

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 60e

5. Änderung; Nördliche Erweiterung des
Gewerbegebiets am Bruckmannring

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-85

Bearb.: Kastrup / Fries

089 53980276

b.kastrup@pv-muenchen.de

Plandatum

22.02.2021 (Satzungsbeschluss)

15.10.2020 (Entwurf)

20.02.2017 (Vorentwurf)

Umweltbericht
Grünordnung

Margarethe Waubke
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33
80687 München

Begründung

A Städtebauliche Begründung	3
1. Vorbemerkung.....	3
2. Ziel des Bebauungsplans und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets	5
4. Art der Nutzung	6
5. Maß der baulichen Nutzung.....	6
6. Überbaubare Fläche, Bauweise, bauliche Gestaltung	8
7. Erschließung	8
8. Grünordnung	12
9. Immissionsschutz	12
10. Flächenbilanz	14
11. Kosten für die Gemeinde.....	15
12. Zeitliche Realisierung	15
 B Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung	 16
1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben	16
2. Umweltprüfung des Vorhabens	16
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	17
4. Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	20
6. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen	25
7. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung	26
8. Zusammenfassung Umweltbericht.....	27
Anlagen	

A Städtebauliche Begründung

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

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60d „Gewerbegebiet Bruckmannring – 4. Änderung“ (i.d.F. vom 12.12.2016) hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 60c, mit dem die

südliche Erweiterung des Gewerbegebiets vorbereitet wurde, in einigen Punkten, insbesondere in Bezug auf Art und Maß der Nutzung so geändert, dass dort statt einem Betriebsgebäude und einem Parkhaus zwei Betriebsgebäude entstehen konnten.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 60e „5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“ möchte die Gemeinde die Erweiterung der beiden bestehenden Parkhäuser planungsrechtlich sichern.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.02.2017 wurde der Geltungsbereich deutlich verkleinert. Dies war erforderlich, da sich die Planungsgrundlage verändert hat, insbesondere waren die erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar.

2. Ziel des Bebauungsplans und planungsrechtliche Voraussetzungen

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zweier bestehender Parkhäuser im Norden des Gewerbegebietes am Bruckmannring zu schaffen. Das Stellplatzangebot auf dem Firmengelände soll damit deutlich vergrößert werden.

Die Erweiterung der Parkhäuser ist erforderlich, um den Stellplatznachweis für zwei Betriebsgebäude im Süden des Gewerbegebiets erbringen zu können (Bebauungsplan Nr. 60d). Es handelt sich dabei um das bereits fertiggestellte Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/1 sowie das geplante Produktionsgebäude (Fl.Nr. 146). Die Schaffung des Stellplatzangebotes ist vor dann erforderlich, wenn das geplante Betriebsgebäude auf der Fl.Nr. 146 errichtet wird, da dadurch die dort vorhandene, offene Interimsstellplatzanlage entfällt, die derzeit dem Stellplatznachweis des Betriebsgebäudes auf der Fl.Nr. 146/1 dient. Weitere Stellplatzkapazitäten sollen als Reserve entstehen.

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

Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 6.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, u.a. durch die 13. Änderung, die die westliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring betrifft

und am 29.10.1998 wirksam wurde sowie die 18. Änderung i.d.F.v. 19.12.2006, die eine erneute Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zum Gegenstand hatte und am 28.02.2007 wirksam wurde. Zuletzt wurde der Flächennutzungsplan durch die 25. Änderung i.d.F. vom 26.11.2013 geändert. Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wurde die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring vorbereitet.

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

Obwohl durch den Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche, die das Gewerbegebiet umgibt, verschmälert wird, geht die Gemeinde in Anbetracht der fehlenden Parzellenschärfe und der größeren Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans davon aus, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Einschätzung wird vom Landratsamt München geteilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Kongruenz zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan im Zuge einer demnächst beabsichtigten umfangreicheren Änderung des Flächennutzungsplans herzustellen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt in den Geltungsbereichen zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Bruckmannring“ in der Fassung vom 14.06.2005 und Nr. 60a „Gewerbegebiet Bruckmannring - 1. Änderung“ in der Fassung vom 19.12.2006. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 60e ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs beide rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets

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

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

Auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Wohnbauvorhaben zu schaffen. Beschlüsse zur Einleitung eines Verfahrens der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wurden noch nicht gefasst, es liegt jedoch eine vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung „Mittenheim“ vor.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und umfasst ca. 9.190 qm. Er ist im südlichen Teil mit zwei Parkhäusern bebaut. Nördlich der Parkhäuser befindet sich, angrenzend an firmeneigene private Freiflächen, eine öffentliche Grünfläche, die das Gewerbegebiet umgibt und die landschaftliche Einbindung der gewerblichen Bebauung sicherstellt. Auf ihr befinden sich Gehölzbestände und ein umlaufender Fuß- und Radweg.

