

Gemeinde Oberschleißheim

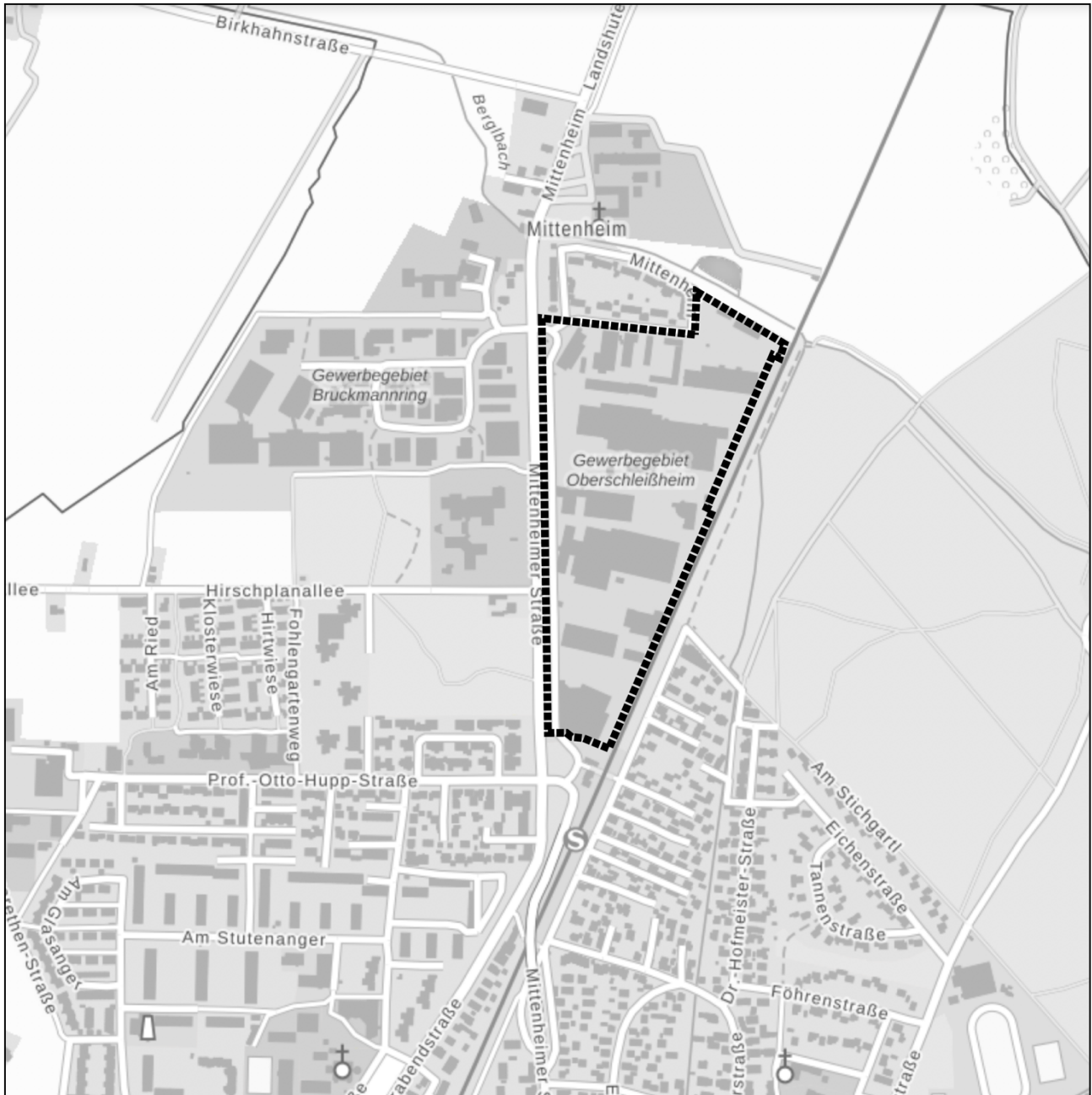
Bebauungsplan Nr. 79

„Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfssfassung zum Verfahren nach

§ 4a Abs. 3 BauGB vom **02.03.2026**



Bearbeitung:
Helmut Breunig
Stadtplanung Breunig
Seitzstraße 19
80538 München

Fisel und König
Büro für Landschaftsplanung
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	45
1.1. Geltungsbereich	45
2. Ausgangssituation	56
2.1. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	56
2.2. Ziele der Raumordnung	56
2.3. Flächennutzungsplan	67
2.4. Natürliche Grundlagen.....	67
2.5. Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht.....	79
2.6. Denkmalschutz	89
2.7. Altlasten	89
3. Planungsrechtliche Ausgangslage	910
4. Ziele des Bebauungsplanes	1011
5. Planungskonzept des Bebauungsplanes	1011
5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	1011
5.2. Art der baulichen Nutzung.....	1011
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	1213
5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	14
5.5. Dächer, Dachformen	1415
5.6. Bauweise.....	15
5.7. Verkehrserschließung	1516
5.8. Grünordnung	1617
5.9. Aufschüttungen und Abgrabungen	1819
5.10. Einfriedungen.....	19
5.11. Immissionsschutz.....	1920
5.12. Auswirkungen der Planung.....	21
5.13. Flächenbilanz	22
6. Umweltbericht	23
6.1. Einleitung	23
6.1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts	23
6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes	23
6.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen	24
6.2.1. Mensch – Erholung	24
6.2.2. Mensch – Lärm	24
6.2.3. Pflanzen und Tiere	25
6.2.4. Boden und Altlasten.....	2827
6.2.5. Wasser	29
6.2.6. Klima und Luft	30
6.2.7. Landschafts- und Ortsbild	3130
6.2.8. Kultur- und Sachgüter	3231
6.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	3231
6.2.10. Alternativenprüfung.....	32
6.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	3332
6.3. Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen	3332

6.4. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts.....33

6.4.1. Monitoring ~~34~~³³

6.4.2. Zusammenfassung.....34

6.4.3. Checkliste zu den relevanten Daten- und Informationsquellen35

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Planungsgebiet bestehen mehrere Bebauungspläne, die sich in ihren jeweiligen Geltungsbereichen ergänzen, teilweise aber auch überlagern. Da die Bebauungspläne für das Planungsgebiet vereinzelt aus den 1960er-Jahre stammen und unterschiedliche Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) zu berücksichtigen sind, traten vermehrt Erschwernisse hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit neuer Vorhaben auf. Gleichzeitig liegen nunmehr für einzelne Teilbereiche innerhalb des Planungsgebietes Bauanträge vor, die aus planungsrechtlicher Sicht zu prüfen und zu beurteilen sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 sollen einerseits die Festsetzungen der für das Gebiet geltenden Bebauungspläne inhaltlich überprüft und ggf. angepasst werden und diese mit der aktuellen Rechtslage in Einklang gebracht werden. Es soll zukünftig eine aus planungsrechtlicher Sicht belastbare Grundlage vorliegen, mit der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße eindeutig geprüft werden kann.

Mit diesem Bebauungsplan soll auch die potenzielle Konfliktlage hinsichtlich der Lärmemissionen des Gewerbegebiets auf das nördlich angrenzende reine Wohngebiet näher betrachtet und planungsrechtlich gelöst werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, den Standort und die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße nachhaltig zu sichern.

1.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Oberschleißheim, unmittelbar nördlich des Bahnhofes. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Mittenheimer Straße (Staatsstraße 2342) begrenzt, über die das Gebiet erschlossen ist.

Im Osten verläuft die Bahnlinie München – Regensburg.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet die Siedlung „Mittenheim“ an, die als „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt ist.

Folgende Flurstücke (jeweils Gemarkung Oberschleißheim) befinden sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

116, 116/1, 116/2, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10, 116/11, 116/12, 116/13, 116/14, 116/15, 117, 117/2, 438, 438/36, 438/37, 438/38, 438/39, 438/41, 438/42, 438/44, 438/45, 438/48

Folgende Flurstücke befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes: 116/3, 118/2, 438/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha.

2. Ausgangssituation

2.1. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Gebäudestruktur besteht großteils aus gewerblich geprägten, teilweise großflächigen Hallenstrukturen mit ein bis drei Geschossen, Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Im Süden besteht ein Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt).

Südlich schließt der Ortskern Oberschleißheims mit dem Bahnhof an.

Westlich benachbart liegt das Gewerbegebiet „Bruckmannring“. Das nördlich angrenzende reine Wohngebiet „Mittenheim“ ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Reihenhäuser geprägt.

Aus grünordnerischer Sicht erfährt das Plangebiet einerseits eine Prägung durch die Baum- und Gehölzreihen entlang der Mittenheimer Straße. Daneben sind nahezu durchgängig zwischen den Baugrundstücken gliedernde Gehölzstreifen vorhanden. Allerdings ist ihre Qualität in zahlreichen Abschnitten durch herangerückte Nutzungen und Schädigungen an Stämmen, Kronen und in Wurzelbereichen deutlich eingeschränkt und in einigen Bereichen durch in den letzten Jahren erfolgte massive Fällungen nahezu vollständig verloren gegangen. Schließlich besteht nach Osten entlang den Bahngleisen ein weitgehend durchgängiges Gehölzband aus meist naturnahen Baumhecken.

Dieser „grüne Rahmen“ aus Gehölzen stellt für das gesamte Gewerbegebiet eine wertvolle Eingrünung dar, und seine Wirkung auf das Stadtbild wird insbesondere aufgrund der zentrumsnahen Lage des Gewerbegebiets als hoch bewertet.

2.2. Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde Oberschleißheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, im Bereich des „Verdichtungsraumes München“. Das LEP formuliert unter dem Kapitel ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ (LEP 2013 3.2 (Z)): „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

In Kapitel 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ wird formuliert, dass „insbesondere in verdichteten Räumen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden sollen.“

Regionalplan (RP)

Im Regionalplan der Region München (Stand 01.04.2019) ist Oberschleißheim als „Grundzentrum“ im Verdichtungsraum München dargestellt. Ein Grundzentrum soll die Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

Im Regionalplan werden wohnortnahe Arbeitsplätze als ein wichtiger Beitrag für mehr Lebensqualität gesehen, da diese den Verkehrsaufwand reduzieren und die Umwelt entlasten. Es sollten deshalb die Voraussetzungen und Möglichkeiten für ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Das Planungsgebiet selbst ist als „Gewerbliche Baufläche“ und als „Hauptsiedlungsgebiet“ ausgewiesen.

