Gemeinde	**Oberschleißheim** Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 87 Hallenbad
Entwurf	kplanAG, Projektentwicklung und Gesamtplanung Bahnhofstraße 13, 93326 Abensberg
Grünordnung	NRT Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure Isarstraße 9, 85417 Marzling
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Undeutsch QS: Kastrup
Aktenzeichen	OSH 2-95
Plandatum	02.05.2022 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 3
1.1 Inhalt und Ziel der Planung ... 3
1.2 Vorgaben des Umweltschutzes ... 3
1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen 4

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt ... 5

3. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ... 7
3.1 Schutzgut Boden ... 7
3.2 Schutzgut Fläche ... 9
3.3 Schutzgut Wasser ... 10
3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung ... 11
3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt ... 12
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 16
3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) ... 17
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 18
3.9 Wechselwirkungen ... 18

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 18

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ... 19
5.1 Vermeidung und Minimierung ... 19
5.2 Ausgleich ... 19

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ... 22

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 22

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 24

9. Zusammenfassung ... 24

10. Quellenverzeichnis ... 26

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Wie in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt, ist es Ziel der Gemeinde Oberschleißheim ein neues Hallenbad zu errichten. Das zuletzt 2001 sanierte und über 45 Jahre alte Hallenbad an der Prof.-Otto-Hupp-Straße 26 in Oberschleißheim muss aufgrund des maroden Zustandes vollständig neu errichtet werden. Die Gemeinde plant die Errichtung des neuen Gebäudes nördlich der Sporthalle, die sich wiederum nordwestlich des bestehenden Hallenbades befindet.

Für das neue Hallenbad ist zum einen eine Nutzung durch Schulen, zum anderen als öffentliches Schwimmbad vorgesehen. Es sind keine besonderen Einrichtungen geplant, die Erlebnisbadcharakter aufweisen würden.

Das bisherige Hallenbad soll während der Bauzeit weiter in Betrieb bleiben und nach Inbetriebnahme des neuen Hallenbades abgebrochen werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, weist eine Größe von 6.264 m² auf und umfasst die Flurnummern 212 und 213 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 222/1. Es ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Fläche liegt brach und ist teilweise mit Gehölzen bestanden, teilweise eine magere Grünfläche. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 478 m ü. NHN. Das Gebiet wird über die im Norden gelegene Hirschplanallee verkehrlich und technisch erschlossen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan „Hallenbad“ werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehr, Entwässerung, Nebenanlagen und Grünordnung getroffen.

Zur Minimierung des Eingriffs werden die geplanten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Betonpflaster mit Rasenfugen) versehen und mit Bäumen durchgrünt. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Der Ausgleich wird vollständig auf Flächen im Eigentum der Gemeinde erbracht.

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Denkmalschutzgesetz
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan der Gemeinde

Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept der Region München
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

In der Begründung zum Bebauungsplan „Hallenbad“ sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 (LEP) und des Regionalplans der Region München 2019 (Region 14) dargestellt, die für das Planvorhaben relevant sind. Ihre Berücksichtigung wird dort erläutert. Darüber hinaus bestehen keine für den Umweltbericht relevanten Ziele und Grundsätze.

1.3.2 Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007

Gemäß der Zielkarte zum Schutzgut „Boden“ des LEK sind im Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Erosion durch Wind zu ergreifen. Nutzungsintensität und -art sollen an die geringe Filterleistung der Böden angepasst werden.

Gemäß der Zielkarte zum Schutzgut „Wasser“ ist der Grundwasserschutz im Plangebiet vorrangig und stoffliche Belastungen sollen vermieden werden.

Gemäß der Zielkarte zum Schutzgut „Klima und Luft“ sind im Plangebiet innerstädtische und siedlungsnahe Freiräume mit klimatischer Ausgleichsfunktion zu erhalten und zu vernetzen.

Gemäß der Zielkarte zum Schutzgut „Arten und Lebensräume“ sollen Kleinlebensräume und -strukturen geschützt, gepflegt und entwickelt werden.