4. Art der Nutzung

Das Bauland ist, wie bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die dieser Bebauungsplan ersetzt, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Firmenparkhäuser und Stellplatzanlagen. Die strenge Nutzungsbeschränkung begründet sich in der Tatsache, dass der Stellplatznachweis für alle gewerblichen Bauten der Fa. Schreiner im Bereich des Bruckmannrings Nr. 22 auf ebendiesen Flächen erfolgt ist oder noch erfolgen soll. Eine sonstige gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke ist daher nicht möglich.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

Geschosszahl und maximale Wand- und Firsthöhen

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

soll keinesfalls überschritten werden. Die maximal zulässigen 4 Vollgeschosse bilden daher auch nur den Bestand ab, der viergeschossig ist.

Da die Erweiterungsbauten unmittelbar an die bestehenden Parkhäuser angebaut werden, orientieren sich die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe im Wesentlichen an den Bestandsbauten bzw. an den diesen zugrunde liegenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die festgesetzte Wand- und Firsthöhe wird unverändert übernommen und auch der angewandte Modus der Festsetzung der Wand- und Firsthöhe über der nächstgelegenen Straßenoberkante wird fortgeführt.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 im Baugebietsteil A und von 0,71 im Baugebietsteil B geht vor allem in letzterem über die sonst im Gewerbegebiet festgesetzte GRZ von 0,5 hinaus. Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hält die Gemeinde diese höhere Verdichtung aber für sinnvoll und städtebaulich verträglich. Im Mittel beider Baugebietsteile ergibt sich eine GRZ von 0,64.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,21 im Baugebietsteil A und von 2,85 im Baugebietsteil B (im Mittel beider Baugebietsteile 2,57) liegt deutlich über den sonst im Gewerbegebiet üblichen Werten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die niedrigen Geschosshöhen der viergeschossigen Parkhausbauten deren Gebäudehöhe in etwa dem dreigeschossigen Baukörper mit gewerblicher Nutzung entspricht. Bei gleicher Grundflächenzahl von z.B. 0,6 erreicht ein Parkhaus mit vier Geschossen eine GFZ von rd. 2,40 und ein Gewerbebau mit drei Geschossen eine GFZ von rd. 1,8, welche der ansonsten zulässigen GFZ schon deutlich näher kommt. Die entstehenden Kubaturen sind ähnlich. Nachteilige städtebauliche Wirkungen sind aus gemeindlicher Sicht nicht zu befürchten.

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

Eine abschließende Begrenzung der Versiegelung erfolgt durch Festsetzung eines Maximalwerts der GRZ, der einschließlich der offenen Stellplätze und Zufahrten nicht überschritten werden darf. Für den Baugebietsteil A ist dieser Wert mit 0,63 festgelegt, was einer Gesamtgrundfläche von rd. 2.300 qm entspricht. Für den Baugebietsteil B ist der Maximalwert der GRZ mit 0,77 festgesetzt, was einer Gesamtgrundfläche

von rd. 3.500 qm entspricht. Im Mittel liegt die GRZ incl. Überschreitungsmöglichkeit bei 0,71.

6. Überbaubare Fläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

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

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

Für Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim.

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

7. Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Innere Erschließung

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

Äußere Erschließung

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

„Die St 2342 ist heute mit 17.300 Kfz/Tag nördlich und 16.700 Kfz/Tag südlich der Kreuzung Mittenheimer Straße / Bruckmannring stark belastet. Das Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Bruckmannring beträgt rd. 2.900 Kfz/Tag als Summe des ein- und ausfahrenden Verkehrs, davon sind knapp die Hälfte Verkehr der Fa. Schreiner. Die signalisierte Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring ist heute in den Spitzenstunden mit Qualität A uneingeschränkt leistungsfähig. Durch den derzeit im Bau befindlichen BA 5 auf der Westseite und des geplanten BA 6 an der Südwestseite des Firmengeländes Schreiner wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 300 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des ein- und ausfahrenden Verkehrs induziert. Die Zu- und Ausfahrt zum neuen Parkhaus auf der Erweiterungsfläche über das Firmengelände ist unproblematisch, ebenso die verkehrliche Situation am Bruckmannring. Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring ist auch nach Erweiterung des Gewerbegebietes mit der besten Verkehrsqualität A gegeben, es sind keine baulichen oder signaltechnischen Änderungen notwendig.“ (Prof. Dr. Kurzak, 05.02.2015, S. 9)

Nach einer Verkehrserhebung im Rahmen der gemeindlichen Verkehrsentwicklungsplanung (Schlothauer & Wauer, Verkehrsentwicklungsplan 2035, 31.08.2020, siehe Anlage) liegen die Verkehrsmengen auf der St 2342 im Jahr 2019 bei rd. 17.900 Kfz/24 Stunden nördlich und 17.000 Kfz/24 Stunden südlich der Kreuzung Mittenheimer Straße / Bruckmannring. Im Prognosenußfall 2035 liegt die Verkehrsmenge nördlich weiterhin bei 17.900 Kfz/24 h, südlich bei 17.500 Kfz/24 h. Die Belastung wäre also nur wenig höher als in der o.g. Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2015. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die für die Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring ermittelte Verkehrsqualität A auch weiterhin als zutreffend angenommen werden kann.