2.3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb des Gewerbegebiets sind mehrere Standorte für Umspannstationen ausgewiesen.

Entlang der Mittenheimer Straße verläuft eine durchgehende vorhandene Baumreihe, entlang der Bahnlinie eine geplante Baumreihe. Das dargestellte Gewerbegebiet wird allseits durch eine umlaufende Randeingrünung begrenzt.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist der ost-west-verlaufende Grenzgraben mit seinen Randstreifen als Biotopfläche entsprechend der Bayerischen Biotopkartierung erfasst (Biotop-Nr. 7735-0077-001).

2.4. Natürliche Grundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und als Ergebnis ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist der hier vorliegenden Begründung unter Kapitel 6 angefügt und enthält eine ausführliche Bestandsaufnahme der natürlichen Schutzgüter und eine Bewertung der Umweltwirkungen des Vorhabens. Daher erfolgt hier nur eine kurze Zusammenfassung.

Boden

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist der bei weitem größte Flächenanteil (ca. 75 %) durch Auffüllungen und Versiegelungen / Überbauung anthropogen stark überprägt. Hier sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch gering ausgeprägt oder vollständig verloren gegangen. In den randlichen, von Vegetation bedeckten Bereichen mit ca. 25 % der Fläche ist anzunehmen, dass noch Reste natürlich gewachsener Böden vorhanden sind; diesen wird eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz zugeordnet.

Wasser

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Vorhabenbereich ist durch einen mittleren Grundwasserflurabstand, jedoch durchlässige Deckschichten geprägt und weist damit eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in den Grundwasserkörper auf. Ihm wird damit eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Für die Bauvorhaben sind folgende Hinweise des Landratsamts München und des Wasserwirtschaftsamts zu berücksichtigen:

- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
- Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von

oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

- Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Klima und Luft

Klimatisch trägt das Planungsgebiet weder zu einer nennenswerten Frisch- oder Kaltluftbildung bei, da es intensiv überbaut ist, noch ist es Teil eines wichtigen klimatischen Ausgleichskorridors. Daher ist es für Klima und Luft ohne größere Bedeutung. Der hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad trägt zu sommerlicher Aufheizung bei, etwas abmildernd wirken hierbei die randlichen Gehölzzonen.

Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume

Auch für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume hat der Geltungsbereich aufgrund der Versiegelung und Nutzung grundsätzlich keine größere Bedeutung. Die zwischen den Gewerbebauten vorhandenen Gehölzstreifen sind grundsätzlich als Lebensräume für heimische Vögel und Insekten wertvoll, allerdings weisen viele Gehölze Schäden in der Krone auf durch massive Nutzungen der Flächen in die Baumbereiche hinein und unsachgemäße Behandlung der Wurzelräume. Zudem sind insbesondere im nördlichen Geltungsbereich ganze Baumhecken intensivster Bebauung zum Opfer gefallen.

Lediglich für siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten können einerseits in Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden und andererseits in den randlichen Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze vorhanden sein. Dies ist bei Baumaßnahmen und Sanierungen zu beachten (vgl. Kap 6.2.3 Europäischer Artenschutz im nachfolgenden Umweltbericht).

Für Arten und Lebensräume ist der Geltungsbereich insgesamt von geringer Bedeutung.

Mensch

Das Gewerbegebiet dient überwiegend als Arbeitsstätte für die Mitarbeiter der Betriebe und in sehr untergeordneter Weise dem Wohnen in Betriebswohnungen.

Abgesehen vom Straßenraum liegen sämtliche Freiräume innerhalb privater Betriebsflächen ohne allgemeine Zugänglichkeit und haben keinerlei allgemeine Erholungsfunktion. Auch übergeordnete Erholungswege, z. B. attraktive Rad- und Fußwegverbindungen, liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens. An wenigen Gebäuden bestehen Einrichtungen (Sitzbänke, kleine Rasenflächen) für kurzzeitige Erholung in Arbeitspausen.

Somit haben die Freiräume keine nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Zudem bestehen grundsätzlich Vorbelastungen durch Lärmeinträge von der Mittenheimer Straße im Westen und dem Bahnverkehr im Osten.

Zusammenfassend ist das Vorhabengebiet weder für eine allgemeine Erholung relevant noch geht vom Plangebiet selbst ein nennenswerter Bedarf an Erholungsflächen aus. Für das Schutzgut Mensch hat es eine geringe Bedeutung.

2.5. Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht

Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs sind drei in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Biotope vorhanden:

- Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend und in dieses wenige Meter hineinreichend besteht die Teilfläche 1 des amtlich erfassten Biotops „Gewässerbegleitflora nördlich von Oberschleißheim“ (Biotop-Nr. 7735-0077-001). Von der erfassten Fläche sind 18 % nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt.
- Ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Bahnlinie beginnt eine als Biotop erfasste Hecke (7735-0123-002). Sie unterliegt keinem gesetzlichen Schutz.
- Schließlich besteht westlich der Mittenheimer Straße auf der Flur-Nr. 144/2 ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand. Er ist als „Wäldchen in Oberschleißheim“ (7735-0112) erfasst und ebenfalls nicht gesetzlich geschützt.

Sämtliche Biotopflächen liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens. Jenseits der Bahn östlich des Geltungsbereichs und nördlich des dortigen Wohngebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“ (LSG 00436.01) an.

Sonstige Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

2.6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht vorhanden.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler:

- D-1-84-135-35, (Hirschplanallee 1), Villa des Heraldikers Otto Hupp, zweigeschossiger Putzbau mit Zeltdach und kleinem Dachreiter, erbaut nach Plänen von Gabriel von Seidl, 1891; Nebengebäude, zweigeschossiger schmaler Satteldachbau, 1891; Park mit altem Baumbestand.
- D-1-84-135-56, (Mittenheim 32), ehem. Tagelöhnerhaus, erdgeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach und Zwerchhaus, 19. Jh.
- D-1-84-135-61, (Mittenheim 38), ehem. Franziskanerkloster, schlichte zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Halbwalmdächern, im Kern von Enrico Zuccalli erbaut 1717/20; ehem. Ökonomie, erdgeschossiger Satteldachbau mit hohem Kniestock, 18. Jh.; ehem. Verwalterhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, 2. Hälfte 19. Jh.; Einfriedung, massiv, 2. Hälfte 19. Jh.

2.7. Altlasten

Entsprechend der flurstücksbezogenen Aussagen zum Altlastenverdacht des WWA München vom 29.03.2019 und der Stellungnahme zu Altlastenflächen des LRA München vom 10.02.2020 weisen folgende Flurstücke möglicherweise Bodenverunreinigungen auf: 438/36, 438/39, 438/41, 116, 116/1, 116/2 und 116/10. Dabei ist die Art der Altlasten nicht bekannt.

Die Flurnummer 116/1 ist zwar nicht im „Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem“ aufgeführt, jedoch laut Mitteilung des Wasserwirtschafts-

amts in den dort vorliegenden Unterlagen als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Aushubarbeiten auf diesen Flurstücken sind, sofern nicht zuvor Untersuchungen zur Schadstoffbelastung vorgenommen wurden, durch einen Sachverständigen zu begleiten. 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). Grundsätzlich wird empfohlen, im Falle eines Altlastenverdachts eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf Altlastenverdachtsflächen ist grundsätzlich nicht erlaubt.

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 2a

Die Gemeinde Oberschleißheim hat im Jahr 1966 (Bekanntmachung 25.02.1966) den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2342“ erlassen. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Anwendung findet die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962.

Eine Ergänzung des Bebauungsplans erfolgte durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im Jahr 2010. In diesem wurden für den Bebauungsplan Nr. 2a Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels, getroffen.

Im gesamten Geltungsbereich ist ein großer, zusammenhängender Bauraum mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die maximale Höhe der Gebäude ist auf 10 m festgesetzt. Anwendung findet die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 79

Am 18.09.2017 hat die Gemeinde Oberschleißheim für das Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Darin wurden für den Bebauungsplan u.a. folgende Ziele formuliert:

- Langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungen mit dem Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe, ergänzt durch punktuelle Büro- und Einzelhandelsnutzungen.
- Ausschluss von sensiblen Nutzungen, die z.B. wohnähnlichen Charakter haben, insbesondere Beherbergungshäuser, soziale Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime), Arbeiterunterkünfte.
- Lösung des Lärmkonfliktes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem nördlich benachbarten reinen Wohngebiet „Mittenheim“.
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen.
- Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Schaffung eines qualitätvollen Gewerbegebiets mit einer entsprechenden Durchgrünung zur Sicherstellung eines angemessenen Arbeitsumfeldes für die Mitarbeiter

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Oberschleißheim mit Beschluss vom

18.09.2017 für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 79 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Verfahren

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes und der schon weitgehend erfolgten Bebauung wäre ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB denkbar. Durch die maximal mögliche Grundfläche von rund 75.000 m² (nach § 19 Abs.2 BauNVO) werden jedoch die Vorgaben des § 13a Abs. 2 BauGB, der eine maximal mögliche Grundfläche von 70.000 m² für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB vorsieht, nicht eingehalten. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im Regelverfahren durchgeführt.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt folgende städtebauliche, grünplanerische und sonstige Ziele:

- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets mit Schwerpunkt auf dem produzierenden Sektor.
- Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele mit entsprechender Steuerung der Art der Nutzung durch Ausschluss einzelner Nutzungen, die Konflikte auslösen könnten.
- Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.
- Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen.
- Schaffung von nachhaltigen Grünstrukturen durch Sicherung und Ergänzung des bereits vorhandenen Rahmens aus Gehölz- und Vegetationsflächen mit Neupflanzungen in festgesetzten Grünkorridoren.