Gemäß der Zielkarten zum Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ sollen Lärmbelästigungen und andere Beeinträchtigungen vermindert werden, um die Naherholung zu verbessern. Das strukturreiche und traditionell gewachsenen Landschaftsbild soll erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung:

Durch die relativ starke Versieglung ist eine Erosion durch Wind weiterhin nicht zu befürchten. Der Grundwasserschutz wird insoweit berücksichtigt, als dass keine Unterkellerung geplant ist und das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Besondere stoffliche Belastungen fallen nicht an.

Grünland und Gehölze im Plangebiet fungieren bisher als Frischluftproduzenten. Ihre Beseitigung zu Gunsten der Neubauten wird zumindest teilweise durch die geplanten Baumpflanzungen gemindert und durch die Ausgleichsmaßnahmen (extensive Wiese) ausgeglichen. Die Kleinlebensräume und Habitatstrukturen der Gehölze gehen verloren.

Das Hallenbad hat Erholungsfunktion.

1.3.3 Flächennutzungsplan

In der Begründung zum Bebauungsplan „Hallenbad“ sind die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) beschrieben. Parallel wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Daraus ergeben sich keine weiteren, für den Umweltbericht wichtigen Vorgaben.

1.3.4 ABSP Landkreis München

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München definiert folgende Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet:

- Neuschaffung potentieller Laichgewässer für Wechselkröten im Münchner Norden und Nordosten (Karte A.4 „Still- und Fließgewässer“)
- Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für die Wechselkröten (Karte C.3 „Trockenstandorte“)

Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung:

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet, neue werden nicht geschaffen.

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Zwar liegen bereits eine Objektplanung und eine Freianlagenplanung vor, diese werden jedoch im Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert und unterliegen weiterhin Änderungen. Daher kann lediglich eine allgemeine und überschlägige Ermittlung möglicher Auswirkungen des Vorhabens während der Bauphase und Betriebsphase durchgeführt werden.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Strahlung:*

  Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen erwarten.

- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:*

  Bau- und betriebsbedingt ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):*

  Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden. Es handelt sich um keinen Störfallbetrieb und um keinen Betrieb, der mit gefährlichen Stoffen umgeht (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:*

  Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:*

  Das ermöglichte Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:*

  Für den Bau werden voraussichtlich nur allgemein verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Die Müllentsorgung ist gesichert.

Genauere Angaben können zum aktuellen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

3. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht **anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen** des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

Der Untersuchungsraum wird mittels einer **Aufteilung in Schutzgüter** in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Untersucht wird der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes. Die Ausgleichsflächen sind nicht Gegenstand der Betrachtung.

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 fast ausschließlich humusreiche Pararendzina (Bodentyp 21) aus Carbonatsandkies bis Carbonatschluffkies (Schotter) vor, gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke. Dabei handelt es sich, gemäß standortkundlicher Bodenkarte, um einen Boden mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit, geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit und sehr geringem bis geringem Filtervermögen.

Die Gemeinde hat bei der Grundbaulabor München GmbH ein geotechnisches Gutachten (**Anlage 3** zum gegenständlichen Bebauungsplan) in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet bis in 1,3 m Tiefe lockere Überlagerungsböden über den dichten Kiesen der Münchner Schotterebene liegen. Die

Quartärkiese stellen einen gut tragfähigen, qualifizierten Baugrund dar. Sie sind außerdem zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Insgesamt ist von einem naturnahen Boden auszugehen.

Auch wurden im Zuge der Geländearbeiten weitgehend natürliche Bodenverhältnisse festgestellt. Allerdings liegen örtlich in geringen Schichtstärken, oberflächennah auch künstliche Auffüllungen vor. Diese sind als direkte Gründungslage nicht geeignet. Ausgewählte Materialproben wurden untersucht und 3 Proben als Kategorie Z 1.1 sowie eine Probe als Kategorie Z 2 eingestuft.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Schleißheim hat die Gemeinde überdies bei der HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH eine technische Kampfmittelsondierung des Plangebiets beauftragt (**Anlage 4** zum Bebauungsplan). Die Auswertung stützt sich auf 72 Luftbildaufnahmen und schriftliche Quellen und kommt zu dem Ergebnis, dass keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte.