Bei Realisierung der Westumfahrung Oberschleißheim würde die Mittenheimer Straße innerorts sogar deutlich entlastet. Den Prognoseplanfall-Berechnungen von Schlothauer und Wauer (ebd.) zufolge würden nördlich der Kreuzung Mittenheimer Straße / Bruckmannring nach Realisierung der Westumfahrung noch 11.400 Kfz/24 h und südlich 10.000 Kfz/ 24 h erwartet. Die Verkehrsqualität der Kreuzung dürfte sich dann noch weiter verbessern.

ÖPNV

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

Über die Bushaltestelle „Bruckmannring“, die von der Linie 291 bedient wird, ist zudem die S-Bahnhaltestelle Oberschleißheim auch mit dem Bus erreichbar.

Ruhender Verkehr

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

Die Erweiterungsbauten sind u.a. erforderlich, um den Stellplatznachweis für zwei Betriebsgebäude im Süden des Gewerbegebiets erbringen zu können (Bebauungsplan Nr. 60d). Es handelt sich dabei um das bereits fertiggestellte Bürogebäude 6 auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/1 sowie das geplante Produktionsgebäude 7 auf der Fl.Nr. 146, mit dessen Realisierung die dort aktuell vorhandenen offenen Interimsstellplätze (120 Stellplätze) entfallen.

Der Stellplatzbedarf des Bürogebäudes 6 beträgt 105 Stellplätze, der des geplanten Produktionsgebäudes 7 wird von den ausführenden Architekten mit 180 angegeben. Insgesamt sind also 285 Stellplätze erforderlich.

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

Parkhaus West	124 Stellplätze
Parkhaus Ost	220 Stellplätze
Summe	344 Stellplätze

Gleichzeitig entfallen durch den Neubau auf dem östlichen Grundstück 19 offene Stellplätze.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die heutige und künftige Gesamtstellplatzbilanz für das Betriebsgelände der Fa. Schreiner. Danach werden künftig insgesamt 42 Stellplätze mehr entstehen als für die Nutzungen im Plangebiet erforderlich sind. Diese Stellplätze bilden eine Reserve.

1. Bestand	erforderliche Stellplätze	aktuell vorhandene Stellplätze	vorh. Stellplätze nach Parkhauserweiterung (und Errichtung BMR 22/7)
BMR 22/1	116		
BMR 22/2	140		
BMR 22/3	63		
BMR 22/4 (mit Aufstockung)	74		
BMR 22/5	101		
BMR 22/6	105	120	entfällt
Parkhaus 1			
Bestand		260	260
Stellplätze neben P1		19	5
Parkhaus 2			
Bestand		188	188
Stellplätze BMR22/1 (mit Garagen)		24	24
Summe	599	611	
Überhang		12	
2. Planungen	erforderliche Stellplätze		
Parkhaus 1			
Erweiterung			220
Parkhaus 2			
Erweiterung			124
BMR 22/7 - Schätzung	180		
Summe	180		
Gesamtsumme Bestand und Planung			
Bedarf gesamt	779		
vorhanden gesamt			821
Überhang			42

Quelle: A+P Architekten, Stellplatzübersicht, Stand 05.10.2020 (BMR = Bruckmannring)

Durch Festsetzung A 6.3 erfolgt eine Zuordnung der Stellplätze zu den gewerblichen Vorhaben: Die Gemeinschaftsgaragen GGA 1 und GGA 3 sind den Baugrundstücken Fl. Nrn. 133/4, 133/40, 133/47, 133/51 und 133/52, Gemarkung Oberschleißheim, zugeordnet. Die in den Parkhäusern GGA 2 und GGA 4 neu entstehenden Stellplätze sind den Vorhaben auf Fl.Nr. 146 und 146/1 zugeordnet. Da nicht alle Stellplätze in den Erweiterungsbauten für diese Vorhaben benötigt werden und als Reserve dienen und zugleich ein Ersatz für entfallende oberirdische Stellplätze erforderlich ist, werden die Parkhäuser GGA 2 und GGA 4 außerdem auch den anderen Betriebsgrundstücken Fl. Nrn. 133/4, 133/40, 133/47, 133/51 und 133/52, Gemarkung Oberschleißheim, zugeordnet. Die eindeutige Zuordnung gewährleisten die Parkhausbezeichnungen (GGA 1 bis GGA 4), die durch „Knödellinie“ voneinander abgegrenzt sind.