5. Planungskonzept des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Auf Grundlage der schon vorhandenen Bebauungsstruktur werden großzügige Bauräume festgesetzt, in denen neben den Bestandsgebäuden auch neue Gebäude integriert werden können. Durch eine leichte Erhöhung der maximal möglichen Geschossflächenzahl können die einzelnen Baugebiete moderat verdichtet werden. Hierbei soll der Schwerpunkt der Nachverdichtung in einer zunehmenden Gebäudehöhe liegen und nicht in die Fläche gehen. Die überbaubare Grundfläche bleibt gegenüber dem Ist-Zustand gleich.

Zur Strukturierung des Planungsgebietes und als Gegenpol zu den großzügigen Bauräumen werden die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Flurstücksgrenzen durch Festsetzung von ausreichend breiten Grünkorridoren und entsprechenden Neupflanzungen gestärkt.

Mit diesem Planungskonzept wird dem Bedarf an Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der ökologischen Belange Rechnung getragen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt und weitgehend bebaut. Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt derzeit über keine weiteren frei

verfügbaren Gewerbeflächen. Deshalb soll der Gewerbestandort östlich der Mittenheimer Straße in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um die einzelnen Bereiche des Gewerbegebiets im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu steuern, werden fünf Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5) festgesetzt. In den einzelnen Baugebieten werden nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unterschiedliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen, die die Zulässigkeit oder den Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten regeln.

Wohnen und wohnähnliche Nutzungen

Wohn- und wohnähnliche Nutzungen werden generell ausgeschlossen. Ebenso werden gewerbliche Wohnnutzungen wie z.B. Boardinghäuser und Hotels ausgeschlossen. Dies soll jegliches Konfliktpotenzial, das durch die Gewerbenutzung entstehen kann, vermeiden und den Gewerbestandort in seiner Funktion und seinen Entwicklungsmöglichkeiten stärken. Zwar handelt es sich bei Boardinghäusern und Hotels rein planungsrechtlich ebenfalls um eine Gewerbenutzung. Es ist aber auch unbestritten, dass einer Zwischennutzung zwischen Wohnen und Gewerbe ein erhöhtes Schutzpotenzial zukommt. Gerade bei Boardinghäusern handelt es sich um eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen Wohnen und Gewerbe, die inmitten eines Gewerbegebiets städtebaulich problematisch ist, da sie Immissionskonflikte hervorrufen kann. Zudem hängt die Zulässigkeit eines Boardinghauses in einem Gewerbegebiet vom konkreten Nutzungskonzept und der baulichen Ausgestaltung ab und ist im Einzelfall schwierig abgrenzbar. Gleiches gilt für Hotels. Eine eindeutige Differenzierung zwischen Freizeithotels und Businesshotels kann kaum getroffen werden. Auch in einem Hotel, in dem Menschen übernachten, ist aus Sicht der Gemeinde ein erhöhtes Schutzpotenzial anzunehmen.

Zudem sind solche Nutzungen gegebenenfalls auch in anderen Baugebieten, z.B. Mischgebieten oder sogar in allgemeinen Wohngebieten zulässig, sodass die Gemeinde das vorliegende Gewerbegebiet als reinen Gewerbestandort festlegen will, um dem Bedarf an entsprechenden Gewerbeflächen Rechnung zu tragen.

Unberührt vom o.g. Ausschluss bleiben Betriebswohnungen. Von diesen ist eine Betriebswohnung je Gewerbebetrieb zulässig unter der Maßgabe, dass die Betriebswohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Dies sichert die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete und entspricht den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Einzelhandel

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll auf dem produzierenden Sektor bleiben. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im GE 1 (Verbrauchermarkt) und im GE 5 sollen jedoch erhalten bleiben. Entsprechend den Zielen des Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde Oberschleißheim darf dabei das Kernsortiment im GE 5 nur Artikel enthalten, die für das Gemeindegebiet Oberschleißheim nicht zentrenrelevant sind.

Der Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet GE 1 ist durch die Lage am Bahnhof und in Nähe zum Ortskern an dieser Stelle städtebaulich und funktional sinnvoll.

Eine Einzelhandelsnutzung induziert in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Das nördlich an das GE 5 anschließende reine Wohngebiet soll davon möglichst wenig tangiert werden. Da das GE 5 aufgrund der Ecklage zweiseitig erschlossen ist, ist es möglich und vertretbar, die Erschließung eines ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebes ausschließlich über die von der Wohnnutzung abgewandte Straße (parallel zur St 2342 geführte Mittenheimer Straße) zu fordern. So wird gewährleistet, dass der nördlich verlaufende Teil der Mittenheimer Straße, der auch der Erschließung des Wohngebietes dient, nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird.

In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 wird eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

Tankstellen

In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 im Norden des Plangebietes sind Tankstellen unzulässig. Zum einen soll damit vermieden werden, dass eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Abschnittes der Mittenheimer Straße entsteht, der zugleich das Wohngebiet erschließt.

Zum anderen würden die nahezu durchgängigen Betriebszeiten (Tag, Nacht, Wochenende) einer Tankstelle auch in den ruhebedürftigen Zeiten die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen. Da Tankstellen in GE 1, GE 2 und GE 3 weiterhin allgemein zulässig sind, bleibt die Zweckbestimmung des festgesetzten Gewerbegebiets insgesamt erhalten.

Anlagen für sportliche Zwecke

Aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebieten sollen mögliche Konflikte vermieden und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Oberschleißheim möchte das Entstehen von Vergnügungsstätten einschränken und ihre Zulässigkeit im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten steuern. Da durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte insbesondere mit Lärm in den ruhebedürftigen Nachtzeiten und an Wochenenden und Feiertagen zu rechnen ist, verträgt sich diese Nutzung nicht mit einer Wohnnutzung, hier in verstärktem Maße mit den angrenzenden reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO nördlich des Planungsgebietes und den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO östlich des Planungsgebietes.

Der generelle Ausschluss der Vergnügungsstätten reagiert auf die besondere Lage des Gewerbegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebieten und dem damit verbundenen Schutzbedürfnis der Wohnnutzung. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten wird daher vermieden, dass benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt dennoch gewahrt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhenentwicklung mit maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Durch diese Höchstgrenzen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die räumlich wirksame Höhe der Bauwerke, die Größe der Geschossflächen und die Grundflächenzahl die Dichte der Nutzung sowie den Umfang der überbaubaren Flächen definieren.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 1,4 hält die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche Obergrenze für Gewerbegebiete (max. GFZ 2,4) ein. Durch diese Festsetzung wird die bisher im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte GFZ von 1,2 leicht erhöht. Dies stellt eine moderate Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung dar. Damit wird dem Ziel gefolgt, bestehende innerörtliche Baugebiete zu sichern und deren Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der festgesetzten GFZ von 1,4 kann im Planungsgebiet eine Geschossfläche von rund 173.600 m² realisiert werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs.2 BauNVO von 0,6 übernimmt die entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 2. Diese Festsetzung folgt dem städtebaulichen Ziel, dass eine mögliche Verdichtung der baulichen Nutzung nicht in die Fläche erfolgen soll, sondern in die Höhe. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 kann im Planungsgebiet eine Grundfläche von rund 74.110 m² realisiert werden.

Um die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in ausreichendem Maße in den Baugebieten unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies entspricht der Obergrenze der maximal möglichen GRZ in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO.

Gleichwohl soll grundsätzlich darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen unter § 8 (5) und (6) wird verwiesen.

Höhenentwicklung

In Zusammenhang mit der moderaten Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximal mögliche Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 von 10 m auf maximal 14 m erhöht. Diese Höhe ermöglicht neben einer Hallennutzung auch bis zu 3-geschossige Bürogebäude mit der notwendigen technischen Infrastruktur (z.B. Be- und Entlüftung). Im Sinne einer moderaten Bauhöhenabstufung ist entlang der Mittenheimer Straße in einer Tiefe von 7 m zur Baugrenze nur eine Bauhöhe von maximal 10 m zulässig.

Um eine homogene Dachlandschaft zu sichern wird festgesetzt, dass diese Höhe nicht mehr durch Dachaufbauten überschritten werden darf und die Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von den Fassaden abzurücken sind.

Um das reine Wohngebiet nördlich des Planungsgebietes vor einer Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung zu schützen, werden für die unmittelbar an das reine Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 ergänzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen. Um die gesunden Wohnverhältnisse im reinen Wohngebiet zu sichern, wird die Festsetzung zur Höhenentwicklung, die schon im Bebauungsplan Nr. 2 getroffen wurde, übernommen. Diese setzt fest, dass in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nur Gebäude mit einer Wand- bzw. Firsthöhe zulässig sind, die sich innerhalb eines Winkels von 15°, ausgehend von der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze der Bebauung nördlich bzw. nordwestlich der Straße "Mittenheim" ergibt.

Eine maximale Wandhöhe von 14 m darf in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 gleichwohl nicht überschritten werden. Die Planzeichnung enthält eine entsprechende Schemaskizze.

5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Im Planungsgebiet wurden die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser Baugrenzen sind allgemein auch Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

Entgegen dem Baugrenzengefüge im bisherigen Bebauungsplan Nr. 2 werden je Baugebiet einzelne Bauräume festgesetzt. Damit wird die bauliche Nutzung gegliedert und es werden die Voraussetzungen für die gewünschte Durchgrünung des Planungsgebietes geschaffen, die sich zwischen den einzelnen Gewerbegebieten entwickeln kann.

Um eine funktionsgerechte Nutzung der Baugebiete zu sichern, sind offene Stellplätze, Fahrradabstellplätze, [Trafostationen](#) und Lagerplätze auch außerhalb der Bauräume zulässig, soweit sie mit den Vorgaben der Grünordnung kompatibel sind.

Tiefgaragen und sonstige als Gebäude ausgebildete Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllhäuschen und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung der Grünkorridore und der Vegetationsflächen in den begrünten Vorzonen durch unmittelbar angrenzende Gebäude und die hierfür notwendigen Bauräume ausgeschlossen werden.

Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden und ein hochwertiges bauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Lagerplätze nur in den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sind.

Bestandsschutz

Das Baugrenzengefüge nimmt weitgehend Rücksicht auf die schon bestehende Bebauung. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greifen jedoch erst im Fall von Neubauten, größeren Umbauten oder Erweiterungsbauten.