Zwar befinden sich in der weiteren Umgebung einige Bodendenkmäler, aber für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf ein Bodendenkmal vor.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen). Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen, aber die Gründungssohle soll (Stand Objektplanung vom 15.06.2021) unter der Geländeoberfläche liegen, um Frostschäden zu vermeiden.

Bei der Realisierung des Vorhabens kommt es anlagebedingt (Anlage des Gebäudes, Zufahrten) zu einer überwiegend flächenhaften Versiegelung von Boden. Neben der notwendigen Anlage der neuen Erschließungsstraße darf auf dem Baugrundstück bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 (80 % des Grundstücks) versiegelt werden. In den überbauten Bereichen gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze (Betonpflaster mit Rasenfugen geplant), Fußwege (Betonpflaster geplant) und Abstellflächen sowie Baumbaumpflanzungen minimiert. Die verbleibenden Verluste werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

Bau- und betriebsbedingt kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz, so dass von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden nicht auszugehen ist. Durch bauliche Maßnahmen betroffene, belastete Böden (Kategorien Z1.1 und Z2) sind beim Aushub zu separieren und zur Beprobung zu Haufwerken aufzuhalden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bewertung:

Es handelt sich insgesamt überwiegend um einen naturnahen Bodenaufbau, auf dem keine Störungen durch Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder durch mechanisches Bearbeiten vorliegen. Vereinzelt kommen künstliche Auffüllungen vor. Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und -reinigungsfunktion

sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit sind ungemindert. Dem Boden kommt daher eine *hohe Bedeutung* zu.

Durch die starke Versiegelung ergibt sich insgesamt eine *hohe Erheblichkeit*.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hauptorts Oberschleißheim und wird im Norden über die bestehende Hirschplanallee verkehrlich und technisch erschlossen. Im Süden schließt es sich an die Sporthalle und die südlich daran angrenzenden Flächen des alten Hallenbades an.

Zwischen dem neuen Standort des Hallenbades und den ca. 130 m entfernten bestehenden Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Abb. 5) und ein einzelnes Gebäude. Westlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung, befindet sich ein Metallverwertungsbetrieb und nordwestlich liegt die Kläranlage Oberschleißheim. In der Umgebung (Fl.Nrn. 176, 180 und 208) befinden sich außerdem mehrere kleine Schuppen/ Gartenhäuser.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Der ungünstige Grundstückszuschnitt bedingt eine lange Erschließungsstraße. Es wird Baurecht für ein Hallenbad, eine neue Straße sowie insgesamt 68 offene Stellplätze geschaffen. Dabei ist eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

Die Gemeinde Oberschleißheim hat von der TSC Traffic System Consulting GmbH & Co. KG ein Verkehrsgutachten (**Anlage 2** zum gegenständlichen Bebauungsplan) erstellen lassen. Diese ermittelte u.A. eine maximale Stellplatzbelegung von 32 PKW-Stellplätzen und 19 Radabstellplätzen am Nachmittag. Dass dennoch deutlich mehr Stellplätze geschaffen werden, liegt darin begründet, dass auch die südlich gelegene Sporthalle mitbedient werden soll. Deren Stellplätze waren bisher auf dem Parkplatz des alten Schwimmbades untergebracht, dass nach dem Bau des neuen Schwimmbades rückgebaut wird.

Durch das geplante Bauvorhaben wird anlagebedingt die Zerschneidung der Landschaft verstärkt. Jedoch befinden sich in der Umgebung mit dem Wohnhaus, dem Metallverwertungsbetrieb, der Kläranlage und mehreren Schuppen/ Gartenhäusern bereits einige bauliche Strukturen. Auch schließen die Flächen des Hallenbades im Norden an die Hirschplanallee an.

Die rund um die Sporthalle vorhandenen Laubbäume werden erhalten und im Zuge der Baumaßnahmen wird eine starke Ein- und Durchgrünung des Plangebietes geschaffen, einschließlich einer Eingrünung des Hallenbades nach Westen. Auf diese Weise werden die neuen Gebäude zukünftig als von Gehölzen eingerahmte Elemente in der überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaft wahrgenommen. Es ist die langfristige Absicht der Gemeinde, die entstehende Lücke zwischen dem Hallenbad und der östlich befindlichen Wohnbebauung zu schließen.

