bis 18,0 m unter Geländeoberkante (u. GOK).

Niederschlagswasser versickert breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche.

Prognose bei Durchführung der Planung

Niederschlag:

Aufgrund der sehr hohen Versiegelung des Plangebiets wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Gutachten zur Vordimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen erstellt. Dieses stellt ein exemplarisches Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf privatem Grund dar. Aufgrund der großflächigen Versiegelung ist ein breitflächiges Versickern über die unversiegelten Bodenbereiche nicht möglich und der Einsatz von Rigolen ist notwendig. Mit Hilfe des Gutachtens wird der plausible Nachweis geführt, dass die Versickerung unter Einsatz von Rigolen auf den privaten Flächen möglich ist. Um Planungsspielräume, z.B. für Versickerungskonzepte mit Retentionsdächern zu eröffnen werden die Flächen für die Versickerung jedoch nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei Starkregenereignissen ist ein Überstau der Versickerungsanlagen möglich, Bauwerke sind daher dagegen zu schützen.

Grundwasser:

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird eine Anhebung der Tiefgarage um bis zu 1,7 m zugelassen. Dies verhindert das Einbinden in das Grundwasser. Trotz einer Anhebung der Gründungssohle ist mit der endgültigen Planung ebenfalls ein Konzept zur Grundwasserhaltung, das auch die Bauzeit (Baugruben, bauzeitliche Wasserhaltung, etc.) berücksichtigen soll, auszuarbeiten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es erfolgt kein Eingriff in das Grundwasser durch Bauwerke. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt weiterhin ober- und breitflächig über den unversiegelten Boden.

Geplante Maßnahmen:

- Dachbegrünung
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen des Wohngebiets sowie der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
- Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung
- Anhebung der Tiefgaragensohle um ein Einbinden ins Grundwasser zu vermeiden
- Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenem Grundstück

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Geruch:

Westlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Beurteilung der aus der Bestandsnutzung resultierenden, auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Die Hofstelle ist der einzige geruchsrelevante Betrieb in der Nachbarschaft. Um in der Untersuchung ein worst-case-Szenario abzubilden, wird die Genehmigung von einem Rinderbestand mit 60 Tieren unterstellt, auch wenn sich der aktuelle Tierbestand statt dessen auf eine Geflügelhaltung mit geringer Tierzahl beläuft, für die nach derzeitigem Kenntnisstand keine Genehmigung durch das Landratsamt München vorliegt.

Luftschadstoffe:

Vom Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen gehen Abgase aus die möglicherweise Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Geruch:

Im Plangebiet bewegen sich die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten mit bis zu 5,6 % innerhalb der gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässigen 10 %.

Luftschadstoffe:

Ausgehend von der zu erwartenden Verkehrsbelastung und -zusammensetzung wurden unter Einbeziehung der künftigen Bebauung und der Hintergrundbelastung die Einwirkungen von verkehrsbedingten Abgasen auf das Plangebiet prognostiziert. Die Luftschadstofftechnische Untersuchung kommt dabei zum Ergebnis, dass aufgrund der z.T. sehr lockeren Bebauung in der Umgebung und den niedrigen Verkehrsbelastungen die Jahresmittelgrenzwerte für NO₂ und Feinstaub PM₁₀ und PM_{2,5} für den Prognoseplanfall überall eingehalten werden. Auch unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesgrenzwertes für PM₁₀ sind unwahrscheinlich. Schutzmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt. Es entstehen daher keine Immissionsorte gemäß GIRL.

Geplante Maßnahmen:

- Bei einer Wiederaufnahme der Rinderhaltung sind durch das Landratsamt München Auflagen zur Stalllüftung benannt, die zu einer Verbesserung der Geruchsbelastung in der Umgebung der Hofstelle führen
- An den Plangebäuden sind als Reaktion auf die berechneten Belastungen keine Maßnahmen notwendig.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Windkomfort

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme der Verkehrsflächen unversiegelt. Die umliegenden Wohngebiete sind höher versiegelt, weisen zwischen der Bebauung aber auch begrünte Freiflächen (Privatgärten) und Baumbestand auf, was die kleinklimatischen Bedingungen beeinflusst. Das Plangebiet hat aufgrund der Lage als unversiegelte Grünfläche in bebauten/versiegeltem Bereich eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung arrondiert die bestehende Bebauung und nutzt ein gut erschlossenes Flächenpotential aus. Im Straßenraum in der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Freiflächen sind Baumpflanzungen auch von Großbäumen vorgesehen. Die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdreich (bei der Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen mindestens 1,2 m) und die Begrünung großer Teile der Flachdächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird die bioklimatische Bedeutung des Gebiets erhalten, da die Luftaustauschbedingungen nicht eingeschränkt werden. Das Planungsgebiet hat weiterhin eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die umliegenden bebauten Gebiete.

Geplante Maßnahmen:

- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der Verkehrsflächen
- ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen
- Dachbegrünung
- Sicherung von Pflanzungen großer Bäume
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen entlang der St.-Margarethen-Straße

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme

Die offenen Freiflächen und der randliche Baumbestand prägen das Bild des Plangebiets.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Neubebauung wird eine Lücke im Stadtkörper verringert. Mit einer maximalen Wandhöhe von 14,3 m, die sich zur Nachbarschaft hin abstaffelt, fügt

sich die Bebauung in die umgebende Struktur ein. Der Gehölzbestand im Westen kann weitestgehend erhalten werden. Durch das Pflanzgebot innerhalb des Baugrundstücks kann der Baumbestand ergänzt werden. Entlang der St.-Margarethen-Straße wird über eine öffentliche Grünfläche die Grundlage geschaffen, die straßenbegleitende Baumpflanzung bis zur Straße Am Michaelianger fortzuführen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das Erscheinungsbild des Planungsgebiets erhalten. Der Stadtkörper bleibt unvollständig. Der Alleecharakter der St.-Margarethen-Str. wird nicht wiederhergestellt.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzung von sich zur Nachbarschaft verringernden Wandhöhen
- Baumpflanzungen in den privaten Freibereichen und entlang der St.-Margarethen-Straße
- Neuordnung des Straßenraums mit Herstellung des ursprünglichen Alleecharakters mit begleitender öffentlicher Grünfläche.

Berücksichtigung

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neuplanung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet.

1.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des westlichen Teiles des Planungsumgriffs befindet sich großflächig das Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7735-0165. Dabei handelt es sich um einen verebneten Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind großflächig Unterbauungen geplant, die randlich in das Bodendenkmal eingreifen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiter Bestand, das Bodendenkmal bleibt unberührt.

Geplante Maßnahmen

- Das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0165 mit seiner Ausdehnung ist im Plan nachrichtlich dargestellt und in den Hinweisen zur Satzung, der Begrünung und im Umweltbericht beschrieben.

- Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen durchzuführen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass für die notwendigen Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist.

Berücksichtigung

Der Lückenschluss durch die Neubebauung und die bereits vorhandene Erschließung rechtfertigt die Standortauswahl trotz vorhandenem Bodendenkmal. Vor Baubeginn wird das Bodendenkmal archäologisch untersucht, dokumentiert und ggf. konserviert.

1.2.7 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme

Für die bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen zu den aktuellen Energiebelangen vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird überlegt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bzgl. des Umweltbelangs Energie bleibt die Bedeutung des Planungsgebiets unwesentlich.

Geplante Maßnahmen:

- ggf. Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde

Berücksichtigung

Der Umweltbelang Energie wird in der Bauausführung weiter berücksichtigt.

1.2.8 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallentsorgungsunternehmen der Gemeinde Oberschleißheim gesichert. Müllsammelräume sind grundsätzlich in die Tiefgaragen zu integrieren. Für den Tag der Abholung sind Müllauffstellflächen im notwendigen Umfang, nicht überdacht herzustellen.

Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich eine bestehende Wertstoffsammelstelle, die im Zuge der Neubebauung erweitert werden soll.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das

Planungsgebiet in seiner derzeitigen Form bestehen bleibt. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzungen von in die Tiefgarage integrierten Müllräumen
- Sicherung von Müllauffstellflächen für den Tag der Abholung im notwendigen Umfang
- Erweiterung der bestehenden Wertstoffsammelstelle.

Berücksichtigung

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben ist nahezu das gesamte Planungsgebiet betroffen, das bisher durch einen niedrigen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Lediglich im nördlichen Bereich wird ein kleiner Teil als öffentliche Grünfläche gesichert, deren Ausgestaltung im Detail noch weiterzuentwickeln ist. Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von Gehölzstrukturen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Gebiets in Kategorien mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensraum, Wasser, Boden und Landschaftsbild, sowie hoher Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingeteilt.