Bestehende Gebäude, die nach bisher geltendem Recht und/oder auf Grundlage einer erteilten Baugenehmigung materiell rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erhalten und in bisher zugelassener Weise weiter genutzt werden, auch wenn sie dem heute gültigen Baurecht oder den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mehr entsprechen.

In den Bestandsschutz fallen in der Regel Unterhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen.

5.5. Dächer, Dachformen

Entsprechend der gewerblichen Nutzung und der schon vorhandenen Gebäudestruktur sind in den Gewerbegebieten Flachdächer und flach geneigte Dächer von maximal 10° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel einer homogenen Dachlandschaft und ermöglicht eine Dachbegrünung.

Aus optischen Gründen wird die Höhe von Dachaufbauten auf die zulässige Wand- bzw. Firsthöhe beschränkt und die Aufbauten sind um ihre Höhe von den Fassadenkanten zurückzusetzen.

[Um den Auswirkungen des Klimawandels zu begegnen, sind Dachflächen ab einer Fläche von 20 m² mindestens extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mind. 15 cm zu begrünen. Für die Einsaat sind heimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind zum Aufenthalt nutzbare Dachflächen und technische](#)

[Dachaufbauten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den jeweils obersten Dachflächen vollflächig mit der Dachbegrünung zu kombinieren.](#)

5.6. Bauweise

Teilweise sind innerhalb der einzelnen Baugebiete Flurstücksgrenzen vorhanden, an die bereits im Bestand gebaut wurde. Um dies auch im Fall von Neuplanungen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise mit einem allseitig zulässigen Grenzsanbau festgesetzt

5.7. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes, sowohl für den motorisierten als auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr, erfolgt über die Mittenheimer Straße. Das nördlichste Gewerbegebiet GE 4 wird über die Straße „Mittenheim“ erschlossen. Aufgrund der Klassifizierung der Mittenheimer als Staatsstraße (St 2342) und der damit stark eingeschränkten Zulässigkeit von abzweigenden Straßen wurde entlang des Gewerbegebietes eine Parallelerschließung angelegt. Über diese sind die einzelnen Gewerbegebiete direkt erschlossen.

Im Gewerbegebiet GE 2 werden die Flurstücke 116/1 und 116/13 über einen Eigentümerweg erschlossen, da diese beiden Flurstücke nicht unmittelbar an die Mittenheimer Straße angebunden sind. In der Planzeichnung erfolgt deshalb die Festsetzung als öffentliche Straßenfläche mit der hinweislichen Darstellung „Eigentümerweg“. Dieser umfasst die Flurstücke 116/11, 116/12 und 116/15 und wurde bereits am 06.03.1974 als Eigentümerweg gemäß Art. 53, Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) gewidmet.

Entlang der Parallelerschließung und der Straße „Mittenheim“ verlaufen beidseitig Gehwege.

Durch die Möglichkeit der baulichen Verdichtung des Planungsgebietes ist langfristig mit einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Mittenheimer Straße und dem näheren Umfeld zu rechnen. Durch das bereits gut ausgebaute Straßennetz ist jedoch mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Durch das Büro Vössing wurde im Oktober 2019 ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das die durch die Planung ausgelösten Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall 2035 (**ohne** Planung) mit dem Prognose-Planfall 2035 (**mit** Planung) ermittelt und vergleicht. Der Prognose-Nullfall enthält definitionsgemäß sämtliche Planungen im Umfeld, u.a. Quartiersentwicklung Mittenheim West, Erweiterung Gewerbegebiet Bruckmannring sowie Realisierung der Westumfahrung Oberschleißheim. Die Verkehrsmengen in der Zufahrt Prof.-Otto-Hupp-Straße wurden angepasst, da der Wert aus dem Verkehrsgutachten Westumfahrung Oberschleißheim nicht plausibel erscheint (Verdoppelung des Analysefalls). Der Prognosehorizont wird auf das Jahr 2035 festgelegt.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen infolge der Erhöhung der Geschossflächenzahl im Planungsgebiet quantifiziert und bewertet. Im Endergebnis sind im Tagesverkehr ca. 1.300 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr mehr zu erwarten. Abgeleitet in den Spitzenstunden liegt das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei ca. 50 Kfz in der Morgenspitze bzw. ca. 90 Kfz in der Abendspitze.

In der Mittenheimer Straße erhöht sich die Verkehrsmenge (auf Höhe des Planungsgebietes) von 12.300 Kfz/24h auf 12.800 Kfz/24h.

In der Straße Mittenheim erhöht sich die Verkehrsmenge von 2.100 Kfz/24h auf 2.500 Kfz/24h.

Die Knotenpunkte wurden hinsichtlich der Leistungsfähigkeit nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015 (HBS) untersucht und entsprechend den Qualitätsstufen A bis F bewertet. Qualitätsstufen (QSV) bis einschließlich Qualitätsstufe D gelten gemeinhin als akzeptabel. An Knotenpunkten mit sehr hoher verkehrlicher Belastung wird auch die Qualitätsstufe E für einzelne Knotenströme akzeptiert. Die Qualität des Verkehrsablaufs für Verkehrsströme, deren Auslastungsgrad größer als 1,0 ist, wird der Qualitätsstufe F zugeordnet.

Folgende Knotenpunkte wurden untersucht und bewertet:

- **Knotenpunkt Mittenheimer Straße / Feierabendstraße / Prof.-Otto-Hupp-Straße**

Der Knotenpunkt ist im Bestand verkehrsabhängig mit einer Zwei-Phasen-Steuerung geregelt, eine für die Hauptrichtung und eine für die Nebenrichtung. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunkts für die Morgen- als auch Abendspitze ist mit QSV B bis QSV C gegeben.

- **Knotenpunkt Mittenheimer Straße / Bruckmannring**

Der Knotenpunkt ist im Bestand verkehrsabhängig mit einer Zwei-Phasen-Steuerung geregelt. Der Knotenpunkt ist in Prognosefällen sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze leistungsfähig und wird mit der QSV C bewertet.

Im Gesamtergebnis wurde festgestellt, dass sowohl das vorhandene Straßennetz als auch die untersuchten Knotenpunkte auch im Prognose-Planfall 2035 eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich des S-Bahnhofes „Oberschleißheim“ der S-Bahn-Linie S1, die Oberschleißheim mit den Städten München und Freising und dem Flughafen verbindet. Ergänzend dazu sind Bushaltestellen für die Buslinien 291, 292 und 295 vorhanden. Damit ist das Planungsgebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

5.8. Grünordnung

Um eine qualitätsvolle Durchgrünung des Planungsgebietes und ein einheitliches übergeordnetes Erscheinungsbild zu sichern, wird der bereits bestehende „grüne Rahmen“ des Gebiets gesichert und ergänzt.

Entsprechend dem Planungskonzept werden entlang der Erschließungsstraßen im Westen und Norden (Mittenheimer Straße bzw. Straße Mittenheim) 5 m bis 6,5 m breite „begrünte Vorzonen“ festgesetzt, die mit einer einheitlichen Baumreihe zu überstellen sind. Damit haben sie eine aufwertende Wirkung für das Straßenbild und erlauben gleichzeitig die Erschließung der Baugebiete. Die Vegetationsflächen unter Bäumen sind als Wiese zu pflegen oder mit Bodendeckern/Stauden zu unterpflanzen. Die „begrünten Vorzonen“ können bis zur Hälfte befestigt werden, so dass hier offene Stellplätze oder sonstige Vorplätze in den Eingangsbereichen der Gebäude angelegt werden können.

Zwischen den einzelnen Baugebieten und entlang der Bahnlinie im Osten des

Planungsgebietes werden „Grünkorridore für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese sind teilweise schon vorhanden und gliedern als dichte bepflanzte Gehölzstreifen das gesamte Planungsgebiet. Die Korridore haben verschiedene Breiten in Abhängigkeit von der Größe der angrenzenden Baufelder:

Zwischen den Gewerbegebieten im GE 1, GE 2 und GE 3 sind die ost-west verlaufenden Gehölzstreifen 10 m breit. Die Baumhecke zwischen GE 3 und GE 4 hat eine Breite von 7,50 m. Innerhalb des GE 4 sind die innenliegenden Korridore mit jeweils 5 m schmaler, da auch die Baugebiete hier schmaler bzw. kleiner sind. Selbst dieser hier relativ schmale Streifen erlaubt die Pflanzung einer vierreihigen Hecke (Pflanzenabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m). Auch zu den Außenrändern sind die Korridore innerhalb des Geltungsbereichs 5 m breit.

Die festgesetzten Breiten erlauben die Entwicklung von optisch und ökologisch wirksamen Gehölzstreifen mit Sträuchern und Bäumen, die artgerechte Kronen entwickeln und damit eine wirksame klimatische Ausgleichsfunktion (Verdunstung, CO₂-Aufnahme, Staubbindung, sommerliche Kühlung) im Siedlungsraum übernehmen können.

Die Definition einer Mindestanzahl zu pflanzenden heimischen Bäumen soll ein optisch und ökologisch wirksames Maß an Durchgrünung sicherstellen.

Aus demselben Grund wurde die Festsetzung zur Minimierung befestigter Flächen aufgenommen. Insbesondere oberirdische KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies aufgrund der Nutzung möglich ist. Ein Ausschlussgrund ist insbesondere der Umgang auf der Fläche mit grundwassergefährdenden Stoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Festlegung einer einheitlich zu pflanzenden Baumart für die Baumreihe östlich der Mittenheimer Straße und entlang der Straße „Mittenheim“ dient der Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums und gibt den Vorzonen der Baugrundstücke einen gemeinsamen Charakter. Der Spitz-Ahorn der Sorte „Allershausen“ wurde gewählt, da er einerseits standörtlich gut geeignet, unempfindlich und stadtklimafest ist, und andererseits eine schöne Wuchsform besitzt mit dichter geschlossener Krone. Zudem zeichnet er sich durch eine besonders schöne Blüte im Frühjahr und eine prächtige Herbstfärbung aus.

Die Vorgabe zur Gliederung offener Stellplätze mit Bäumen erfolgt aus optischen und ökologischen Gründen und trägt zur Reduzierung sommerlicher Aufheizung der befestigten Flächen bei.

Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sollen im städtischen Umfeld möglichst günstige Wuchsbedingungen durch folgende Festsetzungen sichergestellt werden:

Es werden fachlich begründete Mindestgrößen für ihre Wurzelräume definiert. Falls dies Nutzung dies erfordert, Bei Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate können die Baumscheiben bei Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate auch mit Belägen überdeckt werden.

Damit Baumpflanzungen auch auf Tiefgaragen langfristig gedeihen, wird eine Mindeststärke des Bodenaufbaus festgesetzt.

Die als zu erhalten festgesetzten Baumhecken und Baumgruppen sind insgesamt als räumliche Struktur zu erhalten und zu pflegen. Dies bedeutet, dass nicht jedes einzelne Gehölz geschützt ist, sondern die Hecke oder Baumgruppe als Ganzes zu

erhalten ist, so dass im Rahmen der Pflege und Unterhaltung auch einzelne Gehölze entnommen werden können. Gleichzeitig ist auf eine angemessene Verjüngung innerhalb der Gehölzgruppe zu achten.

Die Festsetzung zum Schutz der zu erhaltenden Bäume während Baumaßnahmen soll sicherstellen, dass die anerkannten Regeln der Technik Anwendung finden und die Bäume durch Baumaßnahmen keinen Schaden nehmen.

Die festgesetzte Begrünung ~~geeigneter Fassadenabschnitte von Flachdächern~~ leistet unter anderem einen Beitrag zum Klimaschutz und Klimaanpassung und kann heimischen Insekten und Vögeln als Lebensraum dienen. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aus vergleichbaren Gründen sollen geeignete Fassadenabschnitte begrünt werden.

Schließlich wird eine Möglichkeit vorgesehen, die genannten grünordnerischen Festsetzungen geringfügig in Lage und Fläche zu verändern. Damit sollen gegebenenfalls erforderliche planerische Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanung einfach vollzogen werden können.

Zudem soll die bestehende Baumreihe aus Linden auf dem Grünstreifen zur Staatsstraße dauerhaft erhalten und ergänzt werden.

Seitens des Staatlichen Bauamts Freising ist ein Ausbau der Ortsdurchfahrt Oberschleißheim geplant. Diese Planung kann Veränderungen des Grünstreifens und damit auch der Baumstandorte umfassen. Daher werden sämtliche vorhandenen und geplanten Bäume sowie die straßennahen Grünflächen lediglich hinweislich dargestellt. Die Flächen liegen in der Baulast des Freistaates Bayern und werden nicht mit verbindlichen Festsetzungen belegt. Die hinweisliche Darstellung spiegelt die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Oberschleißheim wider, dass die straßenbegleitende Begrünung entlang der Mittenheimer Straße grundsätzlich erhalten bzw. ergänzt werden soll.

Die bestehende Baumreihe wurde einer visuellen Vitalitätsprüfung unterzogen und die erhaltenswürdigen Bäume wurden hinweislich als „nach Möglichkeit zu erhalten“ dargestellt. Für den Hinweis geeigneter Standorte neu zu pflanzender Bäume wurde unterschieden in Bäume 1. Ordnung und in Bäume 2. Ordnung in Abhängigkeit von der Breite des Grünstreifens. Als Bäume 1. Ordnung wird in Anlehnung an die bestehenden Winter-Linden die daraus gezüchtete, stadtklimatisch tolerantere Sorte Stadt-Linde (*Tilia cordata* „Greenspire“) empfohlen, für Bäume 2. Ordnung wird die Blüten-Esche (*Fraxinus ornus*) vorgeschlagen. Sie ist einerseits stadtklimaverträglich, aufgrund ihrer auffälligen Blüte visuell und für Insekten attraktiv und kann mit einem hohen Kronenansatz gewählt werden, damit sie den Anforderungen an das Lichtraumprofil entspricht. Die hinweisliche Darstellung ermöglicht dem Staatlichen Bauamt eine Flexibilität in der Ausführung, sowie die Herstellung eines für das Siedlungsbild relevanten Baumstreifens.

Die hinweislich genannten Vorschlagslisten geeigneter Baum- und Straucharten und Kletterpflanzen dienen dem Ziel einer standortgeeigneten und damit optisch und ökologisch dauerhaft wirksamen Bepflanzung. Sie sind nicht abschließend und können durch weitere stadtklimaverträgliche Arten und Sorten ergänzt werden.

5.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen sind lediglich für die Anbindung baulicher Gegebenheiten zulässig, also beispielsweise für die Einbindung von Fenstern in Kellergeschossen und für die

Anlage oberflächlicher Versickerungseinrichtungen.
Ebenso können die Geländehöhen an sonstige baupraktische Erfordernisse (z.B. weitgehend ebene Freiflächen, unterschiedliche Höhen an den Grundstücksgrenzen) angepasst werden.

Darüber hinausgehende umfangreiche Aufschüttungen oder Abgrabungen würden dem Charakter des Geländes widersprechen und sind nicht zulässig.

5.10. Einfriedungen

Die Art und Höhe der Einfriedungen hat einen deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gewerbegebiete. Um eine angemessene optische Durchlässigkeit zu erhalten und eine vollständige Abschirmung zu vermeiden, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und zulässigen Materialien beschränkt. Eine zulässige Höhe von bis zu 2,5 m trägt jedoch gleichzeitig dem Schutzbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung.

Die Beschränkung auf Zäune aus Maschendraht, Stabgitter oder Holz in Form senkrechter Lattung soll ein ansprechendes, eher großzügiges Gesamtbild der Freiflächen sicherstellen und eine massiv wirkende Abriegelung verhindern. Aus demselben Grund wird die Verwendung von Sichtschutzmatten ausgeschlossen.

Der Verzicht auf Betonsockel und die Festlegung einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erfolgt aus ökologischen Gründen, da damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

5.11. Immissionsschutz

Durch die gewerbliche Nutzung entstehen Lärmbelastungen, die auf die Umgebung wirken. Dies ist zum einen der Anlagenlärm, der im Rahmen des Betriebsablaufes der Gewerbebetriebe entsteht, zum anderen die durch den Verkehr entstehenden Lärmemissionen.

Anlagenlärm

Bei Neuplanungen von Gewerbegebieten wäre die Festsetzung von Emissionskontingenten möglich und sinnvoll. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Betriebsgenehmigungen ist es sinnvoller, auf die Festsetzung von Emissionskontingenten zu verzichten und die zulässigen Lärmemissionen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan [darauf hingewiesen](#), dass für alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw.

Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Baubeginn oder bei Eigentümer- oder Pächterwechsel ein Schallschutzgutachten vorzulegen ist. Das Gutachten muss unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel, insbesondere im Hinblick auf die nördlich und östlich des Planungsgebietes liegende Wohnbebauung nachweisen.

Verkehrslärm

Der Bebauungsplan überplant einen gewerblichen Bestand. Je Gewerbebetrieb ist eine Betriebswohnung zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In Blatt 1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORW DIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW DIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr wurden berechnet und beurteilt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16.BImSchV von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht kann tagsüber eingehalten werden, nachts wird der IGW16.BImSchV um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitung wird im Wesentlichen durch die östlich des Planungsgebietes verlaufende Bahnlinie München - Regensburg hervorgerufen und liegt nachts in einem Teilbereich im gesundheitsgefährdenden Bereich.

Ein aktiver Schallschutz entlang der Bahnlinie ist städtebaulich nicht vertretbar. Auf Grund dessen werden zum Schutz von Aufenthaltsräumen semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) bzw. für Büros eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung festgesetzt. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern werden im gesundheitsgefährdenden Bereich ausgeschlossen. Die Festsetzung gilt nur für Neu- und Anbauten.

Auf Grund der möglichen Immissionen innerhalb eines Gewerbegebiets wird generell empfohlen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Aus der Verkehrsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass die Zunahme der Immissionsbelastung durch den Kfz-Verkehr unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Versickerung

Da grundsätzlich eine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen besteht und zudem möglicherweise Vorbelastungen durch Altlasten vorhanden sind, wurden Vorgaben zur sachgerechten Behandlung des Niederschlagswassers festgesetzt. Sie spiegeln die fachlichen und rechtlichen Anforderungen wider. So ist im Zuge der konkreten Planung die Entwässerung der befestigten Flächen vorrangig über oberflächige Versickerungsmulden zu planen, da die Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der Reinigungsleistungen der Bodenorganismen einen signifikanten Beitrag zum Grundwasserschutz leistet. Damit diese Vorgaben eingehalten werden, ist für alle Bauanträge ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vorzulegen. Des Weiteren sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nur Dachabdeckungen zulässig, die wasserwirtschaftlich unbedenklich sind. Aus den selben Gründen werden Vorgaben zum sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festgesetzt. In den textlichen Hinweisen wird zudem auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und auf die zugehörigen technischen Regeln verwiesen. Schließlich sind erforderliche Maßnahmen genannt, damit Schäden von Überflutungen infolge von Starkregen, unter anderem in Tiefgaragen, vermieden werden.

5.12. Auswirkungen der Planung

Städtebau

- Nachhaltige Sicherung eines innerörtlichen und gut erschlossenen Baugebietes im Sinne der Innenentwicklung.
- Durch moderate Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte innerhalb des Planungsgebietes Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung am Ortsrand.
- Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbebebauung an die aktuelle Rechtsgrundlage.
- Minimierung der Konflikte zwischen Gewerbebebauung und angrenzender Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. durch Ausschluss konfliktträchtiger Nutzungen.

Grünordnung

- Sicherung und Stärkung des bestehenden „grünen Rahmens“ aus Bäumen und Sträuchern als Gliederung für die Baugebiete und ökologische Aufwertung.
- Sicherung einer guten Entwicklung der Bepflanzung durch Vorgaben für ausreichende Wurzelräume und günstige Wuchsbedingungen.
- Gestalterische und ökologische Einbindung der Bebauung durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung an geeigneten Abschnitten und Baumüberstellung der Stellplätze.
- Minimierung der Eingriffswirkungen durch Reduzierung der Befestigung auf tatsächlich erforderliches Maß.