Bewertung:

Auf Grund der Größe und der Lage im Freiraum ist das Plangebiet von *mittlerer Bedeutung* für das Schutzgut „Fläche“.

Positiv hervorzuheben ist die geplante Ein- und Durchgrünung. Insgesamt ergeben sich durch die hohe Versiegelung für Gebäude, Stellplätze und Zufahrt sowie durch die Zerschneidung der Landschaft damit Auswirkungen *mittlerer Erheblichkeit*.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden bislang auch keine Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete für das Plangebiet ermittelt. Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und wassersensible Bereiche liegen gemäß BayernAtlas ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gemäß dem geotechnischen Gutachten (**Anlage 3** zum Bebauungsplan) stellt sich ein Grund-/ Schichtwasserstand im Plangebiet in ca. 2,7/ 2,8 m Tiefe ein. Der langjährige Mittelwasserstand ist 0,2 m höher bei 475,5 m ü. NN, der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei 477,5 m ü. NHN zu erwarten. (Die Geländehöhe im Plangebiet liegt relativ eben auf 478 m ü. NHN.)

Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Durch die geplante Bebauung kommt es anlage- und betriebsbedingt zu einer geringfügigen Absenkung der Grundwasserneubildungsrate. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. grünordnerische Maßnahmen, wasserdurchlässige Beläge) und die geplanten Versickerungsanlagen gemindert. Zudem verlangsamen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen den Abfluss des Niederschlagswassers und fördern die Versickerung.

Der hohe Grundwasserstand erfordert besondere bauliche Maßnahmen an dem geplanten Gebäude in Form einer auftriebssicheren und druckwasserdichten Wanne. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen, jedoch soll die Gründungssohle aus Frostschutzgründen unter der Geländeoberfläche liegen. Wahrscheinlich erforderliche baubedingte Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen,

dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde hat die Bürogemeinschaft NRT (Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure) mit einer Freianlagenplanung beauftragt. Die Ermittlung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen stammt dabei vom Ingenieurbüro WipflerPlan.

Das Niederschlagswasser des gesamten Baugrundstücks soll anlage- und betriebsbedingt vor Ort versickert werden. Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage. Das Wasser der Dachflächen wird in eine große, begrünte und bepflanzte Sickermulde an der Westseite des Gebäudes geleitet und dort zur Versickerung gebracht. Auf den Stellplätzen wird ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag mit Rasenfugen verwendet und, bei Wassersättigung, in die angrenzenden Grünflächen weitergeführt und dort versickert. Die geplante Straße entwässert nach Westen und der Gehweg (Pflastersteine) nach Osten in eine gemeinsame Entwässerungsrinne, von der das Niederschlagswasser über Straßensinkkästen in flache Sickerrigolen unter dem Straßenbelag eingeleitet wird. Der Vorplatz (Pflastersteine) erhält Hofsinkkästen mit Einleitung in die Rigolen der Straßenentwässerung.

Bewertung:

Weder sind Schutzgebiete betroffen, noch tritt Hangwasser auf oder befinden sich wassersensible Bereiche im Plangebiet. Daher besteht eine *mittlere Bedeutung* in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“.

Die geplanten Pflanzmaßnahmen und die umfangreichen flächigen bzw. linienhaften Versickerungsanlagen wirken sich positiv aus. Insgesamt ist deshalb nur mit negativen Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* zu rechnen.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 478 m ü. NHN. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst weist im Norden dichte Gehölzstrukturen auf, im Süden befindet sich mageres Grünland. Auch in der Umgebung sind einige Gehölze vorhanden.

Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich der Untersuchungsraum als vergleichsweise unempfindlich. Negative Auswirkungen wie Hitzebelastungen oder extreme Niederschläge kommen hier wenig zum Tragen.

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die geplante Bebauung stellt eine Barriere für Kaltluftströme dar und mindert durch Versiegelung deren Qualität. Versiegelte und bebaute Flächen erhitzen sich bei Sonneneinstrahlung stark, wodurch sie den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern. Die lange neue Erschließungsstraße kann nicht als klimafreundlich bewertet werden.