Da das Planungsgebiet zum Großteil durch derzeit brachliegende Ackerflächen geprägt ist, wurde für das Schutzgut Arten und Lebensräume überwiegend eine niedrige Bedeutung festgestellt. Der Gehölzbestand an den Rändern der Ackerfläche ist als jung einzustufen und wird daher ebenfalls mit einer niedrigen Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bewertet.

Aufgrund der Nutzung ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden, das Gebiet ist vollständig anthropogen überformt. Seltene Böden sind nicht betroffen. Da der Eingriffsbereich derzeit jedoch unversiegelt ist wird eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden festgestellt.

Trotz des geringen Grundwasserflurabstands wird für das Schutzgut Wasser ein mittlerer Wert angesetzt, da durch die angrenzenden Straßen und landwirtschaftliche Nutzung ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden ist.

Aufgrund der zum Teil großflächig versiegelten Umgebung wirkt das Planungsgebiet mit den zusammenhängenden Grün- und Ackerflächen und Gehölzstrukturen klimatisch ausgleichend. Sie haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die offene Ackerstruktur bestimmt. Der, die Fläche säumende junge Gehölzbestand wirkt, als Begrenzung der Ackerfläche, prägend für das Ortsbild.

Das Vorhaben entspricht mit seinen Gebäuden, öffentlichen Straßen und privaten Grünflächen einer GRZ von $> 0,35$ und wird damit dem Eingriffstyp A mit sehr hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Artenliste, Pflanzung autochthoner Sträucher, Dachbegrünung, der Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen und vogelfreundlicher Verglasungen werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Durch ein Anheben der Tiefgarage wird der Eingriff in das Grundwasser minimiert und eine Grundwasserabsenkung verhindert. Die bestehende Straße Am Schäferanger wird umgebaut und durch Baumpflanzungen ergänzt. Zudem wird südlich der St.-Margarethen-Straße eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen ergänzt. Es kann daher ein verminderter Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich wird bei der Eingriffsermittlung als eingriffsneutral betrachtet. Ebenso wird die bereits versiegelte Verkehrsfläche des Schäferangers, des Mooswegs, des Frauenfelds sowie der St.-Margarethen-Str. als eingriffsneutral betrachtet.

Die Bewertung des Bestands und des Eingriffs ist auch in den Plänen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit Stand vom 07.12.2021 dargestellt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff in Kategorie I	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
WA	A I	8.370	0,5	4.185
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (neu)	A I	1.850	0,5	925
öffentliche Grünfläche	neutral	330		0
SUMME		10.550		5110

Eingriff in Kategorie II	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	A II	10	0,8	8
SUMME		10		8

Flächen ohne Eingriff	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Straßenverkehrsflächen (Bestand)		6.360		
SUMME		6.360		0

SUMME Ausgleichsbedarf Gesamt		16.920		5.118
--------------------------------------	--	---------------	--	--------------

Nutzungsänderung mit Aufwertung		Fläche	Aufwertungsfaktor	
Aufwertung öffentlicher Grünfläche durch Pflanzungen*		370	0,2	74
SUMME notwendiger externer Ausgleichsbedarf				5.044

* Annahme Festsetzung zur Grünordnung: zu begrünen und zu bepflanzen / mindestens 1 Baum je angefangene 100 qm Fläche zu pflanzen

Der ermittelte Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der bereits als Ausgleichsfläche hergestellten Fläche Fl.Nr. 3468/0, Gem. Ismaning. Für das Flurstück wurde bereits im Rahmen eines anderen Bauvorhabens ein Konzept erstellt. Auf der Fläche werden CEF-Maßnahmen für die Feldlerche umgesetzt. Die Eignung der Fläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die CEF-Maßnahme wird jedoch lediglich im Kern der Fläche umgesetzt, zusammen mit den Ackerstreifen am Nordrand ist dieser Teilbereich bereits einem anderen Vorhaben zugeordnet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3468/0 befindet sich noch extensives artenreiches Grünland (G 212), das die Kernfläche für die Feldlerche umschließt. Diese Teilfläche (ca. 15.000 m²) ist noch keinem anderen Vorhaben zugeordnet und kann daher als Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 78 „Am Schäferanger“ herangezogen werden. Gemäß BauGB können geeignete Kompensationsmaßnahmen auch deutlich abgerückt vom Eingriffsort realisiert werden, sofern es sich um den gleichen Naturraum handelt. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes München ist mit einer entsprechenden Zuordnung einverstanden.



Zeichenerklärung Maßnahmenplan:

- — — Geltungsbereich
-  Bereich Feldlerche
-  A13 Extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetation (Ackerblühstreifen)
-  A2 Ackerbrache (Schwarzbrache)
-  G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
-  B112 Mesophiles Gebüsch

Abb.: Maßnahmenplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3468/0, Gem. Ismaning, Gmd. Ismaning

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X		X	X	X	
Boden	X	X		X	X	
Wasser	X	X	X		X	
Klima, Luft	X	X	X	X		
Orts- und Landschaftsbild	X					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

1.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept in mehreren Varianten entwickelt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption ist das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses. Durch die Insellage innerhalb von bebauten Strukturen ist das Gebiet für eine Bebauung gut geeignet, eine vergleichbare Fläche zur Umsetzung des Vorhabens steht in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

1.6 Zusätzliche Angaben

1.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Auflistung der Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Habitatanalyse 2019, Dr. H. M. Schober, Juni 2019
- Baumbestandsplan und -liste, Steidle & Felgentreu, 14.11.2017
- Kampfmittel / Bombentrichter, Annäherungsweise Übertrag aus historischer Altlastenrecherche, Bauamt Gemeinde Oberschleißheim, 17.12.2018
- Bericht zur Vordimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen, Grundbaulabor München, 07.10.2021
- Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Grundbaulabor München, 05.06.2020
- Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München, 2. Aktualisierte Version 27.11.2019
- Gutachterliche Stellungnahme, Grundbaulabor München, 04.11.2021
- Geruchstechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Dezember 2019
- Luftschadstofftechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Juli 2021
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Grundbaulabor München, 16.05.2019
- Schalltechnische Stellungnahmen, Ingenieurbüro Greiner, 05.12.2019 und 01.09.2021
- Verkehrsgutachten, Schlothauer & Wauer, 22.11.2019
- Verkehrsentwicklungsplan 2035, Schlothauer & Wauer, 31.08.2020
-

1.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Baubegleitende Untersuchungen oder Überwachungen sind hinsichtlich der Altlasten, Kampfmittel und des Bodendenkmals notwendig, hinsichtlich der Wasserhaltung während der Bauphase scheint eine fachgutachterliche Begleitung sinnvoll.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Oberschleißheim. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsmehrung durch die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes aus. Gesunde Wohnverhältnisse können gesichert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung sind lokale Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht betroffen. Im Plangebiet finden sich keine relevanten Habitatstrukturen.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Die festgestellten Schadstoffbelastungen durch Altlasten sind unerheblich, belastetes Material wird bei Aushub fachgerecht entsorgt.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Vordimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen erstellt. Das Konzept zeigt exemplarisch, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlags auf eigenem Grundstück möglich ist. Durch die Zulässigkeit der Anhebung der Tiefgarage wird ein Einbinden in das Grundwasser vermieden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die genehmigte landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wirken Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein, die rechnerisch ermittelten Werte bewegen sich in einem tolerierbaren Rahmen.

Die Jahresmittelgrenzwerte für die Belastung mit Luftschadstoffen werden eingehalten.

Der Verlust der unversiegelten Fläche im bebauten Gebiet wirkt sich auf das Mikroklima aus, durch Dachbegrünung und Pflanzgebote für die privaten Frei- und öffentlichen Grünflächen können die Auswirkungen vermindert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich jedoch nicht negativ auswirkt.