5.13. Flächenbilanz

Bauland	ca. 123.520 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche)	ca. 11.285 m ²
Eigentümerweg	ca. 895 m ²
Geltungsbereich BP 79	ca. 135.700 m ²
Grundfläche, maximal möglich	ca. 74.110 m ²
Geschossfläche, maximal möglich	ca. 173.600 m ²

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

6.1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Oberschleißheim, den Standort und die künftige bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße in städtebaulich verträglicher Weise nachhaltig zu sichern.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von großzügigen, jeweils in den Grundstücken zentral angeordneten Baufeldern vor, die den einzelnen Betrieben einen bestmöglichen Spielraum für ihre bauliche Entwicklung und eine moderate Nachverdichtung erlauben. Zur Strukturierung des Gewerbegebiets und seine Einbindung in den Siedlungsraum werden die vorhandenen Grünstrukturen durch die Festsetzung von Grünkorridoren, grüne Vorzonen und die Neupflanzung von Gehölzen gestärkt.

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

In Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die bayernweit verfügbaren naturschutzfachlichen Planungen wie Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sowie die gesetzlichen Schutzgebietskategorien (Bsp. Landschafts- oder Naturschutzgebiete) wurden berücksichtigt. Fachplanungen mit Zielen des Umweltschutzes wie Lärminderungspläne oder Luftreinhaltepläne existieren für das Planungsgebiet nicht.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.01.2020)

Der LEP nennt im Kapitel 7 Freiraumstruktur folgende für diesen Umweltbericht relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z):

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (G).

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (G).

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Z).

7.2.1 Schutz des Wassers

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (G).

Regionalplan der Region München

Der Regionalplan (Stand 01.04.2019) formuliert für den Bereich Siedlung und Freiraum folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll möglichst flächensparend erfolgen.
- Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

6.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der hier vorliegenden Umweltprüfung wurde mit der Gemeinde abgestimmt. Zudem wurden konkrete Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange und Privatleuten im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung berücksichtigt. Insbesondere wurden Anregungen des Denkmalamtes zu Denkmälern im Umfeld und des Wasserwirtschaftsamtes zu den Themen Altlasten, Grundwassereintritt, Niederschlagswasserentsorgung sowie Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgenommen.

Die Umweltprüfung wird so durchgeführt, dass die Umweltbelange sachgerecht in die Abwägung eingestellt werden können.

Bereits im Ausgangszustand sind die Funktionen der natürlichen Schutzgüter durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung und intensive Nutzung stark überprägt. Im Regelfall reicht es deshalb aus, die Schutzgüter verbal zu beschreiben und einer verbal-argumentativen Bewertung zu unterziehen.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen

Für den Menschen sind neben wohnumfeldabhängigen Faktoren, wie Wohnfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktion, vor allem die Aspekte des Lärmschutzes von Bedeutung. Im hier vorliegenden Bebauungsplan kann auf die detaillierte Untersuchung von Aspekten des technische Umweltschutzes wie Luftreinhaltung, Erschütterung und Schutz vor elektromagnetischen Feldern verzichtet werden, da lediglich Gewerbegebiete festgesetzt werden, in denen Wohnnutzung nur in sehr untergeordneter Weise in Form von Betriebswohnungen zulässig ist.

6.2.1. Mensch – Erholung

Für das Gewerbegebiet werden Wohn- und wohnähnliche Nutzungen ausgeschlossen, und es ist lediglich eine Betriebswohnung je Gewerbebetrieb zulässig. Für die wenigen Menschen, die sich dauerhaft im Geltungsbereich aufhalten können, steht in unmittelbarer Nähe die nördlich angrenzende freie Landschaft mit dem relativ naturnahen, an der Grenze verlaufenden Bach und dem kleinen Weiher für Kurzeiterholung zur Verfügung, und es befinden sich mit dem in gut 1 km fußläufiger Entfernung liegenden Schlosspark Oberschleißheim und den nördlichen Waldflächen attraktive Erholungsflächen in der Umgebung. Diese Erholungsziele sind über den parallel zur Mittenheimer Straße in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geh- und Radweg gut erreichbar. Durch die Planung ergibt sich diesbezüglich keine Änderung.

6.2.2. Mensch – Lärm

Um die Vorgaben des Schallschutzes fachgerecht zu berücksichtigen, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Hentschel Consult 2020).

Bestand und Bewertung

Im Ausgangszustand wird das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt. Daher stellt es bereits im Istzustand keinen dauerhaften Aufenthaltsbereich für Menschen dar.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens durch die Bahnlinie München - Freising, die Mittenheimer Straße sowie örtlichem Lieferverkehr und Anlagen besteht eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Umweltauswirkungen

In Abstimmung mit dem Landratsamt München, Abteilung Immissionsschutz, wurde der Umfang der schalltechnischen Untersuchung festgelegt. Sie berechnete und beurteilte die vom Straßen- und Schienenverkehr zu erwartende Immissionsbelastung auf das Plangebiet.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die hier anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann für den Tagzeitraum eingehalten werden, wird jedoch für den Nachtzeitraum überschritten. Die Überschreitung wird im Wesentlichen durch die Bahn hervorgerufen und liegt nachts in einem Teilbereich im gesundheitsgefährdenden Bereich.

Daher wurden für den Bebauungsplan zum Schutz der Aufenthaltsräume geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet und entsprechende planliche und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere die Orientierung und Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern (für die Betriebswohnungen) und bieten als Alternative entsprechende bauliche Maßnahmen an.

Für die Beurteilung des Gewerbelärms wurde eine Geräuschkontingentierung nicht für notwendig erachtet. Bei Neubauten oder Änderung von Betrieben ist dem Bauantrag ein prüffähiger schalltechnischer Nachweis beizulegen.

Aus der Verkehrsuntersuchung (Vössing 2019) kann abgeleitet werden, dass die Zunahme der Immissionsbelastung durch den Kfz-Verkehr unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind die Vorhabenwirkungen für das Schutzgut Mensch und hier den Schutz vor Lärm, gegenüber der Ausgangssituation als nicht erheblich einzustufen.

6.2.3. Pflanzen und Tiere

Vegetation und Baumbestand

Das Plangebiet besitzt bereits im Ausgangszustand durch die intensive gewerbliche Nutzung nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich Flora, Fauna und biologischer Vielfalt.

Lediglich die vor allem entlang der Grenzen vorhandenen Gehölzeingrünungen, und hier insbesondere die bahnbegleitende, in nördlichen Bereich besonders gut ausgeprägte Baumhecke, haben eine gewisse Lebensraumfunktion für siedlungstypische Tierarten, insbesondere Vögel und Insekten. Die zwischen den Gewerbeflächen liegenden Gehölzstreifen sind jedoch durch intensive Nutzungen und direkte Schädigungen teils deutlich beeinträchtigt oder durch Neubauten in den letzten Jahren massiv reduziert worden (vgl. Baumbestandserfassung Fisel und

König 20~~19~~²⁶).

Flächen der amtlichen Biotopkartierung und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wurden die Uferbereiche des dort verlaufenden Grenzgrabens als Biotopfläche (Biotop-Nr. 7735-0077-001) gemäß der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Er ist die Teilfläche 1 eines insgesamt 4 km langen Grabens mit steilen Ufern und kiesig bis sandigem Bachbett. Im erfassten Bereich stehen große Weiden und Pappeln und zur Bahn hin mehrere große Eichen. Außerhalb des Geltungsbereichs sind zwei weitere Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung erfasst:

- Ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Bahnlinie beginnt eine als Biotop erfasste Hecke (7735-0123-002). Sie unterliegt keinem Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG, jedoch ist sie nach Art. 16 BayNatSchG geschützt.
- Schließlich besteht westlich der Mittenheimer Straße auf der Flur-Nr. 144/2 ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand. Er ist als „Wäldchen in Oberschleißheim“ (7735-0112) erfasst und ebenfalls nicht gesetzlich geschützt.

Nach Osten jenseits der Bahnlinie und nördlich des dortigen Wohngebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim

Sonstige Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

Europäischer Artenschutz

Aus der aktuellen Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (März 2020) liegen keine Nachweise von Tier- und Pflanzenarten vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch der gesetzliche Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG für gemäß Bebauungsplan zulässige Vorhaben zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen und Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig. Als entsprechend geschützte Tiergruppen können im Geltungsbereich siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, die zum einen Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen und andererseits in Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze haben können. Höhlenbrütende Vogelarten können in größeren Höhlen alter Bäume vorkommen, Freibrüter bauen ihre Nester in Kronen und Geäst von Bäumen und Sträuchern. Europarechtlich geschützte Fledermausarten können ebenfalls in Baumhöhlen oder -spalten oder in und an Gebäuden vorkommen.

Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten durch die Verwirklichung des Baurechts betroffen sein könnten. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten.

Spätestens mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der

Bauarbeiten ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und Arten betroffen sein können.

Es gibt jedoch einige naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem auf eine zeitliche Befristung für Rodungs- und Abrissarbeiten abzielen, damit möglicherweise vorkommende Arten nicht geschädigt werden. Da damit ein Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind diese Maßnahmen zu beachten:

- Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September),
- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Hier wird zusätzlich eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler angeraten,
- Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen.
- Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).
- Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen;
- ~~Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November,~~
- ~~Abrisse von Gebäuden nur nach vorheriger Überprüfung auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person. Sollten Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vorliegen, sind vor dem Abriss mit ausreichender Vorlaufzeit geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.~~

Sie sind im Bebauungsplan hinweislich aufgenommen.

Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt gegenüber dem Istzustand zu keiner erheblichen zusätzlichen Überbauung von Flächen. Das bisher bestehende Baurecht umfasste bereits eine Grundflächenzahl von 0,6 und ist weitgehend ausgeschöpft. Das vergrößerte Baurecht erlaubt keine Erweiterung in die Fläche, sondern lediglich eine moderate Zunahme der Höhe der Gebäude.

Die Ausweisung von zwischen 5 und 10 m breiten Gehölzkorridoren zwischen allen Baugebieten, das Zurückbleiben der Baufenster von diesen Gehölzbereichen sowie

weitere grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen etc.) führen bei tatsächlicher Umsetzung zu einer Aufwertung der Lebensraumsituation für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Schädigungen von europarechtlich geschützten Arten, hier von Fledermäusen und Vögeln an Gebäuden und in Gehölzen, können durch die Beachtung zeitlicher Fristen für Fäll- und Abrissarbeiten und entsprechende Untersuchungen vor Baubeginn vermieden werden.