Durch den Verlust von Grünland und Gehölzflächen geht anlage- und betriebsbedingt die klimaregulierende Wirkung des Untersuchungsraumes als Kaltluft- und Frischluftentstehungsfläche verloren. Zudem haben die bisherigen Flächen eine Bedeutung für die Bindung und Speicherung von Treibhausgasen. Zur Minimierung des Eingriffs werden zur Eingrünung des Plangebietes zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt. Diese Pflanzmaßnahmen wirken sich anlage- und betriebsbedingt aufgrund schallabsorbierender und luftreinigender Eigenschaften positiv bzgl. Immissionsschutz und Luftregeneration aus.

Bewertung:

Das Gebiet ist von *mittlerer Bedeutung* für das Schutzgut „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“.

Die Rodung der Gehölzflächen und der Umbruch des Grünlandes, die Barrierewirkung der geplanten Bebauung und die Versiegelung wirken sich negativ auf das Klima und die Auswirkungen extremer Wetterereignisse aus. Durch den Erhalt einiger Laubbäume sowie durch die starke Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden diese Auswirkungen gemindert.

Insgesamt ist mit negativen Auswirkungen *geringer bis mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut zu rechnen. Diese werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichem Zusammenhang.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist in einen nördlichen und einen südlichen Teil zu unterscheiden. Der nördliche Teil (Flurnummern 212 und 213) weist einen sehr strukturreichen Gehölzbestand auf, der überwiegend aus dichtem Strauch- und Großstrauchbewuchs mit einzelnen alten Großbäumen besteht (vgl. Abb. 1 und 2). Im Norden schließt die Hirschplanallee an, die von mittelalten Birken gesäumt wird. Auf Höhe des Plangebietes befinden sich zwei Birken.

Im südlichen Teil (Teilfläche Flurnummer 222/1) befindet sich stark brachgefallenes, mageres Grünland, auf dem sich Gehölzverjüngung stellenweise dichter ausbreitet (vgl. Abb. 3).

Im Osten und Westen des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an; nördlich der Hirschplanallee ebenfalls.

Abb. 1 Blick aus der Mitte des Plangebietes nach Norden auf den dichten Gehölzbestand; Quelle: PV; aufgenommen: 10.02.2022

Abb. 2 Strauchbewuchs mit einzelnen Großbäumen; Quelle: PV; aufgenommen: 10.02.2022

Die Gemeinde hat bei der Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH eine Habitatanalyse (**Anlage 5** zum Bebauungsplan) beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet und dessen nähere Umgebung aufgrund des vergleichsweise kleinteiligen Wechsels aus Ackerflächen, Grünland, Brachflächen, Siedlung und Gehölzlebensräumen wahrscheinlich als Fledermaus-Jagdgebiet frequentiert wird. Im vorhandenen Gehölzbestand konnten ein paar als Quartier nutzbare Strukturen in Form von Baumhöhlen und -spalten aufgefunden werden.

Bezüglich artenschutzrechtlicher relevanter Reptilien ist im Gebiet allenfalls mit der Zauneidechse zu rechnen. Günstige Lebensräume in Form von trockenwarmen Saumbiotopen sind vielfach im Gebiet vorhanden, insbesondere im Bereich des ge-

planten Hallenbads. Allerdings sind diese Biotope in der Regel durch umliegende, ungünstige oder ungeeignete Lebensräume verinselt.

Bei der Begehung für die Habitatanalyse im März 2021 wurden 17 Vogelarten angetroffen, die überwiegend im Gebiet brüten dürften. Die angesichts der geringen Größe des Gebietes und der frühen Jahreszeit vergleichsweise hohe Zahl deutet auf eine nicht gänzlich unerhebliche Funktion des Gebietes für die Avifauna hin, wenngleich es sich überwiegend um sog. „Allerweltsarten“ handelt. Mit dem Feldsperling ist mindestens eine artenschutzrechtlich relevante Vogelart belegt – mit weiteren ist zu rechnen.