Schutzgut Energie

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Die Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung ist für den Energiebedarf und die dadurch prognostizierten CO₂ – Emissionen des Planungskonzeptes im Weiteren Bauablauf darzustellen.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Gemeinschaftliche Müllsammelbehälter für die Wohngebiete können in die Tiefgaragen oder ebenerdig in die Gebäude integriert werden, bzw. freiraumverträglich in Müllhäuschen untergebracht werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003 ermittelt. Der Ausgleich findet auf der Fl.Nr. 3468/0 Gem. Ismaning statt. Die Eignung des Grundstücks als Ausgleichsfläche wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in der Region München nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplans. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 78 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Anlagen zum Umweltbericht für den Änderungsbereich 1:

Anlage UB ÄB 1 1:	Konzept Ausgleichsflächen/Ökokonto, GeoPlan GmbH, Stand Januar 2021
Anlage UB ÄB 1 2 bis 4:	Pläne zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Stand 07.12.2021
	Anlage UB ÄB 1 2: Bewertung Bestand
	Anlage UB ÄB 1 3: Eingriffstyp
	Anlage UB ÄB 1 4: Eingriffsschwere

Umweltbericht zu Änderungsbereich 2

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Gesamtentwicklung und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem im westlichen Teil der Gemeinde Oberschleißheim gelegenen sog. Kreuzacker, einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die allseitig von Wohnbebauung umgeben ist, sollen in Teilbereichen Wohnquartiere mit öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen entstehen. Durch diese Entwicklung soll insbesondere durch die Nutzung bereits gut erschlossener Flächen der Innenentwicklung der Vorrang gegeben werden und ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen in der Gemeinde Oberschleißheim erfolgen. Die geplanten städtebaulichen Strukturen ermöglichen eine Durchquerung der Teilflächen und langfristig auch die Querung des gesamten Kreuzackers für die Öffentlichkeit. Die Planungen sehen öffentlich nutzbare Freiflächen entlang der St.-Margarethen-Straße vor sowie eine flächensparende Erschließung. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist weitestgehend autofrei, die Unterbringung der Stellplätze für die Bewohner erfolgt zum Schutz der Freiflächen in Tiefgaragen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 80 umfasst ca. 1,4 ha, wobei sich ca. 1,0 ha in Privateigentum befinden. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um die gemeindlichen Straßenverkehrsflächen der St.-Margarethen-Straße und des Mooswegs.

Die wesentlichen Ziele des Strukturkonzeptes sowie des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführt. Detailliertere Angaben dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ziele Wohnnutzung:

- Der Lage entsprechende Dichte bei gleichzeitig verträglichem Übergang zur umgebenden Nachbarschaft
- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen
- Errichtung von Wohnraum für ca. 270 Personen
- Sicherung von neuem sozialgebundenem Wohnraum
- Flexible und differenzierte Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen

Ziele Grün- und Freiflächen:

- differenziertes und gut nutzbares Angebot an Grün- und Freiflächen im Zusammenwirken mit der Bebauung
- Aufgreifen des Alleecharakters der St.-Margarethen-Straße im Norden durch einseitige Baumpflanzungen bis zur Straße Am Michaelianger
- Platzartige Aufweitung im Kreuzungsbereich der Wegeverbindungen

Ziele Nahmobilität, Rad- und Fußwegenetz:

- Schaffen von attraktiven Rad- und Fußwegebeziehungen durch das Quartier

und Anbindung an das bestehende Netz

- Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Bewegungen zugunsten von öffentlichen Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren
- Attraktive Angebote für Fahrradabstellplätze
- Nachweis Fahrradabstellplätze gemäß Satzung der Gemeinde Oberschleißheim über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Herstellung von Abstellflächen für Fahrräder.

Ziele MIV:

- Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz
- Sparsames Erschließen des neuen Baugebiets
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

1.1.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreis München
- Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Oberschleißheim

Oberschleißheim ist nach dem Regionalplan für die Region München mit der Signatur Bereiche für Siedlungsentwicklung belegt. Südlich des Plangebiets entlang der B 471 verläuft eine Biotopverbundachse. Diese ist auch Teil des Maßnahmenkatalogs des Arten- und Biotopschutzprogramms. Für das Plangebiet selbst sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Ziele und Maßnahmen vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Entlang der St.-Margarethen-Straße befinden sich reine Wohngebiete (WR), entlang des Mooswegs allgemeine Wohngebiete (WA), ebenso westlich der Straße Am Schäferanger. Westlich angrenzend an die St.-Margarethen-Straße ist ein baumbestandener Grünstreifen dargestellt. Der Moosweg wird von einem schmalen nördlichen Grünstreifen begleitet. Am westlichen Ortsrand bildet der Gänsbach den Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Beidseits der dargestellten Wasserfläche des Gänsbachs ist eine öffentliche Grünfläche mit vorhandenen Bäumen sowie Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Nördlich der St.-Margarethen-Straße ist eine Grünfläche mit angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Sport- und Schwimmhalle/ Kinderbetreuungseinrichtungen) dargestellt. Im Nordwesten grenzt eine Fläche für Ver- und Entsorgung an die Grünfläche an. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.1.2 Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Besprechung (Scoping-Termin) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Aus Sicht des Landratsamts lagen zum Zeitpunkt bereits alle relevanten Grundlagen und Informationen bzgl. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor. Eine Besprechung zum Gegenstand, dem Umfang und der Methodik der Umweltprüfung (gem. § 15 Abs. 3 UVPG) wurde daher nicht als notwendig erachtet.

1.1.3 Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes** (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Durchführung** der Planung
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung** der Planung
- **geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden
- Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**)

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

1.2.1.1 Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Auf das Plangebiet wirkt Straßenlärm der angrenzenden bestehenden Straßen ein. In den Randbereichen des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen um bis 3 dB(A) tags bzw. bis zu 6 dB(A) nachts überschritten.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich mit der Hofstelle ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Die von der derzeitigen Nutzung (Geflügelzucht) ausgehenden Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht. Östlich der St.-Margarethen-Str. befindet sich eine Gewerbeeinheit von der möglicherweise auch auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen

ausgehen. Im Nordwesten des Planungsgebietes befinden sich bestehende Kinder-/Jugendspieleinrichtungen (Bolzplatz / Skate-Anlage, Streetball, Spielplatz und Schlittenberg) sowie verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet können die Orientierungswerte der DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden. Lediglich an den östlichen Fassaden zur St.-Margarethen-Str. kommt es zu Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) tags bzw. 6 dB(A) nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 / 49 dB(A) tags / nachts) werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten, mit Ausnahme der beiden Ostfassaden der Gebäude an der St.-Margareten-Straße. Hier ergibt sich nachts eine geringfügige Überschreitung von 2 dB(A).

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Für die oben genannten Fassadenbereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, sofern der Konflikt nicht durch Grundrissorientierung gelöst wird.

Im gesamten Plangebiet ist in den Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a gleich oder größer 61 dB(A) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Die Stellplätze des neuen Wohngebiets werden in Tiefgaragen untergebracht. Zum Schutz der direkt im Bereich der Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen liegenden Nutzungen werden im Bebauungsplan schalltechnische Festsetzungen zur Einhausung und schallabsorbierenden Auskleidung der Zufahrtsrampen getroffen, sowie ergänzend zur lärmarmen Ausführung von Regenrinnen und Rolltoren und zu zusätzlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude mit Tiefgaragenzu-/ausfahrt.

Die oben genannten Kinder-/Jugendspieleinrichtungen haben keine schalltechnisch relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet. Lärm der von Kinderbetreuungseinrichtungen ausgeht ist ohnehin als sozial adäquat hinnehmbar.

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Im aktualisierten Bericht zur Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 218006 / 15 vom 31.08.2021 wurde die tatsächliche Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem benachbarten Grundstück zu Grunde gelegt. Da die Gänse- und Hühnerhaltung nicht gem. BImSchG genehmigungsbedürftig ist findet die TA Lärm hier keine rechtsverbindliche Anwendung, sie wird dennoch hilfsweise als Erkenntnisquelle herangezogen. Der Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten, an der Westfassade von Bauraum 3 kommt es nachts zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts. Die nachts auftretenden Immissionen werden durch Tiergeräusche ausgelöst und entsprechen daher ihrer Art nach nicht keinen gewerblichen Emissionen. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets am Rand zum Außenbereich werden für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche der Westfassade von Bauraum 3 Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

An Fassaden mit Beurteilungspegeln über 40 dB(A) sind für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Im dritten Obergeschoss (zurückgesetztes Staffelgeschoss) ist die Balkonbrüstung zum Flurstück Nr. 226/26 mit einer Höhe von mindestens 1,0 m über der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) in geschlossener Form mit einem Bauschalldämm-Maß von mindestens 20 dB auszuführen. Sollte dies nicht der Fall sein muss ein

Schallschutzkonzept mit speziellen Schallschutzkonstruktionen (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) umgesetzt werden, das dort die Anordnung von öffnenbaren Fenstern zulässt.

Die schalltechnischen Maßnahmen müssen die Einhaltung des Immissionsrichtwerts von 43 dB(A) nachts gewährleisten.