Durch die umfangreichen Begrünungen ist insgesamt von einer Verbesserung gegenüber der Ist-Situation auszugehen, es werden also keine negativen Vorhabenwirkungen für Arten und Lebensräume angenommen.

6.2.4. Boden und Altlasten

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt geologisch gesehen in der nördlichen Münchner Schotterebene. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind hier quartäre Kiessande. Die darauf natürlicherweise entstandenen Böden (hier: Pararendzinen auf carbonatreichen Schottern mit Flussmergeldecke) besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern.

Im Geltungsbereich sind die Böden durch die langjährige und intensive menschliche Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad weitgehend anthropogen umgelagert, verändert und versiegelt, so dass kaum noch von natürlich gewachsenen Böden auszugehen ist. Eine überschlägige Ermittlung der versiegelten / befestigten Flächen im Geltungsbereich ergab einen Flächenanteil von ca. 75 %. Hier sind die natürlichen Bodenfunktionen Filter-/Pufferfunktion, Wasserkreislauffunktion sowie Lebensraumfunktion stark beeinträchtigt oder vollständig verloren gegangen.

Im Bereich der Grün- und Baumflächen, die im Gebiet noch ca. 25 % betragen, herrschen wohl ebenfalls anthropogen veränderte Böden vor, es können sich jedoch, insbesondere zur Bahn hin, Reste gewachsener Böden befinden. Die Böden unter Grünflächen können aufgrund ihres Humusanteils die genannten Funktionen der Filterung und Pufferung sowie die Funktion im Wasserkreislauf zumindest teilweise wahrnehmen.

Aufgrund der insgesamt starken anthropogenen Überprägung und der dadurch bedingten Funktionseinschränkungen wird dem Gebiet eine geringe Bedeutung aus der Sicht des Schutzgutes Boden zugeordnet.

Vorbelastungen

Beim Fachbereich „Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht“ am Landratsamt München wurde eine Nachfrage von Altlastenverdachtsflächen gestellt. Diese ergab folgende Eintragungen (Landratsamt München 2020 sowie Wasserwirtschaftsamt München 2019):

Flurnummer, jeweils Gemarkung Oberschleißheim	Typ	Bezeichnung
FINr. 116, 116/1, 116/2	Altlastenverdachtsfläche	„Altablagerung Bahnhofplatz Oberschleißheim“

und 116/10 ¹		
FINr. 438/36	Altlastenverdachtsfläche	„Altablagerung Kiesgrube Mittenheimer Straße“
FINrn. 438/39, 438/41	Altlastenverdachtsfläche	„Altstandort Eisenwerk Schröder“

Die betroffenen Flächen sind als „Flurstücke mit Altlastenverdachtsflächen“ auf der Planzeichnung hinweislich dargestellt, ein textlicher Hinweis stellt dar, wie mit dem Altlastenverdacht fachgerecht umzugehen ist und die Inhalte sind in Kapitel 2.7. Altlasten ebenfalls erläutert.

Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden.

Umweltauswirkungen Boden

Der Anteil an überbauter und versiegelter Fläche wird sich aufgrund der Beibehaltung der bereits bisher zulässigen überbaubaren Grundfläche nicht vergrößern. Die Festsetzung zusammenhängender Grünkorridore und das Gebot, die Versiegelung zu minimieren, werden dazu beitragen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Flächen mit wirksamen Bodenfunktionen entstehen.

Umweltauswirkungen Altlasten

Wie dargestellt liegen für den Geltungsbereich Informationen zu Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist für diese Bereich nicht auszuschließen.

Entsprechend der hinweislichen Darstellung sind Aushubarbeiten in diesen Bereichen durch einen Sachverständigen zu begleiten und es ist eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Durchführung künftiger Bauvorhaben sämtliche Erdarbeiten und Beprobungen nach dem Stand der Technik ausgeführt werden und eine fachgerechte Entsorgung sichergestellt ist. Es wird davon ausgegangen, dass es somit zu keinen erheblichen oder nachteiligen Umweltwirkungen kommen wird.

6.2.5. Wasser

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder oberirdische Gewässer noch wasserrechtliche Schutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche vorhanden.

Östlich außerhalb des Vorhabengebiets verläuft der Michaeliangergraben, nördlich der Berglbach und direkt nördlich angrenzend ein stehendes Gewässer als Aufstaubereich des dort verlaufenden Grenzgrabens. Diese Gewässer liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Das Grundwasser weist im Geltungsbereich einen Flurabstand zwischen 4 und 5 Metern auf und die Deckschichten sind aufgrund des geologischen Ausgangsmaterials eher durchlässig. Damit ist von einer relativ hohen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in den Grundwasserkörper auszugehen. Daher wird dem Schutzgebiet eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen keine erheblichen Betroffenheiten für das Schutzgut Wasser auslösen. Weder ist von einem nennenswerten Grundwasserstau auszugehen, z.B. durch Tiefgaragen, da der Grundwasserflurabstand 4 -5 m unter Gelände liegt und selbst bei einer zweigeschossigen Tiefgarage nur kleinräumig betroffen wäre. Ebenso ist durch eine fachgerechte Niederschlagsbeseitigung keine Belastung des Grundwasserkörpers anzunehmen.

Da der Grundwasserkörper empfindlich gegenüber Stoffeinträgen ist und zudem möglicherweise Vorbelastungen durch Altlasten entstehen, sind neben den textlich genannten Hinweisen folgende Anregungen und Informationen des Landratsamts München und des Wasserwirtschaftsamts München zu berücksichtigen:

- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
- Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.
- Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

6.2.6. Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse werden im Geltungsbereich durch die ebene Topografie, die Masse der Baukörper, die Lage im Siedlungsgebiet und den hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Damit ist der Geltungsbereich weder für Frischluft- und Kaltluftproduktion relevant noch liegt die Fläche in einem klimatischen

Ausgleichskorridor.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Baukörpermasse ist v. a. in den Sommermonaten mit einer Aufwärmung und lokal verzögertem Abkühlen zu rechnen. Die vorhandene Bahnlinie kann dabei eine gewisse Zufuhr von Frisch- und Kaltluft bewirken und dazu beitragen, dass sich in deren Umfeld die Abkühlung aufgeheizten Flächen schneller vollzieht. Die vorhandenen Gehölzbestände wirken ebenfalls lokalklimatisch positiv.

Insgesamt ist dem Schutzgut Klima im Plangebiet eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Umweltauswirkungen

Grundsätzlich wird in den Baugebieten weiterhin ein städtisch geprägtes Siedlungsklima vorherrschen.

Die Zunahme an Gehölzen und die Begrünung sämtlicher geeigneter Dächer und Fassaden wirken klimatisch positiv.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen des 100-jährlichen Hochwassers inkl. Klimazuschlag. Gegenüber dieser Folge des Klimawandels besteht keine Anfälligkeit des Vorhabens. Weitere belastbare Aussagen zu den Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar bzw. es liegen keine regional spezifizierten Prognosedaten vor, die belastbare Aussagen erlauben.

6.2.7. Landschafts- und Ortsbild

Bestand und Bewertung

Das Siedlungsgebiet ist derzeit geprägt von einer heterogenen gewerblichen Nutzung mit hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad und nur wenigen aufwertenden Elementen.

Positiv wirken einerseits die Lindenreihe auf dem Grünstreifen zwischen der Erschließungsstraße und der Staatsstraße und andererseits die randlichen Abschnitte der Gewerbebebauung mit größeren Gehölzen und gemäßigter Gebäudehöhe.

Eine abriegelnde, baulich sehr massive Wirkung erzeugen die erst vor kurzem errichteten Gewerbehallen auf dem größten Gewerbegrundstück (Flur-Nrn. 438 und 438/48). Im Zuge dieser Bebauung wurde zudem eine für das Erscheinungsbild wertvolle Gehölzzone am Südrand der Flurstücke gerodet. Die zur Mittenheimer Straße hin gepflanzten Bäume mittlerer Wuchsgröße werden hier auch in Zukunft keine wirksame Einbindung erzielen können.

Ebenso für die optische Wahrnehmung belastend ist die Gesamtbreite an versiegelten Verkehrswegen von ca. 20 m entlang des gesamten westlichen Geltungsbereichs durch das Nebeneinander von Staatsstraße und Erschließungsstraße. Das hohe Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen wirkt zusätzlich negativ auf den visuellen Siedlungseindruck.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Gewerbegebiets sind die Belastungen als besonders störend einzustufen.

Die derzeitige Bedeutung für das Stadtbild ist somit gering.

Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans führt zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes: Einerseits werden zusammenhängende Baumreihen entlang der Mittenheimer Erschließungsstraße gepflanzt und die randlichen Eingrünungen und begrünten Vorzonen werden verstärkt, andererseits wird die Wandhöhe der zulässigen Gebäude zumindest am westlichen Rand der Baugebiete auf 10 m beschränkt. Visuell (und ökologisch) wertvolle Bäume und sonstige Gehölze wurden als zu erhalten festgesetzt und sind damit rechtlich gesichert.

6.2.8. Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Wie in Kapitel 2.6 Denkmalschutz beschrieben und in der Planzeichnung hinweislich dargestellt, ergaben die Auswertung des Bayerischen Denkmatalas und die Beteiligung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (2019), dass im näheren Umfeld des Planungsgebiets im westlich benachbarten Siedlungsgebiet drei Baudenkmäler vorhanden sind.

Umweltauswirkungen

Auf die genannten Denkmäler hat die durch den Bebauungsplan mögliche Nachverdichtung keine Auswirkungen. Bezüglich möglicherweise zutage tretenden Bodendenkmälern ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu beachten.

6.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der Umweltprüfung sind neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abzuhandeln. Diese sind jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt, die nicht schon bei den Schutzgütern ermittelt wurden.

Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erkennbar.

6.2.10. Alternativenprüfung

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde der städtebauliche Planungsansatz gewählt, die Bebauung in zahlreiche Baugebiete zu gliedern und eine gewisse Nachverdichtung durch die maßvolle Erhöhung von Geschossflächenzahl und Wandhöhe zuzulassen. Im Zuge der Planerstellung wurde geprüft, ob hierzu sinnvolle Alternativen bestehen, beispielweise durch das Zulassen eines großen zentralen Baugebiets und den Verzicht auf gliedernde Grünstrukturen oder die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl.