Abb. 3 Blick aus der westlichen Mitte des Plangebietes nach Süden auf das magere Grünland, aufwachsende junge Gehölze, randlich (rechts im Bild) vorhandene Einzelsträucher und die bestehende Sporthalle; Quelle: PV; aufgenommen: 10.02.2022

Abb. 4 Blick aus der östlichen Mitte des Plangebietes nach Süden auf die bestehende Sporthalle und die vorgelagerten Einzelbäume sowie die zu erhaltenden Bäume und Sträucher östlich der Sporthalle; Quelle: PV; aufgenommen: 10.02.2022

Auch nach der Habitatanalyse verbleiben Unsicherheiten über das tatsächliche Artvorkommen im Plangebiet. Zusätzliche Erhebungen (Kartierung Brutvögel und Fledermäuse, Beobachtung Repitlien) sind notwendig und werden von der Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH derzeit durchgeführt.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß BayernAtlas nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Die vorhandenen Gehölzbestände kommen als Lebensraum für geschützte, seltene und/ oder gefährdete Arten in Frage. Die Gehölze haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“, da sie eine Vielzahl an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie einen Lebensraum für Insekten, z.B. eine reichhaltige Bienenweide, bieten. Hinsichtlich der vorhandenen Lebensräume und Strukturen könnten z.B. die Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz, Goldammer und/ oder Stieglitz im Gebiet vorkommen. Auch das Vorkommen von Reptilien kann noch nicht ausgeschlossen werden.

Die Gehölzstrukturen sollen zu Gunsten der neuen Bebauung entfernt werden. Erhalten bleiben die Gehölze parallel zum im Süden geplanten Fuß-/ Radweg, ein Laubbaum im Bereich der südlichen Stellplätze, eine der beiden Birken (knapp außerhalb des Geltungsbereichs am Rand der Hirschplanallee) und ggf. ein paar randlich befindliche Sträucher (vgl. Abb. 4). Außerdem sind umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, Begrünung der Sickermulde, Sträucher zur Eingrünung des Gebäudes) vorgesehen. Die ökologischen Funktionen für die Fauna können jedoch durch diese nicht erfüllt werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens können deshalb Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, durch Störung der potenziell vorkommenden geschützten Arten bei Fortpflanzung und Aufzucht sowie Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aus diesem Grund darf eine Räumung des Baufeldes nicht während der **Brutzeit** in den Monaten **März bis September** stattfinden.

Sollte sich das Vorkommen geschützter, seltener und/ oder gefährdeter Arten im Rahmen der derzeit stattfindenden zusätzlichen Erhebungen bewahrheiten, sind CEF-Maßnahmen einzuplanen (z.B. das Aufhängen von Nistkästen vor dem Entfernen der Gehölze). Bei Umsetzung und Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen kann dann von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ausgegangen werden.

Durch die weite Verbreitung der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann.

Bewertung:

Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere bis hohe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Aufgrund der bestehenden Lebensraumausstattung ist mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Abhängig von den zusätzlichen Erhebungen ergibt sich insgesamt eine *mittlere bis hohe Bedeutung* für das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“.

Unter Beachtung der Bauzeitenregelung und Umsetzung ggf. notwendiger CEF-Maßnahmen werden die Auswirkungen minimiert. Es ist mit negativen Auswirkungen *mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut zu rechnen.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Der Untersuchungsraum liegt gemäß dem Bundesamt für Naturschutz im Bereich des Landschaftssteckbriefes 5101 „Dachauer-Erdinger-Freisinger Moos“. Gemäß diesem handelt es sich um eine weite, ebene Landschaft. Hauptsächlich werden die Flächen zum Maisanbau genutzt. Vereinzelt befinden sich Grünlandstandorte auf den ehemaligen Niedermoorbereichen, fragmentarisch sind Lohwaldinseln vorhanden. Bedeutende Lebensräume sind grundwasserbeeinflußte Fließgewässer, Trockenstandorte der Isarbrenne, Wiesenbrüterflächen, Niedermoorreste und die inselartigen Lohwaldbestände.

Die Intensivierung der anthropogenen Nutzung führt zur Zerstückelung der Wiesenbrütergebiete. Flächenverluste traten und treten u. A. durch den zunehmenden Flächenverbrauch für den Maisanbau auf. Die Belastung des Grundwassers durch die Landwirtschaft und die Absenkung des Grundwasserspiegels stellen weitere Probleme dar, die sich insbesondere auf die Vegetation der Landschaft auswirken.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Strukturgebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Gehölzstrukturen, die auch in der Umgebung vorhanden sind.