In die Platzfläche an der St-Margarethen-Straße wird eine Wertstoffsammelstelle integriert. Die berechneten Beurteilungspegel beim Einwurf von Altglas halten den hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwert für WA-Gebiete von 55 dB(A) ein. Bei der wöchentlichen Containerleerung wird dieser überschritten. Trotz der Einhaltung des Immissionsrichtwerts können die Geräuschemissionen, die bei den Einwürfen entstehen in Teilzeiten wahrnehmbar sein und von den Anwohnern als störend empfunden werden. Um die Geräuschkonflikte zu mindern sind die Nutzungs- und Leerungszeiten für die Wertstoffinsel auf Werktage auf die Zeit von 7:00 bis 20:00 zu beschränken. Um die auftretenden Maximalpegel bei der Containerleerung zu reduzieren, sind Systeme zu bevorzugen, bei denen die Entleerungsgeräusche durch die Seitenwände der Lkw reduziert werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftlich geprägte Nutzung der Flächen erhalten bleibt. Die Verkehrsbelastung der Straßen reduziert sich auf den, gem. Prognose-Nullfall, zu erwartenden Verkehr und die daraus resultierenden Pegelwerte.

Geplante Maßnahmen:

- Einhaltung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB.
- lärmindernde Ausgestaltung von Tiefgaragenzu-/ausfahrten (Einhausungen, Rampen, Rolltore, Regenrinnen)
- erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen von Gebäuden mit integrierten Tiefgaragenrampen
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Westfassaden von Bauraum 3
- Beschränkung der Nutzungs-/Leerungszeiten der Wertstoffinsel und nach Möglichkeit Einsatz von geräuschreduzierten Systemen zur Leerung

Berücksichtigung

Schalltechnische Stellungnahme zur Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke.

1.2.1.2 Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um bislang landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Teilflächen am Rand des Gebiets sind durch Baumbestand verschattet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Bebauung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Der Baumbestand an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird weitestgehend entfernt, eine Verschattung in diesen Bereichen durch den dichten Baumbestand ist nicht mehr gegeben.

Die Satzung des Bebauungsplans regelt die Abstandsflächen. Durch die festgesetzten Bauräume i.V.m. der zulässigen Höhenentwicklung werden weitestgehend Abstandsflächentiefen von 0,8H eingehalten. Dies entspricht den zur Beurteilung herangezogenen Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung. Nach Norden überschreiten die Abstandsflächen die Mitte der direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche kleinräumig, die Mitte der Summe der direkt angrenzenden öffentlichen Flächen (Grün- und Straßenverkehrsfläche) kleinräumig und nur geringfügig. Einschränkungen für die Nachbarschaft ergeben sich daraus nicht. Die Mitte der Straßenverkehrsfläche der St.-Margarethen-Str. wird überall eingehalten. In Richtung dem angrenzende Grundstück Fl. Nr. 226/174 im Südosten werden die gemeindlichen Abstandsflächen 0,8 H geringfügig und kleinräumig und mit dem Einverständnis des Eigentümers unterschritten.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend mit Hilfe von Schemaschnitten nachgewiesen, dass der 45° Lichteinfallswinkel an allen angrenzenden Gebäuden eingehalten werden.

Innerhalb des Baugebiets wird die gemeindliche Abstandsflächentiefe von 0,8H zwischen den Gebäuden teilweise unterschritten. Eine Belichtung unter dem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen ist nicht an allen Fassaden gegeben. Jedoch ist durch die geplante Anhebung des Geländeneiveaus für die Gemeinschaftstiefgarage mit einer entsprechend geringeren tatsächlichen Wandhöhe zwischen den Gebäuden zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der natürlichen Belichtung der Umweltzustand unverändert bleibt.

Geplante Maßnahmen:

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.1.3 Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets besteht durch die landwirtschaftliche Nutzung derzeit

kein Angebot an Erholungsflächen. Der nahe gelegene „Gänsbach“ im Westen und der sich daran anschließende weitläufige Landschaftsraum sind über ein dichtes Fuß- und Radwegenetz erreichbar und können zur Naherholung genutzt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Baugebiets werden gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Spielplätzen sowie private Wohnungsgärten als Erholungsflächen für die neuen Bewohner geschaffen.

Das Angebot wird ergänzt durch ausreichend dimensionierte Balkone. Dachterrassen und Dachgärten können im dicht bebauten Gebiet ein zusätzliches Angebot mit besonderen Qualitäten wie weite Sicht und gute Besonnung sein.

Das geplante Wegenetz sieht eine Durchlässigkeit des Baugebiets in Ost-West und Nord-Süd-Richtung vor. Es schließt an die bestehenden Fuß- und Radwege an. Die St.-Margarethen-Straße wird durch eine einseitige Baumpflanzung innerhalb einer Grünfläche in ihrer Qualität gestärkt. Die gute Erreichbarkeit der vorhandenen Naherholungsflächen im Westen wird für die neuen Bewohner aber auch für die bereits Ansässigen verbessert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten und der Umweltzustand unverändert bleibt.

Geplante Maßnahmen:

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung der neuen Bewohner
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten Freiflächen und den bestehenden Erholungsräumen
- weitgehende Begrenzung der oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen freizuhalten
- Nachweis der Kfz-Stellplätze für Bewohner in einer Tiefgarage zum Schutz von Frei- und Grünflächen
- Schaffung von lärmgeschützten privaten Freiflächen zwischen den Baukörpern
- Möglichkeit gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen
- Aufwertung der St.-Margarethen-Straße

Berücksichtigung

Die Versorgung der Bewohner mit ausreichend privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen wird gesichert.

1.2.1.4 Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien

Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist von Süden über den Moosweg und im Osten über die angrenzende St.-Margarethen-Straße erschlossen. Nördlich des Plangebiets ist die St.-Margarethen-Straße ausschließlich für Fußgänger- und Radfahrverkehr zugänglich.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Entwicklung des Planungsgebiets wird der Straßenraum der St.-Margarethen-Straße neu geordnet und bedarfsgerecht ausgebaut.

Innerhalb der festgesetzten Gesamtbreite zwischen 13,40 m im Süden und zum Anschluss an den Bestand 11,40 m liegen zwei Gehbahnen. Die östliche Gehbahn wird bedarfsgerecht umgebaut mit einer Mindestbreite von 2,30 m, die westliche Gehbahn wird mit einer Breite von 2,50 m bzw. im Kurvenbereich und Übergang zum Bestand entsprechend schmaler ausgebaut. Im Westen befindet sich zwischen Geh- und Fahrbahn ein 2,25 m breiter von Bäumen überstellter Parkstreifen, in den ein Teil der gem. Stellplatzsatzung nachzuweisenden Besucherstellplätze als Längsstellplätze integriert ist. Die Fahrbahnbreite von zirka 6,40 m kann die prognostizierte Verkehrsmenge sowie die Verkehre der Buslinie leistungsfähig abwickeln. Durch die Neuordnung des Straßenquerschnitts mit einem Baumgraben mit Parkständen wird die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger erhöht.

Auch der Moosweg wird im Geltungsbereich bedarfsgerecht umgebaut. In der bestehenden Straßenbreite wird ein neuer nördlicher Gehweg mit einer durchgehenden Mindestbreite von 2,0 m angelegt sowie Grüninseln als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme. Die Fahrbahnbreite erlaubt den Begegnungsfall Pkw-Pkw, sowie Pkw-Lkw. Im Begegnungsfall Pkw-Lkw ist ein gegenseitiges Ausweichen möglich und aufgrund der geringen zu erwartenden Begegnungen zumutbar.

Die Tiefgarage im Plangebiet wird an die umgebaute St.-Margarethen-Straße angebunden. Das Gebiet selbst bleibt oberirdisch autofrei. Ausnahme bilden hierbei einige wenige Besucherstellplätze sowie Rettungsfahrzeuge.