Zusätzlich zu den Parkhäusern sind im Baugebietsteil B auch offene Stellplätze zugelassen. Diese Gemeinschaftsstellplatzanlage ist bereits vorhanden. Die offenen Stellplätze werden allen am Standort von der Fa. Schreiner genutzten Baugrundstücken (Fl. Nrn. 133/4, 133/40, 133/47, 133/51, 133/52, 146 und 146/1) zugeordnet. Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Fuß- und Radwege

Durch die Erweiterung der Parkhäuser und die daraus resultierende Verschmälerung der öffentlichen Grünfläche ist eine Verlegung des Fuß- und Radwegs innerhalb der Grünfläche erforderlich. Eine Möglichkeit, das Gewerbegebiet durchgehend zu umrunden, wird aber auf jeden Fall auch künftig gewährleistet.

Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den beiden Parkhäusern sowie durch einen öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg wird die Gemeinde zudem sicherstellen, dass künftig auch eine Verbindung zwischen dem Wendehammer am Bruckmannring und dem Fuß- und Radweg im Norden entsteht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wie bereits bei den bestehenden Parkhäusern soll auch das Niederschlagswasser der Parkhauserweiterungen auf dem Grundstück versickert werden. Dies wird – wie bereits heute – durch Rigolen mit vorgeschaltetem Sandfang geschehen. Die davor vorgesehenen Flächen nördlich der Parkhauserweiterungen sind als Flächen für Rigolen in der Planzeichnung enthalten.

8. Grünordnung

Als gliederndes und gestalterisches Element bleibt am nördlichen Rand des Plangebietes die bestehende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 6,5 m erhalten. Damit ist gewährleistet, dass die darin verlaufende viel genutzte Fuß-Radwegeverbindung kontinuierlich und dauerhaft erhalten bleibt. Mittelfristig beabsichtigt die Gemeinde, im Zuge der Entwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebiets den öffentlich nutzbaren Freiraum am westlichen Ortsrand von Mittenheim deutlich zu vergrößern. Die Schmälerung des heute 20 m breiten Grünstreifens ist also nur temporär und damit aus gemeindlicher Sicht vertretbar. Insgesamt beträgt die öffentliche Grünfläche im Norden rd. 985 qm.

Auf den gewerblichen Flächen werden einige Bäume als zu erhaltend festgesetzt, zusätzlich werden im Westen die bestehenden mageren Wiesenflächen mit Bäumen durch Pflanzbindung als zu erhaltend festgesetzt.

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

9. Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation und eventuell erforderlicher Schutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt (Bericht Nr. 217101/3 vom 21.08.2019). Diese ist als Anlage Teil der Begründung. Die Zusammenfassung der Untersuchung (Kapitel 8) wird im Folgenden wiedergegeben:

„In Oberschleißheim ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 e „Gewerbegebiet Bruckmannring“ geplant. Dadurch soll die Erweiterung der bestehenden Parkhäuser West und Ost der Schreiner Group um jeweils 4 Ebenen ermöglicht werden. Somit werden die Parkhäuser um 128 bzw. 220 neue Stellplätze ergänzt.

Im Bebauungsplan Nr. 60 e sind keine schalltechnischen Festsetzungen in Form von Emissionskontingenten enthalten. Es wird jedoch der Nachweis gefordert (vgl. Schreiben des Landratsamtes München), den Einfluss der geplanten Parkhäuser unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung zu prüfen. Im vorliegenden Fall sind durch die Nutzung der Flächen 60a N, die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung einzuhalten und es ist die Gesamtgeräuschsituation zu prüfen (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2).

Untersuchungsergebnisse

Geräuschbelastung aus Nutzung der Parkhäuser

Aufgrund der Nutzung der bestehenden Parkhäuser West und Ost und deren geplanter Erweiterung ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes Beurteilungspegel in Höhe von bis 35 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts an. Im Gewerbegebiet errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel aus der Nutzung der Parkhäuser mit den um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten zeigt folgende Ergebnisse:

An den Immissionsorten mit dem Schutzanspruch eines WA-Gebietes (IO 1, 2, 4, 6) werden die reduzierten Richtwerte tags um mindestens 14 dB(A) und nachts teilweise erreicht (IO 1).

An den Immissionsorten mit Schutzanspruch eines WR-Gebietes (IO 5) bzw. mit Schutzanspruch eines MI-Gebietes (IO 3) betragen die Unterschreitungen tags mehr als 15 dB(A) und nachts mindestens 4 dB(A).