Durch den nahegelegenen Metallverwertungsbetrieb, die Kläranlage, die Sporthalle und das bestehende Hallenbad ist das Landschaftsbild durch große Bauwerke bereits vorbelastet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Die vorhandenen Gehölze werden überwiegend entfernt. Dies wird teilweise durch neue Baumpflanzungen ausgeglichen, die jedoch durch ihre lineare Anpflanzung das Orts- und Landschaftsbild anthropogener als zuvor wirken lassen.

In der Bauphase treten kurzzeitig negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ auf. Auch Anlage- und betriebsbedingt ist durch die Entfernung der bestehenden Gehölzstrukturen mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ zu rechnen. Diese werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zumindest gemindert.

Das geplante Bauvorhaben schließt nördlich an die vorhandene Sporthalle ab und schiebt sich nach Norden in die landwirtschaftliche Fläche hinein. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 11,90 m und es ist nur ein Flachdach zulässig. Auf Grund seiner Lage und Kubatur beeinträchtigt bzw. verändert das neue Gebäude das Landschaftsbild.

Bewertung:

Das Plangebiet ist reich an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Das neue Gebäude schiebt sich deutlich in die Landschaft hinein, jedoch ist diese durch bauliche Strukturen bereits vorbelastet. Es ergeben sich eine

geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ und auf Grund der geplanten Minderungsmaßnahmen (Ein-/ Durchgrünung) negative Auswirkungen *geringer Erheblichkeit*.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung:

Durch den nahegelegenen Metallverwertungsbetrieb, die Kläranlage, die Sporthalle und das bestehende Hallenbad ist das Landschaftsbild durch große Bauwerke bereits vorbelastet. Die Hirschplanallee ist bisher gering befahren.

Direkt im Süden liegen die Sporthalle und das alte Hallenbad. Weiter östlich, südlich und südwestlich befinden sich Wohngebiete.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Fuß-/ Feldwege.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Luftreinhaltung: Das geplante Hallenbad generiert einen erhöhten Individualverkehr. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch jedoch nur geringfügig erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich wegen der günstigen, gut durchlüfteten Lage nicht. Gemindert und ausgeglichen wird diese Auswirkung durch die vorgesehene Pflanzung von Gehölzen.

Die Gemeinde Oberschleißheim hat das Ingenieurbüro Greiner mit der Ausarbeitung einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. **Anlage 1** zum Bebauungsplan) beauftragt. Diese untersuchte die durch das neue Hallenbad entstehenden Sport- und Freizeitgeräusche - durch die Parkplätze, die Besucher im Eingangsbereich und auf der Terrasse sowie durch die Lüftungsanlagen. Im Ergebnis stellt sich die schalltechnische Situation unbedenklich dar. Die Immissionsrichtwerte werden deutlich unterschritten. Während der Nachtzeit findet keine Nutzung statt. Auch sind keine besonderen Einrichtungen vorgesehen, die Erlebnisbadcharakter aufweisen.

Es wird eine Möglichkeit zur Naherholung für die örtliche Bevölkerung geschaffen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die freiraumbezogene Erholungsnutzung ergeben sich nicht.

Bewertung:

Auf Grund der Vorbelastung durch benachbarte Betriebe und fehlende Fuß-/ Feldwege hat das Gebiet geringen Erholungswert und insgesamt *geringe Bedeutung* für das Schutzgut „Mensch“.

Die Schaffung einer Naherholungsmöglichkeit wirkt sich positiv aus. Insgesamt ergeben sich *keine* negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß Information des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernAtlas) befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Die Sichtachse vom östlich des Plangebietes liegenden Ortsrand nach Westen in die freie Landschaft wird gestört.

Treten bei Grabungsarbeiten archäologische Funde zutage, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal nur auszuschließen, wenn die Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden.