Der durch die Planung ausgelöste Neuverkehrszuwachs beträgt ca. 1.400 Kfz-Fahrten/Werktag mit ca. 15 LKW-Fahrten/Werktag. Im Prognosenufall wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Moosweg/St.-Margarethen-Str/Am Margarethenanger mit einer Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe A/B bewertet. Durch den für die Rahmenplanung prognostizierten Neuverkehr verschlechtert sich die Qualitätsstufe zwar auf C, der Verkehr kann am Knotenpunkt aber weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Für den südlich gelegenen Knotenpunkt Dachauer Str./St.-Margarethen-Str./St.-Hubertus-Str. wird rechnerisch für die morgendliche Spitzenstunde bereits im Analysefall keine Leistungsfähigkeit mehr nachgewiesen (QSV E). Durch die zusätzlichen Verkehrsmengen im Prognosenufall und Prognoseplanfall verschlechtert sich die Lage weiter zur Qualitätsstufe F. In der abendlichen Spitzenstunde ist der Knotenpunkt gegenwärtig mit Qualitätsstufe D noch leistungsfähig. Für den Prognosenufall verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit bereits auf QSV E, für den Prognoseplanfall kann nur noch die Qualitätsstufe F ausgewiesen werden. Bei genauerer Betrachtung wird festgestellt, dass die Überlastung des Knotenpunkts aus dem Verkehr auf der von

Westen kommenden Dachauer Straße resultiert. In der Realität wird der Knotenpunkt über ein teilverkehrsabhängiges Signalprogramm gesteuert, der Berechnung liegt ein Festzeitersatzprogramm zugrunde, das die bedarfsgesteuerte Signalisierung des Knotenpunkts simuliert. Rechnerisch kann dadurch eine bestandsorientierte Anpassung der Berechnungsgrundlagen (Freigabezeiten für den Hauptstrom auf der Dachauer Straße) die Leistungsfähigkeit (QSV D) in allen Fällen nachgewiesen werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass durch eine Optimierung des Signalprogramms der Knotenpunkt weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann, ohne dass baulichen Anpassung notwendig werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Verkehrsbelastung wird sich entsprechend den Prognosen für den Prognosenullfall erhöhen. Der Knotenpunkt Dachauer Str./St.-Margarethen-Str./St.-Hubertus-Str. ist im Prognosenullfall 2035 in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde überlastet. Eine Anpassung des Signalprogramms wird notwendig.

Geplante Maßnahmen:

- Bedarfsgerechter Ausbau der Erschließungsstraßen St.-Margarethen-Str. und Moosweg
- Wege durch das Quartier abseits von Straßenverkehrsflächen
- Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz
- Führung des Fußwegs abseits der Fahrbahn, durch Baumgraben mit Parkbuchten getrennt
- Festsetzung zu oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen
- verkehrsfreies Wohngebiet

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

1.2.2.1 Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet besteht zum großen Teil aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die als Grünlandbrache daliegt. An den Rändern im Süden, Norden und Osten wird das Gebiet von Gehölzbestand mittelalter Ausprägung gesäumt. Darunter befinden sich einige Großbäume mittelalter Ausprägung sowie im Osten eine alte Eiche.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der Flächen durch Bebauung über und Tiefgarage unterbaut. Die geplanten Wege führen zu einer weiteren Versiegelung. Die Freiflächen werden intensiv genutzt werden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für die nicht bebauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Grünausstattung im Gebiet verbessert. Das Gebiet wird mit Bäumen durchgrünt. Die

Auswahl der zu pflanzenden Arten erfolgt nach standortgerechten Kriterien. Durch eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage, ist trotz der großflächigen Unterbauung eine Bepflanzung mit Bäumen gewährleistet. Als Ausgleich zur weiträumigen Unterbauung des Baugrundstücks sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Die St-Margarethen-Straße wird nördlich der Straße Am Michaelianger mit einer öffentlichen Grünfläche mit großen Bäumen begleitet, südlich davon sind große oder mittelgroße Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche geplant.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig vorhandene Vegetation und der Baumbestand erhalten bleibt.

Geplante Maßnahmen:

- umfangreiche Baumneupflanzungen auf den Baugrundstücken, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und in der St.-Margarethen-Str.
- ausreichender Bodenaufbau für Bepflanzungen unterbauter Flächen
- Freihalten von Freiflächen durch die Ausweisung von Bauräumen und der Fläche für Tiefgarage
- Begrenzung der oberirdischen Versiegelung
- Extensive Dachbegrünung
- Festsetzung von vier zu erhaltenen Bäumen

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards zugrunde gelegt.

1.2.2.2 Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus derzeit brachliegenden Ackerflächen, mit Gehölzbestand mittelalter Ausprägung an den Rändern.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden bei der Begehung im Plangebiet nicht angetroffen. Aufgrund der Insellage innerhalb bestehender Bebauung, sowie der Nutzung des Gebiets als Hundeauslauf und Revier freilaufender Katzen, ist die landwirtschaftliche Fläche nicht für Bodenbrüter wie Feldlerche oder Rebhuhn geeignet, ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden. Auch Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wurden bei der Kartierung keine aufgenommen.

Der Baumbestand an den Rändern weist mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten alten Eiche an der St. Margarethenstraße keine Strukturen auf, die für Höhlenbrüter geeignet wären.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Flächenumwandlung einer ehemaligen Ackerfläche in ein Wohngebiet kommt es zu dauerhafter Flächeninanspruchnahme, sowie ober- und unterirdischer

Versiegelung sowie zum Fällen von Gehölzen. Weitere mögliche Auswirkungen sind Kollisionsrisiko für fliegende Tiere. Daneben kann es zu Schadstoff-, Lärm- und Erschütterungsemissionen durch Bauverkehr kommen.

Im Plangebiet finden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen, die durch die Bebauung zerstört werden könnten, die alte Eiche mit Höhlungen wird erhalten. Die Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an anderer Stelle im Naturraum ausgeglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Ackerflächen sowie die Gehölzbestände erhalten.

Geplante Maßnahmen:

- Gehölzfällungen werden durch Neupflanzungen auch von Großbäumen ausgeglichen
- Festsetzung einer Mindestüberdeckung der unterbauten Flächen zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung
- Beschränkung der oberirdischen Versiegelung auf das notwendige Maß
- Extensive Dachbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Vogelfreundliche Verglasung bei großflächigen Glaselementen
- Pflanzung von autochthonen Sträuchern
- Festsetzung von vier zu erhaltenden Bäumen

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und Biodiversität werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

1.2.3.1 Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Im Zuge einer orientierenden Untersuchung zu Altlasten wurden künstlich aufgefüllte Böden bis in ca. 1,0 m Tiefe festgestellt. Die Analyse von ausgewählten Proben hat Belastungen im Bereich Z 1.1 festgestellt.

Die historische Luftbildauswertung zu Kampfmitteln verzeichnet für das Plangebiet zwei Bombenrichter an der südlichen Grundstücksgrenze.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge eines Aushubs vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung zu Haufwerken aufzuhalden. Alternativ kann eine Schurfbeprobung in Verbindung mit einer Aushubüberwachung

durchgeführt werden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.

Die Bereiche in denen Bombentrichter verzeichnet sind, sind im weiteren Bauablauf fachtechnisch zu überwachen und begleiten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt. Mögliche Schadstoffbelastungen in Form von Altlasten und Kampfmitteln verbleiben im Boden. Ein Aushub des Verfüllmaterials wird nicht vorgenommen.

Geplante Maßnahmen:

- Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht weiterer Erkundungsbedarf. Die fachtechnische Aushubüberwachung und ordnungsgemäße Entsorgung ist im Bauablauf zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.3.2 Wirkungsbereich Bodenfunktion

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet sind keine natürlich gewachsenen Böden mehr anzutreffen. Ein Großteil der Flächen des Planungsgebiets ist vollständig anthropogen überformt, da er landwirtschaftlich genutzt wurde. Bis auf die bestehenden Verkehrsflächen des Moosweg und der St.-Margarethen-Str. ist das Plangebiet unversiegelt. Natürliche Bodenfunktionen (z.B. Versickerung, Lebensraum für Bodenlebewesen) sind vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung von ca. 29 % auf ca. 79 %. Der Anteil an verdichteten Flächen begründet sich vor allem im für die Bebauung nachzuweisenden Stellplatzbedarf und der freiraumschonenden Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage. Da es sich bei der Bebauung um einen Lückenschluss handelt, wird der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle Vorrang gegeben. Der anhaltende Wohnungsdruck in der Metropolregion München rechtfertigt die Dichte der Bebauung und die damit einhergehenden notwendigen Stellplätze für die angestrebte Anzahl an Wohneinheiten. Aufgrund des Grundwasserstands ist lediglich eine eingeschossige Ausbildung der Tiefgarage möglich. Die vorhandene Verkehrsfläche der St.-Margarethen-Straße wird neu geordnet und zugunsten eines zusätzlichen Gehwegs und eines Baumgrabens mit Parkständen nach Westen verbreitert. Das Wegenetz wird durch abseits des motorisierten Verkehrs gelegene Fuß- und Radwegeverbindungen zur Anbindung an das übergeordnete Wegenetz ergänzt, um den nicht motorisierten Verkehr zu stärken. Im Hinblick auf den Klimawandel steht die Förderung von nicht motorisierten Verkehrsarten der hohen Versiegelung des Bodens gegenüber und wird als wichtiges Ziel erachtet. Die Versiegelung wird auf das zur Erreichung dieser Ziele notwendige Maß begrenzt und durch Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen.