An der angrenzenden Bebauung im Gewerbegebiet (IO 7 und IO 8) werden Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erreicht. Da hier gemäß Bebauungsplan keine Betriebsleiterwohnungen allgemein zulässig sind, ergibt sich für die Nachtzeit der gleiche Schutzanspruch wie für die Tageszeit. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden um mindestens 14 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation stellt sich somit während der Tages- und Nachtzeit als unbedenklich dar (vgl. auch Teilbeurteilungspegel im Anhang B, Seite 4 bis 7).

Maximalpegelkriterium

Die Anforderungen an das Maximalpegelkriterium (erforderlichen Mindestabstände) können eingehalten werden.

Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen

Die Erschließung der Parkhauserweiterung erfolgt über das Gewerbegebiet. Dort liegende Immissionsorte haben keinen Anspruch auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen.

Geräuschbelastung aus dem gesamten Gewerbegebiet

Aufgrund der Nutzung des Gewerbegebietes (mit Parkhäusern) ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis 6 der angrenzenden Bebauung außerhalb des Gewerbegebietes Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt an allen Immissionsorten tags und nachts eine Unterschreitung von mindestens 1 dB(A). Nur am Immissionsort IO 5 wird nachts der Richtwert erreicht. Die Ursache hierfür sind jedoch nicht die Immissionen aus der Nutzung der Parkhäuser.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind die unter Punkt 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes 60 e „Gewerbegebiet Bruckmannring“ sowie gegen die Erweiterung der Parkhäuser sofern die unter Punkt 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.“

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme wurde die schalltechnische Situation nördlich der geplanten Parkhäuser unter Berücksichtigung der beschlossenen Rahmenplanung „Mittenheim“ untersucht (Stellungnahme Nr. 218119 / 7 vom 17.08.2020 (Überprüfung der schalltechnischen Situation nördlich der geplanten Parkdecks der Schreiner Group), die als Anlage ebenfalls Teil der Begründung ist.

In den Berechnungsergebnissen wurde jeweils für die maßgebende Nachtzeit die 40 dB-Isophone für das 2.OG (8,1 m über Boden) dargestellt. Südlich dieser, in der Stellungnahme dargestellten Linie ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete zu rechnen. Nördlich dieser Linie kann von der Einhaltung der Richtwerte ausgegangen werden (vgl. ebd., S.1).

Der Gutachter weist darauf hin, dass die ermittelte Geräuschbelastung nicht nur durch die Nutzung der beiden Parkhäuser entsteht, sondern auch durch die Nutzung des restlichen Gewerbegebiets.

10. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 9.190 qm. Davon sind:

Gewerbegebiet	rd. 8.205 qm
Öffentliche Grünfläche	rd. 985 qm

11. Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

12. Zeitliche Realisierung

Die Realisierung der Baumaßnahme ist in den nächsten Jahren geplant.

B Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung

1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

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

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GE)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt beim Bauraum A GRZ bei 0,55 / max. GFZ bei 2,21; beim Bauraum B GRZ bei 0,71 / max. GFZ bei 2,85. Nutzung als Parkhäuser mit vier Geschossen. Wandhöhe / Firsthöhe Bauraum A = 12 m Wandhöhe / Firsthöhe Bauraum B = 11,0 m
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Bruckmannring und dann intern über die innere Firmenerschließung
Flächenbedarf	rund 0,92 ha, davon öffentlich Grünfläche 0,09 ha (einschließlich F+R-Weg)

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

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

2. Umweltprüfung des Vorhabens

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan München und Landesentwicklungsprogramm derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aktuelles Luftbild
Gebietsbezogene Grundlagen	Eigene Bestandsbesichtigung aus dem Jahr 2012, wird aktualisiert. Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen vom Okt. 2020
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde eine Behördenbeteiligung durchgeführt und die Ergebnisse und Informationen sind in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht eingearbeitet. Gutachten / Untersuchungen: siehe die Anlagen 1 bis 5 zur Begründung.

Vorprüfung Schutzgebiete

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

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans entspricht einer Bestandssichtung vor Ort im Jahre 2012 und wurde im weiteren Verfahren ergänzt.