Aufgrund des bereits im Ausgangszustand sehr hohen Versiegelungsgrades einerseits und der vorhandenen nicht mit Hauptgebäuden überstandenen Bereiche zwischen den bestehenden Bebauungen wurde die gewählte Lösung favorisiert. Auch die als Alternative geprüfte Zulassung einer höheren Grundflächenzahl wurde verworfen.

Hinsichtlich der Grünordnung wurden verschiedene Möglichkeiten planerisch erprobt, wie eine ausreichende Begrünung sichergestellt werden kann. Aus diesem

Prozess ergab sich, dass mit der Festsetzung und Verstärkung des bereits in weiten Teilen vorhandenen grünen Rahmens und zusätzlich flankierenden Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, weiteren Gehölzpflanzungen proportional zur Fläche sowie der Sicherung günstiger Wuchsbedingungen für die Pflanzungen die Ziele des Bebauungsplans am besten erreicht werden können.

6.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung würde sich die bestehende gewerbliche Nutzung in relativ ungeordneter Weise und mit teils nicht eindeutiger Rechtslage weiterentwickeln. Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben bliebe erschwert. Möglicherweise würden sich sensible Nutzungen, z.B. mit wohnähnlichem Charakter, ansiedeln, die zu Lärmkonflikten innerhalb des Gebiets könnten. Die vorhandenen Grünkorridore würden möglicherweise Zug um Zug verschwinden.

6.3. Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Grundsätzlich ist in der Bauleitplanung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, wenn aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Ein naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf entsprechend § 14 BNatSchG ist dann erforderlich, wenn eine Zunahme an versiegelter Fläche oder die Intensivierung der Nutzung von Flächen geplant ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch die mögliche Nachverdichtung nicht durch eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche erreicht. Es wird lediglich in maßvoller Weise die zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,4 vergrößert und die maximal möglichen Wand- /Firsthöhen werden geringfügig erhöht, so dass die Nachverdichtung nicht in die Fläche, sondern in die Höhe erfolgt. Die bisher hier rechtsgültigen Bebauungspläne erlauben ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die zulässige überbaubare Grundfläche ist zudem in den meisten Baugebieten bereits vollständig oder weitgehend ausgeschöpft. Diese GRZ gilt weiterhin unverändert für den hier vorgelegten Bebauungsplan.

Daher findet keine zusätzliche Überbauung gegenüber dem bisherigen Baurecht statt.

Somit ergibt sich kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und nach derzeitigem Kenntnisstand führt die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

Vielmehr wird durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen eine Aufwertung für die natürlichen Schutzgüter erreicht, insbesondere für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Klima.

6.4. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

Durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) ergeben sich weitere inhaltliche Anforderungen an den Umweltbericht. Diese wurden, soweit es nach dem derzeitigen Kenntnisstand möglich war, in den obigen Kapiteln dargestellt. Weitergehende Angaben sind nicht erforderlich.

Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei den im vorliegenden Umweltbericht angewandten Methoden handelt es sich ausschließlich um die verbal-argumentative Darlegung und Bewertung umweltbezogener Sachverhalte. Bezugsmaßstab der Bewertung für die Schutzgüter ist dabei eine Einordnung in die vom Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" genannten Kategorien I bis III, soweit er für die Schutzgüter vorhanden ist. Damit ist eine einfache und schnelle Erfassung der spezifischen Bedingungen in allgemein verständlicher Form möglich.

Die Bestandsaufnahme und die Bewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen erfolgten durch Auswertungen der aktuell verfügbaren Datengrundlagen und ergänzende Ortseinsichten. Der Umweltbericht stützt sich dabei auf die unter Kapitel 6.4.4. dieses Berichts aufgeführte Checkliste der Quellen. Die Fachgutachten wurden auf den vorliegenden Planungsstand aktualisiert. Unwägbarkeiten oder Schwierigkeiten wurden dabei nicht festgestellt.

6.4.1. Monitoring

Die im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches eingeführte Verpflichtung zum Monitoring dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung betrifft allerdings nur erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben und nicht ausreichend genau prognostiziert werden können. Im hier vorliegenden Fall ist nicht zu erwarten, dass nachteilige und nicht vorhersehbare Umweltauswirkungen eintreten, da zum einen die Schutzgüter von geringer bzw. in einzelnen Fällen von mittlerer Bedeutung sind und zum anderen die Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand hinreichend sicher prognostiziert werden können. Daher ist ein Monitoring für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

6.4.2. Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 79 ist das Ziel der Gemeinde Oberschleißheim, den Standort und die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets östlich der Mittenheimer Straße zu sichern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Gemeinde eine aktualisierte, belastbare Rechtsgrundlage für die Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter hinsichtlich ihres Ausgangszustandes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Auf Basis der Bestandsbewertung wird dem Geltungsbereich überwiegend eine geringe Ausgangsbedeutung für die natürlichen Schutzgüter beigemessen. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist der Geltungsbereich Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Anlagen ausgesetzt und besitzt als Gewerbegebiet keinerlei Erholungsfunktion. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde lediglich den verbliebenen Hecken und Einzelbäumen an den Grundstücksrändern eine mittlere Bedeutung zugemessen. Die Böden sind durch starke anthropogene Veränderungen nahezu vollständig überprägt. Dem Grundwasser wird aufgrund des eher geringen Flurabstandes und der durchlässigen Deckschichten eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Die heterogene gewerbliche Nutzung mit hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad führt zu einer geringen Bewertung für das Klima und für das

landschaftliche Erscheinungsbild. Ebenso liegen keine Kultur- und Sachgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

Die Planwirkungen werden folgendermaßen bewertet: die Umsetzung der Bebauungsplanung führt zu relativ geringen Eingriffen in Natur und Landschaft, da der vorliegende Bebauungsplan das Baurecht lediglich dahingehend vergrößert, dass moderat höhere Gebäude durch Zunahme von Geschossflächenzahl und Wandhöhe zugelassen werden. Die überbaubare Grundfläche wird nicht vergrößert. Vielmehr führen verschiedene grünplanerische Festsetzungen (insbes. die Stärkung und Erweiterung des bestehenden grünen Rahmens aus Bäumen und Sträuchern, Vorgaben für ausreichende Wurzelräume und günstige Wuchsbedingungen, Festsetzungen für eine ökologische und gestalterische Einbindung der Bebauung) zu einer Aufwertung für die natürlichen Schutzgüter.

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen v. a. die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse, da durch den Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen Arten und Lebensräume dieser beiden Tiergruppen betroffen sein können. Daher ist einerseits bei Einzelvorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA München abzuklären, ob Belange des Europäischen Artenschutzes betroffen sind. Zusätzlich werden im Bebauungsplan hilfreiche Maßnahmen genannt, damit ein Großteil an artenschutzrechtlichen Konflikten von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht negativ betroffen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab, dass die Planung keine Zunahme an versiegelter Fläche oder eine Intensivierung von Nutzungen hervorruft und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen die natürliche Umwelt nicht nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt wird. Daher sind keine ökologischen Ausgleichsflächen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

6.4.3. Checkliste zu den relevanten Daten- und Informationsquellen

Nr.	Verfasser	Gutachten	Stand	Zitat
1	Fisel und König	Baumbestandserfassung	10.10.2019 /aktualisiert- 04.05.2020	Fisel und König 2020
2	Vössing Ingenieure	Verkehrsgutachten – Schlussbericht Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße	02.10.2019	Vössing 2019
3	C. Hentschel Consult	Schalltechnische Untersuchung	03.06.2020	Hentschel Consult 2020
4	Wasserwirtschaftsamt München	Flurstücksbezogene Aussagen zum Altlastenverdacht	29.03.2019	Wasserwirtschaftsamt München 2019
5	Bayerisches Landesamt für	Mitteilung über Baudenkmäler in unmittelbarer Umgebung des	05.04.2019	Bayerisches Landesamt für

Nr.	Verfasser	Gutachten	Stand	Zitat
	Denkmalpflege	Planungsgebiets		Denkmalpflege 2019
6	LRA München, Fachbereich- Immissionsschutz- und staatliches- Abfallrecht und- Altlasten	Stellungnahme zu- Altlastenverdachtsflächen	10.02.2020	Landratsamt- München 2020

<u>Nr.</u>	<u>Verfasser</u>	<u>Gutachten</u>	<u>Stand</u>	<u>Zitat</u>
<u>1</u>	<u>Fisel und König</u>	<u>Baumbestandserfassung</u>	<u>Erstfassung</u> <u>20.09.2018,</u> <u>/aktualisiert</u> <u>13.02.2026</u>	<u>Fisel und König</u> <u>2026</u>
<u>2</u>	<u>Vössing Ingenieure</u>	<u>Verkehrsgutachten -</u> <u>Schlussbericht</u> <u>Gewerbegebiet östlich der</u> <u>Mittenheimer Straße</u>	<u>02.10.2019</u>	<u>Vössing 2019</u>
<u>3</u>	<u>C. Hentschel</u> <u>Consult</u>	<u>Schalltechnische</u> <u>Untersuchung</u>	<u>03.06.2020</u>	<u>Hentschel</u> <u>Consult 2020</u>
<u>4</u>	<u>Bayerisches</u> <u>Landesamt für</u> <u>Denkmalpflege</u>	<u>Mitteilung über</u> <u>Baudenkmäler in</u> <u>unmittelbarer Umgebung des</u> <u>Planungsgebiets</u>	<u>05.04.2019</u>	<u>Bayerisches</u> <u>Landesamt für</u> <u>Denkmalpflege</u> <u>2019</u>
<u>6</u>	<u>LRA München,</u> <u>Fachbereich</u> <u>Immissionsschutz</u> <u>und staatliches</u> <u>Abfallrecht und</u> <u>Altlasten</u>	<u>Stellungnahme zu</u> <u>Altlastenverdachtsflächen</u>	<u>10.02.2020</u>	<u>Landratsamt</u> <u>München 2020</u>