Trotz des hohen Versiegelungsanteils verbleiben kleinere Bereiche als unversiegelte Flächen, auf denen die Bodenfunktionen erhalten werden können. Für die unterbauten Bereiche werden im Bebauungsplan Mindestanforderung an die Mächtigkeit der Überdeckung, insbesondere in Pflanzbereichen festgesetzt, um eine qualitative Entwicklung der Grün- bzw. Freiflächen zu gewährleisten.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, um die oberirdische Versiegelung auszugleichen, so dienen die begrünten Dächer nicht nur dem Mikroklima und zur Staubbindung, sondern können auch im Sinne eines Regenwassermanagements anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, welches nicht mehr über offenen Boden versickern kann.

Versiegelungsbilanz	
Planungsumgriff	ca. 13.960 m ²
Bestand	
Versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen)	ca. 4.000 m ²
Versiegelungsanteil	ca. 29 %
Planung	
Versiegelte Flächen in Baugebieten	ca. 6.635 m ²
Straßenverkehrsfläche (inklusive Baumgräben)	ca. 4.380 m ²
Versiegelte Flächen gesamt	ca. 11.015 m ²
Versiegelungsanteil	ca. 79 %

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiterhin Bestand, sodass ca. 71 % des Planungsgebiets unversiegelt und die derzeitigen Bodenfunktionen unverändert bleiben.

Geplante Maßnahmen:

- Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen großer Bäume mindestens 1,2 m
- Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 12 cm
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Berücksichtigung

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde grundsätzlich durch den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung und bei den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans soweit möglich berücksichtigt.

1.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)**Bestandsaufnahme**

Das Gelände liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch befinden sich Oberflächengewässer auf ihm. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet, mit einem Gefälle von ca. 0,3 %. Nach aktuellen Messständen zum Grundwasser liegen der mittlere Wasserstand (MW) im Süden bei 477,3 m ü. NN und im Norden bei 476,6 m ü. NN, der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) im Süden bei 477,8 m ü. NN und im Norden bei 477,1 m ü. NN und der Höchstwasserstand (HHW) im Süden bei 478,5 m ü. NN und im Norden bei 477,8 m ü. NN. Der mittlere Wasserstand hat im Süden einen Abstand von 2,3 m und im Norden von 2,4 m zur derzeitigen Geländeoberkante.

Niederschlagswasser versickert breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept zur Vordimensionierung von Regenwasserversickerungsanlagen erarbeitet und ein Überflutungsnachweis geführt. Dies stellt sicher, dass Niederschläge, auch bei Starkregen auf eigenem Grundstück versickert werden können und nicht auf Nachbargrundstücke abfließen. Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt gemäß Konzept über ein System aus Rigolen und Mulden in den nichtunterbauten Bereichen am südlichen und westlichen Rand. Eine weitere Mulde kann am nordöstlichen Rand vorgesehen werden. Ein breitflächiges Versickern ist aufgrund der hohen Versiegelung, insbesondere durch die großflächige Unterbauung nicht möglich. Um Planungsspielräume für alternative Konzepte, z.B. mit Retentionsdächern zu ermöglichen werden die Flächen für die Regenwasserversickerung im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Bei Starkregenereignissen ist ein Überstau der Versickerungsanlagen möglich, Bauwerke sind daher dagegen zu schützen.

Aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets und der weitreichenden Unterbauung wurde zusätzlich ein Überflutungsnachweis geführt. Hierfür wurde das 100-jährige Starkregenereignis zugrunde gelegt. Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen sind zusätzlich zur Regelentwässerung weitere Mulden bzw. Rigolen vorzusehen, die den zu erwartenden Niederschlag aufnehmen können.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird eine Anhebung der Tiefgarage

um bis zu 1,2 m zugelassen. Dies verhindert das Einbinden in das Grundwasser. Trotz einer Anhebung der Gründungssohle ist mit der endgültigen Planung ebenfalls ein Konzept zur Grundwasserhaltung, das auch die Bauzeit (Baugruben, bauzeitliche Wasserhaltung, etc.) berücksichtigen soll, auszuarbeiten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es erfolgt kein Eingriff in das Grundwasser durch Bauwerke. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt weiterhin ober- und breitflächig über den unversiegelten Boden.

Geplante Maßnahmen:

- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen des Wohngebiets sowie der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
- Erstellung eines Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung
- Führen eines Überflutungsnachweises im Rahmen der Bauleitplanung
- Anhebung der Tiefgaragensohle um ein Einbinden ins Grundwasser zu vermeiden
- Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenem Grundstück

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Geruch:

Westlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Beurteilung der aus der Bestandsnutzung resultierenden, auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Die Hofstelle ist der einzige geruchsrelevante Betrieb in der Nachbarschaft. Um in der Untersuchung ein worst-case-Szenario abzubilden, wird die Genehmigung von einem Rinderbestand mit 60 Tieren unterstellt, auch wenn sich der aktuelle Tierbestand stattdessen auf eine Geflügelhaltung mit geringer Tierzahl beläuft, für die nach derzeitigem Kenntnisstand keine Genehmigung durch das Landratsamt München vorliegt.

Luftschadstoffe:

Vom Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen gehen Abgase aus die möglicherweise Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Geruch:

An den zwei nördlichen Plangebäuden im Plangebiet werden Geruchshäufigkeiten prognostiziert, die sich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10,8 % knapp oberhalb der gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässigen 10 % bewegen. Die Überschreitung trifft jedoch lediglich die westlichen und teilweise südlichen Fassadenabschnitte. Aufgrund der Hauptwindrichtung werden die Immissionswerte an den südlichen Gebäuden trotz geringem Abstand zum Stall eingehalten.

Die Immissionswerte der GIRL betragen 10 % für Wohn- und Mischgebiete sowie 15 % für Dorfgebiete (soweit die Immissionen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen stammen). In Dorfgebieten ist gesundes Wohnen möglich, weshalb Geruchshäufigkeiten von 15 % weiterhin Wohnqualität sichern. Aufgrund der gewählten Emissionsansätze, die den genehmigten aber nicht den tatsächlich vorhandenen Tierbestand abbilden, überschätzen die berechneten Geruchsbelastungen die vor Ort auftretenden Geruchsbelastungen deutlich.

Eine Aufnahme der Rinderhaltung ist aufgrund der vorliegenden Genehmigung möglich, wird jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als unwahrscheinlich erachtet. Im Falle einer Wiederaufnahme wäre diese zudem mit Auflagen zur Lüftung des Stalles verbunden, die voraussichtlich auch zu einer Verbesserung der prognostizierten Situation an den Plangebäuden führen. Die geringen rechnerischen Überschreitungen im Plangebiet können daher hingenommen werden.

Luftschadstoffe:

Ausgehend von der zu erwartenden Verkehrsbelastung und -zusammensetzung wurden unter Einbeziehung der künftigen Bebauung und der Hintergrundbelastung die Einwirkungen von verkehrsbedingten Abgasen auf das Plangebiet prognostiziert. Die Luftschadstofftechnische Untersuchung kommt dabei zum Ergebnis, dass aufgrund der z.T. sehr lockeren Bebauung in der Umgebung und den niedrigen Verkehrsbelastungen die Jahresmittelgrenzwerte für NO₂ und Feinstaub PM₁₀ und PM_{2,5} für den Prognoseplanfall überall eingehalten werden. Auch unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesgrenzwertes für PM₁₀ sind unwahrscheinlich. Schutzmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleibt. Es entstehen daher keine Immissionsorte gemäß GIRL.

Geplante Maßnahmen:

- Bei einer Wiederaufnahme der Rinderhaltung sind durch das Landratsamt München Auflagen zur Stalllüftung benannt, die zu einer Verbesserung der Geruchsbelastung in der Umgebung der Hofstelle führen
- An den Plangebäuden sind als Reaktion auf die berechneten Belastungen keine Maßnahmen notwendig.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Windkomfort

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme der Verkehrsflächen unversiegelt. Die umliegenden Wohngebiete sind höher versiegelt, weisen zwischen der Bebauung aber auch begrünte Freiflächen (Privatgärten) und Baumbestand auf, was die kleinklimatischen Bedingungen beeinflusst. Das Plangebiet hat aufgrund der Lage als unversiegelte Grünfläche in bebauten/versiegeltem Bereich eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung arrondiert die bestehende Bebauung und nutzt ein gut erschlossenes Flächenpotential aus. Im Straßenraum, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Freiflächen sind Baumpflanzungen auch von Großbäumen vorgesehen. Die Überdeckung der unterbauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdrich (bei der Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen mindestens 1,2 m) und die Begrünung großer Teile der Flachdächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird die bioklimatische Bedeutung des Gebiets erhalten, da die Luftaustauschbedingungen nicht eingeschränkt werden. Das Planungsgebiet hat weiterhin eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die umliegenden bebauten Gebiete.