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



Foto aus dem Jahr 2012

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben, mit Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume einschließlich Biotoptypen / Lebensräume	
F+R-Weg begleitet von Wildgehölzen, Laub- und Obstbäumen, Alter ca. 15-20 Jahre. mittlere biotische Vielfalt bei den Gehölzen; eher geringe bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren; derzeit ist die Bedeutung bei dem öffentlichen Grünzug mit Wildgehölzen und mageren Offenlandflächen mit mittel einzustufen. Minimierungsmaßnahmen: - Wiederherstellung des Grünzuges im Norden, allerdings in geringerem Umfang - Baumpflanzungen am Rande und innerhalb des Gewerbegebiets
Schutzgut Boden / Geologie	
Schotter, würmeiszeitlich; unversiegelter, unbeeinflusster Bodenaufbau (schluffig-lehmig, Braunerde-Pseudogley aus Lößlehm). Versiegelter Boden im Bereich des Fuß- und Radweges. Insgesamt ist von einer mittleren Bedeutung auszugehen.	Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden; hoher Versiegelungsgrad durch gewerbliche Nutzung (Parkhaus), dadurch ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgutes. Minimierungsmaßnahmen: Qualifizierte Ein- und Durchgrünung; Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bzw. über Kunststoffrigolen.
Schutzgut Wasser	
Es sind keine Fließgewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen; Jedoch Fläche mit Versickerungsleistung, Grundwasser ca. 1m unter Geländeoberkante, und daher: mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt	V.a. durch die gewerbliche Nutzung / Parkhaus wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt; es ist von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Minimierungsmaßnahmen: Versickerung der Oberflächenwässer über die belebte Bodenzone bzw. Kunststoffrigolen.
Schutzgut Klima / Luftthygiene	
Der bestehende Grünzug hat lokalklimatische Ausgleichsfunktion.	Der zusätzliche hohe Versiegelungsgrad durch die gewerbliche Nutzung hat Einfluss auf das Lokalklima. Minimierungsmaßnahmen: - Wiederherstellung des Grünzuges im Norden, allerdings in geringerem Umfang - Baumpflanzungen am Rande und innerhalb des Gewerbegebiets
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	
Feldhecke, Feldgehölz am Rand; eingegrünter Ortsrand mit gut frequentiertem Rad- und Fußweg; ebene Landschaft, weiter Blick. Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung	Erweiterung des Gebäudekomplexes in die öffentliche Grünfläche; temporärer Verlust der bestehenden Eingrünung; optische Auswirkungen durch Gebäudeerweiterung; Verlegung der Grünfläche. Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen. Minimierungsmaßnahmen: Wiederherstellung der Fuß- und Radwegeverbindung im Norden im Grünzug mit einer Breite von 6,5 m ; weitere grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung .
Schutzgut Menschen (Lärm)	
Angrenzende Bebauung (Immissionsorte IO 1 bis 8).	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für das Schutzgut Mensch (Lärm) ergeben, mit Minimierungsmaßnahmen
Grundlagen: Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 217101 / 3 vom 21.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner	

Anlage 4: Stellungnahme Nr. 218119 / 7 vom 17.08.2020 (Überprüfung der schalltechnischen Situation nördlich der geplanten Parkdecks der Schreiner Group) Unter Kapitel 7 (Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes) kommt der Gutachter zu dem Schluss "Aus schalltechnischer Sicht ist es nicht erforderlich, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen." Untersuchungsergebnisse zu: - Geräuschbelastung aus Nutzung der Parkhäuser - Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen - Geräuschbelastung aus dem gesamten Gewerbegebiet - Schallschutzmaßnahmen In Kapitel 8 (Zusammenfassung) kommt der Gutachter zu folgendem Fazit: "Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 e „Gewerbegebiet Bruckmannring“ sowie gegen die Erweiterung der Parkhäuser sofern die unter Punkt 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden." In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme wurde die schalltechnische Situation nördlich der geplanten Parkhäuser unter Berücksichtigung der beschlossenen Rahmenplanung „Mittenheim“ untersucht (Stellungnahme Nr. 218119 / 7 vom 17.08.2020 (Überprüfung der schalltechnischen Situation nördlich der geplanten Parkdecks der Schreiner Group), die als Anlage ebenfalls Teil der Begründung ist. In den Berechnungsergebnissen wurde jeweils für die maßgebende Nachtzeit die 40 dB-Isophone für das 2.OG (8,1 m über Boden) dargestellt. Südlich dieser, in der Stellungnahme dargestellten Linie ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete zu rechnen. Nördlich dieser Linie kann von der Einhaltung der Richtwerte ausgegangen werden (vgl. ebd., S.1). Der Gutachter weist darauf hin, dass die ermittelte Geräuschbelastung nicht nur durch die Nutzung der beiden Parkhäuser entsteht, sondern auch durch die Nutzung des restlichen Gewerbegebiets.	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Keine erkennbar oder bekannt	--

4. Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen dient eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Eingrünung sowie die Planungsunterlagen zu den Freiflächen Erweiterung Parkhaus 1 + 2 (Tallavania Landschaftsarchitekten, Okt. 2020).

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf den (Umwelt-) Zustand zu vermeiden.

- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen
- flächige Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Magerwiese
- Öffentliche Grünfläche mit Baum-Neupflanzungen
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belagsflächen
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Heideflächenverein Münchner Norden e.V.)

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es aufgrund der Minimierungsmaßnahmen bei allen Schutzgütern zu geringen Umweltauswirkungen.

Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung / Erweiterung ermöglicht, allerdings ist nicht zu erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Aussagen zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und zum Niederschlagwasser sind unter den Hinweisen unter B 10 bis B 14 geregelt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Es sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

5. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

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

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

- Eingrünung im Norden

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

Wirkfaktoren

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

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

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

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

Die Abschichtung der „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ des

LfU ergibt, dass das Vorkommen folgender Arten nicht mit 100% Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Konkrete Artnachweise sind jedoch nicht vorhanden. Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erläutert und prognostiziert.

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

Fledermäuse

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg
Abendsegler	Nyctalus noctula	3	3	x
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	V	x
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	3	3	x
Graues Langohr	Plecotus austriacus	3	2	x
Großes Mausohr	Myotis myotis	V	3	x
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	3	x
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2	G	x
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	3	G	x
Wasserfledermaus	Myotis daubentoni	-	-	x
Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	-	x
Zweifarbflfledermaus	Vespertilio discolor (Vespertilio murinus)	2	G	x
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x

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

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

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

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

Für die nachfolgend aufgeführten Arten kann eine zeitweise Störung ihrer Lebens-

räume auftreten. Zudem muss von höheren Verlusten durch die Bebauung beispielsweise durch Kollision mit Glasscheibe ausgegangen werden.

Tabelle 2: Vögel mit potenzieller Nutzung des Gebietes zur Nahrungssuche

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

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

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

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

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

Tabelle 3: potentielle Brutvögel

deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Waldvögel					
Blaumeise	Parus caeruleus	-	-	-	Vorhandene Gehölze und Bäume potenzielle Brutplätze, Gebiet eventuell zur Nahrungssuche genutzt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	-	-	
Buntspecht	Dendrocopos major	-	-	-	
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	-	-	
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	-	-	
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	-	-	-	
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	V	-	
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-	
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	-	-	
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-	
Kleiber	Sitta europaea	-	-	-	
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	-	-	
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-	
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	-	
Star	Sturnus vulgaris	-	-	-	
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	-	-	
Sumpfschneise	Parus palustris	-	-	-	
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	-	-
Vögel der Gebüsch- / Baumgruppen / Hecken					
Amsel	Turdus merula	-	-	-	Vorhandene Gehölze und

Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-	Bäume potenzielle Lebensraum
Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	V	-	
Elster	Pica pica	-	-	-	
Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	
Girlitz	Serinus serinus	-	-	-	
Grünfink	Carduelis chloris	-	-	-	
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	-	-	
Heckenvögel					
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	-	-	Vorhandene Gehölzsukzession als potenzielle Lebensraum
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	-	-	
Goldammer	Emberiza citrinella	V	-	-	
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	-	-	
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	V	-	-	
Neuntöter	Lanius collurio	-	-	-	
Vögel der Siedlungen					
Dohle	Corvus monedula	-	-	-	Gebäude / Siedlungen
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	
Hausperling	Passer domesticus	-	V	-	
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	V	-	
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	V	-	
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-	