Geplante Maßnahmen:

- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der Verkehrsflächen
- ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen
- Dachbegrünung
- Sicherung von zu erhaltenden Bestandsbäumen und Pflanzungen großer Bäume
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen entlang der St.-Margarethen-Straße

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

1.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme

Die offenen Freiflächen und der randliche Baumbestand prägen das Bild des Plangebiets.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Neubebauung wird eine Lücke im Stadtkörper verringert. Mit einer

maximalen Wandhöhe von 13,65 m, die sich zur Nachbarschaft hin abstaffelt, fügt sich die Bebauung in die umgebende Struktur ein. Der Gehölzbestand kann weitestgehend nicht erhalten werden. Durch das Pflanzgebot innerhalb des Baugrundstücks und die Neuordnung der St.-Margarethen-Str. mit Baumgraben kann der Baumbestand zum Teil ersetzt werden. Entlang der St.-Margarethen-Straße wird über eine öffentliche Grünfläche die Grundlage geschaffen, die straßenbegleitende Baumpflanzung bis zur Straße Am Michaelianger fortzuführen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das Erscheinungsbild des Planungsgebiets erhalten. Der Stadtkörper bleibt unvollständig. Der Alleecharakter der St.-Margarethen-Str. wird nicht wiederhergestellt.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzung von sich zur Nachbarschaft verringernden Wandhöhen
- Baumpflanzungen innerhalb nicht bebauter Grundstücksflächen
- große und mittelgroße Bäume entlang der St.-Margarethen-Straße
- Aufgreifen des Alleecharakters der St.-Margarethen-Straße im Norden durch einseitige Baumpflanzungen bis zur Straße Am Michaelianger.

Berücksichtigung

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neuplanung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet.

1.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des westlichen Teiles des Planungsumgriffs befindet sich randlich das Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7735-0165. Dabei handelt es sich um einen verebneten Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit.

An der Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Fl. Nr. 226/29 und der St.-Margarethen-Straße in Höhe der Straße Am Michaelianger steht ein aufgerichtetes Feldkreuz mit gusseisernem Korpus von 1874, das in der Denkmalliste geführt ist (Nr. D-1-84-135-40).

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind großflächig Unterbauungen geplant, die randlich in das Bodendenkmal eingreifen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Feldkreuz wird im Rahmen des Straßenausbaus integriert und neu in Szene gesetzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Situation bleibt unverändert. Das Bodendenkmal verbleibt im Boden.

Geplante Maßnahmen:

- Das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0165 mit seiner Ausdehnung ist im Plan nachrichtlich dargestellt und in den Hinweisen zur Satzung, der Begrünung und im Umweltbericht beschrieben. Gleiches gilt für das Denkmal Nr. D-1-84-135-40.
- Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen durchzuführen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass für die notwendigen Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig ist.

Berücksichtigung

Der Lückenschluss durch die Neubebauung und die bereits vorhandene Erschließung rechtfertigt die Standortauswahl trotz vorhandenem Bodendenkmal. Vor Baubeginn wird das Bodendenkmal archäologisch untersucht, dokumentiert und ggf. konserviert.

1.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)**Bestandsaufnahme**

Für die bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen zu den aktuellen Energiebelangen vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird überlegt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bzgl. des Umweltbelangs Energie bleibt die Bedeutung des Planungsgebiets unwesentlich.

Geplante Maßnahmen:

- Ggf. Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde

Berücksichtigung

Der Umweltbelang Energie wird in der Bauausführung weiter berücksichtigt.

1.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser**Prognose bei Durchführung der Planung**

Das Plangebiet kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallentsorgungsunternehmen der Gemeinde Oberschleißheim gesichert. Müllsammelräume sind grundsätzlich in die Tiefgaragen

oder Gebäude zu integrieren. Sofern dies mit dem Freiraum verträglich abzubilden ist, lässt der Bebauungsplan auch oberirdische, überdachte Müllhäuschen zu. Soweit Müllräume gebäudeintegriert realisiert werden sind Müllauffstellflächen für den Tag der Abholung im notwendigen Umfang, nicht überdacht herzustellen.

Der bestehende Papiercontainer im Kreuzungsbereich St.-Margarethen-Straße / Am Michaelianger wird in die Platzfläche integriert und zu einer Wertstoffsammelstelle mit weiteren Containern erweitert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet in seiner derzeitigen Form bestehen bleibt. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzungen der Lage von Nebenanlagen Müllhäuser bzw. Integration von Müllräumen in die Tiefgarage
- Sicherung von Müllauffstellflächen für den Tag der Abholung im notwendigen Umfang
- Integration einer Wertstoffsammelstelle in die Platzfläche in Fußlaufweite zum Wohngebiet.

Berücksichtigung

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt

1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben ist nahezu das gesamte Planungsgebiet betroffen, das bisher durch einen niedrigen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Lediglich im nördlichen Bereich wird ein kleiner Teil als öffentliche Grünfläche gesichert, deren Ausgestaltung im Detail noch weiterzuentwickeln ist. Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von Gehölzstrukturen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Gebiets in Kategorien mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensraum, Wasser, Boden und Landschaftsbild, sowie hoher Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingeteilt.

Da das Planungsgebiet zum Großteil durch derzeit brachliegende Ackerflächen geprägt ist, wurde für das Schutzgut Arten und Lebensräume überwiegend eine niedrige Bedeutung festgestellt. Der Gehölzbestand an den Rändern der Ackerfläche ist als mittel bedeutsam (Stufe II) einzustufen und wird daher entsprechend für das Schutzgut Arten und Lebensräume bewertet.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden, das Gebiet ist nahezu vollständig anthropogen überformt. Seltene Böden sind nicht betroffen. Da der Eingriffsbereich derzeit jedoch unversiegelt ist wird eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden festgestellt.

Trotz des geringen Grundwasserflurabstands wird für das Schutzgut Wasser ein mittlerer Wert angesetzt, da durch die angrenzenden Straßen und landwirtschaftliche Nutzung ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden ist.

Aufgrund der zum Teil großflächig versiegelten Umgebung wirkt das Planungsgebiet mit den zusammenhängenden Grün- und Ackerflächen und Gehölzstrukturen klimatisch ausgleichend. Sie haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch offene Ackerstruktur bestimmt. Der die Fläche säumende Gehölzbestand mittelalter Auswirkung wirkt als Begrenzung der Ackerfläche prägend für das Ortsbild.

Das Vorhaben entspricht mit seinen Gebäuden, öffentlichen Straßen und privaten Grünflächen einer GRZ von $> 0,35$ und wird damit dem Eingriffstyp A mit sehr hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Pflanzung autochthoner Sträucher, Dachbegrünung, der Verwendung versickerungsfähiger Beläge, insektenfreundlicher Beleuchtung und vogelfreundliche Verglasung bei großflächigen Glaselementen werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Durch ein Anheben der Tiefgarage wird der Eingriff in das Grundwasser minimiert und eine dauerhafte Grundwasserabsenkung verhindert. Die bestehende St.-Margarethen-Str. wird umgebaut und durch eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen ergänzt. Es kann daher ein verminderter Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich wird bei der Eingriffsermittlung als eingriffsneutral betrachtet. Ebenso wird die bereits versiegelte Verkehrsfläche der St.-Margarethen-Str. und des Mooswegs als eingriffsneutral betrachtet.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff in Kategorie I	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
WA	A I	8.570	0,5	4.285
SUMME		8.570		4.285

Eingriff in Kategorie II	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
WA	A II	1.010	0,8	808
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	A II	120	0,8	96
öffentliche Grünfläche	neutral	480	0	0
SUMME		1.610		904

Flächen ohne Eingriff (bereits versiegelte Flächen)	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Straßenverkehrsflächen (Bestand)		3.740		0
Allgemeines Wohngebiet		40		0
SUMME		3.780		0

SUMME Ausgleichsbedarf Gesamt		13.960		5.189
--------------------------------------	--	---------------	--	--------------

Nutzungsänderung mit Aufwertung		Fläche	Aufwertungsfaktor	
Aufwertung öffentlicher Grünfläche durch Pflanzungen*		480	0,2	96
SUMME notwendiger externer Ausgleichsbedarf				5.093

* Annahme Festsetzung zur Grünordnung: zu begrünen und zu bepflanzen / mindestens 1 Baum je angefangene 100 qm Fläche zu pflanzen

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem ca. 59.000 m² großen Flurstück Nr. 1940 der Gemarkung Eching, Gemeinde Eching, Landkreis Freising. Auf dem ehemals intensiv genutzten Ackerland wurde eine Streuobstwiese mit Extensivgrünland angelegt.

Die Fläche liegt im gleichen Naturraum wie das Planungsgebiet und wurde als Ökokontofläche im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 3 BayKompV durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde Freising anerkannt und bestätigt.

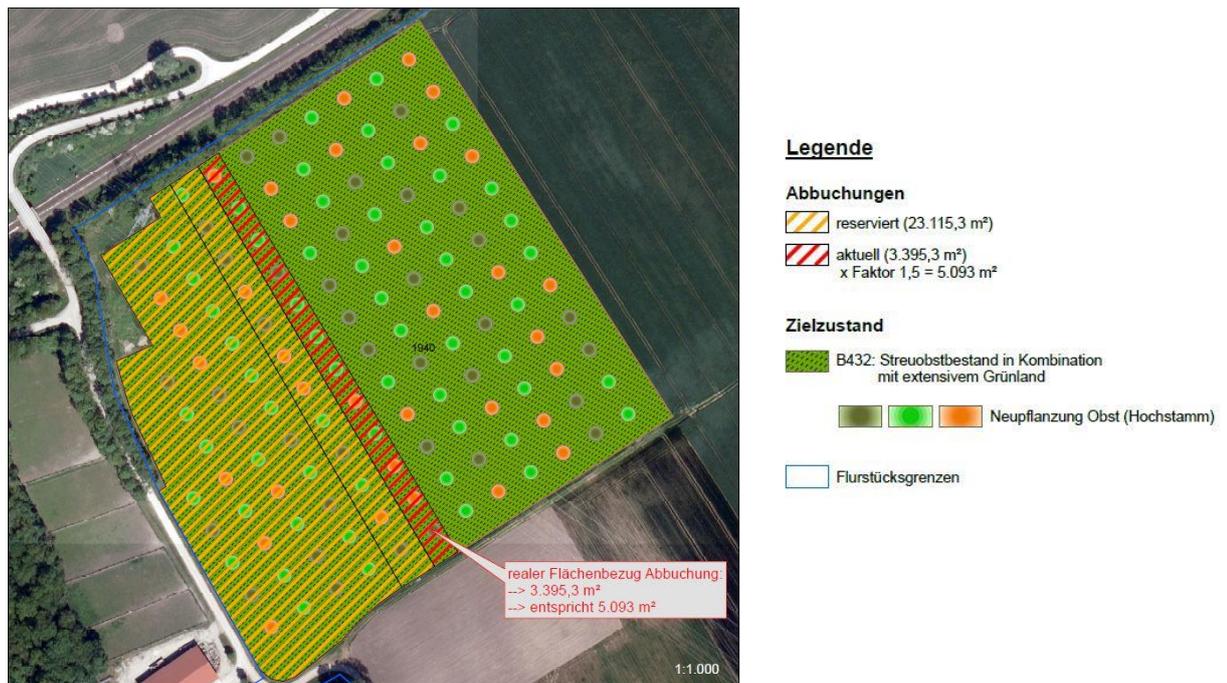


Abb.9: Entwicklungsplan Ökokontofläche Fl.Nr. 1940 Gem. Eching, Gmd. Eching, Landkreis Freising

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Men- schen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Land- schaftsbild
Menschen		X	X	X	X	X
Tiere und Pflan- zen	X		X	X	X	
Boden	X	X		X	X	
Wasser	X	X	X		X	
Klima, Luft	X	X	X	X		
Orts- und Land- schaftsbild	X					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

1.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept in mehreren Varianten entwickelt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption ist das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses. Durch die Insellage innerhalb von bebauten Strukturen ist das Gebiet für eine Bebauung gut geeignet, eine vergleichbare Fläche zur Umsetzung des Vorhabens steht in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

1.6 Zusätzliche Angaben

1.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Auflistung der Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Habitatanalyse 2019, Dr. H. M. Schober, Juni 2019
- Baumbestand und Bewertung, Alexander Over, 01.03.2021, Vorentwurf
- Kampfmittel / Bombentrichter, Annäherungsweise Übertrag aus historischer Altlastenrecherche, Bauamt Gemeinde Oberschleißheim, 17.12.2018

- Bericht zur Vordimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen, Grundbaulabor München, 06.10.2021
- Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Grundbaulabor München, 06.10.2021
- Gutachterliche Stellungnahme TG-Höhenlage, Grundbaulabor München, 04.11.2021
- Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München, 2. Aktualisierte Version 27.11.2019
- Geruchstechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Dezember 2019
- Luftschadstofftechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Juli 2021
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Grundbaulabor München, 16.05.2019
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ingenieurbüro Greiner, 10.05.2019, 29.11.2019 und 31.08.2021
- Schalltechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Greiner, 05.12.2019, 01.09.2021
- Verkehrsgutachten, Schlothauer & Wauer, 22.11.2019
- Verkehrsentwicklungsplan 2035, Schlothauer & Wauer, 31.08.2020

1.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden:

Baubegleitende Untersuchungen oder Überwachungen sind hinsichtlich der Altlasten, Kampfmittel und des Bodendenkmals notwendig, hinsichtlich der Wasserhaltung während der Bauphase scheint eine fachgutachterliche Begleitung sinnvoll.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Oberschleißheim. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsmehrung durch die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes aus. Bereits bestehende Konflikte können deutlich verbessert werden. Geringfügig wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, durch entsprechende Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung sind lokale Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht betroffen. Im Plangebiet finden sich mit Ausnahme der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Alten Eiche an der

St. Margarethenstr. keine relevanten Habitatstrukturen.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Die festgestellten Schadstoffbelastungen durch Altlasten sind unerheblich, belastetes Material wird bei Aushub fachgerecht entsorgt.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Konzept zur Versickerung anfallender Niederschlagswasser erstellt und ein Überflutungsnachweis geführt. Es wird sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die benachbarten Grundstücke abfließt sondern auf eigenem Grundstück versickert werden kann. Durch die Zulässigkeit der Anhebung der Tiefgarage wird ein Einbinden in das Grundwasser vermieden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die genehmigte landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wirken Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein, die rechnerisch ermittelten Werte bewegen sich in einem tolerierbaren Rahmen.

Die Jahresmittelgrenzwerte für die Belastung mit Luftschadstoffen werden eingehalten.

Der Verlust der unversiegelten Fläche im bebauten Gebiet wirkt sich auf das Mikroklima aus, durch Dachbegrünung und Pflanzgebote für die privaten Frei- und öffentlichen Grünflächen können die Auswirkungen vermindert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die städtebauliche und landschaftliche Neuordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich jedoch im bereits bebauten Umfeld nicht negativ auswirkt.

Schutzgut Energie

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Die Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung ist für den Energiebedarf und die dadurch prognostizierten CO₂ – Emissionen des Planungskonzeptes im Weiteren Bauablauf darzustellen.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Gemeinschaftliche Müllsammelbehälter für die Wohngebiete können in die Tiefgaragen oder ebenerdig in die Gebäude integriert werden, bzw. freiraumverträglich in Müllhäuschen untergebracht werden. In fußläufiger Reichweite befindet sich eine Wertstoffsammelstelle.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003 ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Als Ausgleichsfläche wird das Grundstück Fl. Nr. 1940 Gem. Eching, Gemeinde Eching (Ökokonto-Fläche) herangezogen. Die Ökokontomaßnahme wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde Freising anerkannt und bestätigt

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in der Region München nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplans. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 80 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Anlagen zum Umweltbericht für den Änderungsbereich 2:

- Anlage UB ÄB 2 1: Ausgleichsplanung | Ökokonto, Bilanzierung nach Leitfaden der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 80 Oberschleißheim, Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, Stand 24.02.2022
- Anlage UB ÄB 2 2 bis 4: Pläne zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Stand 07.12.2021
- Anlage UB ÄB 2: Bewertung Bestand
- Anlage UB ÄB 3: Eingriffstyp
- Anlage UB ÄB 4: Eingriffsschwere

Gemeinde

Oberschleißheim, den

.....
Markus Böck, Erster Bürgermeister