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

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

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

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

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

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

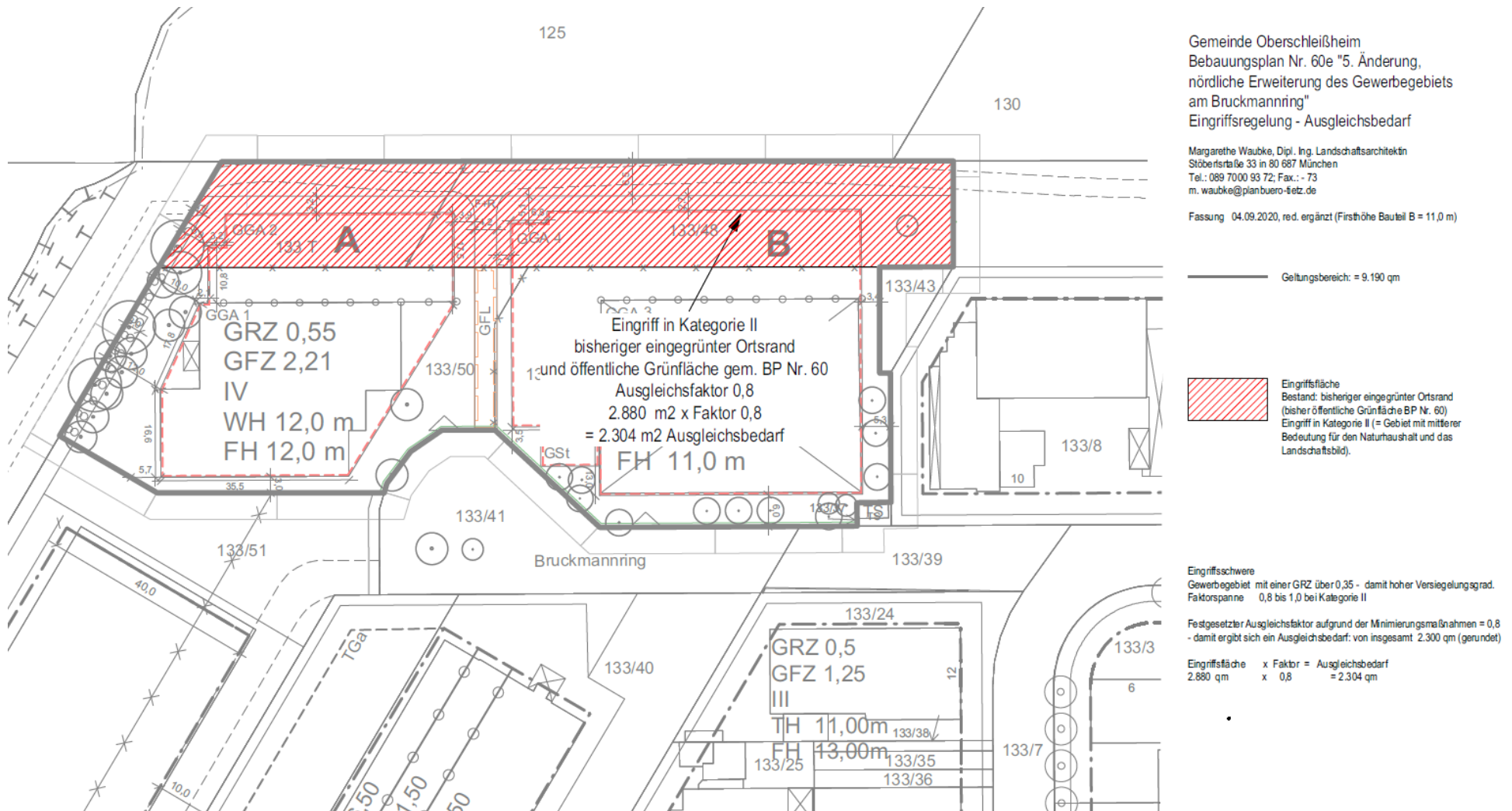
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung, die nicht im Anhang der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind aufgrund ihrer allgemeinen bayernweiten Verbreitung und ihrer Lebensraumansprüche im Planungsgebiet mit ausreichender Sicherheit nicht anzutreffen.

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

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

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

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



Herleitung der Ausgleichsflächen

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

Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigung:

Als gliederndes und gestalterisches Element bleibt am nördlichen Rand des Plangebietes die bestehende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 6,5 m erhalten. Damit ist gewährleistet, dass die darin verlaufende viel genutzte Fuß-Radwegeverbindung kontinuierlich und dauerhaft erhalten bleibt.

Ausgleichsdurchführung

Die ermittelten Ausgleichsflächen in Höhe von 2.304 m² werden über den Heideflächenverein Münchner Norden e.V. bereit gestellt.

7. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

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

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Geplante Maßnahmen zur allgemeinen Überwachung sind somit nicht notwendig. Die eigentlichen Auswirkungen beziehen sich auf den Bau (baubedingte Auswirkungen Schutzgut Mensch / Erholung

/ Landschaftsbild). Die Ausführungen aufgrund Pflanzbindungen (Gewerbeeingrünung / Landschaftsbild) sind Inhalt der allgemeinen Vollzugskontrolle von Bebauungsplänen.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die bestehenden Eingrünungsstrukturen in der bestehenden Ortsrandeingrünung im Norden werden zwangsläufig entfernt. Die Ortsrandeingrünung wird unter Berücksichtigung des Zeitfaktors in geringerem Umfang jedoch auch künftig als öffentliche Grünfläche zur Verfügung stehen. Bäume und Gehölze werden neu angepflanzt. Der bisherige gut frequentierte Fuß- und Radweg ist weiterhin Bestandteil der Grünfläche. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden über den Heideflächenverein Münchner Norden e.V. bereitgestellt.

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

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

* Aufgrund der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen mit gering eingestuft.

Gemeinde: Oberschleißheim, den

.....
(Markus Böck, Erster Bürgermeister)

Anlagen

1. Verkehrsgutachten, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak: Gemeinde Oberschleißheim, Erweiterung Gewerbegebiet Bruckmannring, Verkehrsuntersuchung, 05. Februar 2015
2. Schlothauer & Wauer, Verkehrsentwicklungsplan 2035, 31.08.2020
3. Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 217101 / 3 vom 21.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner
4. Stellungnahme Nr. 218119 / 7 vom 17.08.2020 (Überprüfung der schalltechnischen Situation nördlich der geplanten Parkdecks der Schreiner Group)
5. Ausgleichsflächen Heideflächenverein Münchner Norden e.V Fl. Nr. 309. Gemarkung Freimann