Bewertung:

Durch die Verbauung der Sichtachse sind *keine* negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotopen und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Durch das Vorhaben sind insbesondere nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Wasser“ und „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ zu erwarten. Durch die geplante Gesamt-Versiegelung (0,80) ergibt sich eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses, eine Reduzierung der Versickerung und damit auch eine Reduzierung des pflanzenverfügbaren Wassers. Dies wiederum kann eine nachträgliche Schädigung erhaltenswerter Gehölzbestände im Plangebiet und der näheren Umgebung bewirken. Dem wird jedoch entgegengewirkt, indem das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hallenbades geschaffen werden. Das marode alte Bad würde weitergenutzt bzw. vermutlich in absehbarer Zeit stillgelegt werden.

Der Untersuchungsraum würde weiterhin als Wiesenbrache und Gehölzstruktur bestehen bleiben. Die prognostizierten Eingriffe auf die Schutzgüter durch die geplanten Änderungen würden nicht erfolgen. Es müsste kein Ausgleich erbracht werden.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- teilweiser Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Bebauung naturnaher Gewässerufer, von Kuppen, Hängen und Geländekanten, Waldrändern
- Ortsrandeingrünung

5.2 Ausgleich

Durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Hallenbad“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gemäß § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1 a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung Dezember 2021). Hierbei wird zunächst geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Für die vorliegende Planung wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

Nutzung	**Fläche in m²**	**Fläche in %**
Verkehrsfläche (privat + öffentlich)	1.238	12,3
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	272	2,7
Baugrundstücksfläche	4.754	47,2
…davon bepflanzte Regenrückhaltemulde	*230*	
Ausgleichsfläche	3.802	37,8
Gesamter Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	**10.066**	**100**

Abb. 5 auszugleichende zukünftig überbaute Gehölz- und Wiesenflächen im Geltungsbereich (rot gestrichelt) des Bebauungsplanes „Hallenbad"; ohne Maßstab; Quelle Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 (DFK) und 2018 (Luftbild)

Es sind Flächen von **5.762 m²** vorgesehen, auf welchen die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünland führt. Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich wie folgt:

Teilbereich	Bewertung nach Biotop- und Nutzungstyp	Wert-punkte (WP)	Eingriffs-Fläche in m²	Eingriffs-Schwere (GRZ)	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf in WP
Gehölze	**hohe Bedeutung** Feldgehölz/ Gebüsch mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten	13	2.992	1	minus 15 %	33.062
Wiese	**mittlere Bedeutung** mageres, brachgefallenes Grünland	8	2.770	0,80	minus 15 %	15.069
					Summe:	**48.131**

Für die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume" nach dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) wird die Anlage 1 im Anhang des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" herangezogen. Die Wertpunkte der Gehölze werden mit 13 (Spanne 11 – 15) angesetzt, da überwiegend Sträucher, aber auch große Laubbäume und viele Habitatstrukturen vorhanden sind.

Es wird vom Regelfall ausgegangen, bei dem über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen aller Schutzgüter abgedeckt wird.

Die negativen Auswirkungen sind auf das Schutzgut „Boden" hoch und auf die Schutzgüter „Fläche" und „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung" gering bis mittel. Beim Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt" kann die Betrof-

fenheit nur dann als mittel eingestuft werden, wenn das Ergebnis der weiteren Erhebungen vorliegt und ggf. notwendige CEF-Maßnahmen getroffen wurden. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind auf Grund der getroffenen Minderungsmaßnahmen oder wegen fehlender Betroffenheit gering bzw. nicht vorhanden.

Gemäß Anlage 2 des Leitfadens wird ein Planungsfaktor von 15 % (Spanne 0 – 20 %) angesetzt. Die im Bebauungsplan rechtlich verbindlich gesicherten Vermeidungsmaßnahmen sind die zahlreichen neu geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, das bepflanzte Regenrückhaltebecken und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von **48.131 Wertpunkten** wird vollständig außerhalb des Plangebietes, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 287/10, Gemarkung Oberschleißheim, erbracht. Die Flurnummer umfasst 10.312 m² und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oberschleißheim. Die Herstellung der gesamten Flurnummer als Ökofläche fand bereits im Jahr 2015, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Bisher wurde die Fläche nicht im Kataster gemeldet, das soll nun nachgeholt werden.

Abb. 6: Luftbild (Übersicht) mit Lage der Ökokontofläche (orange-gelb hervorgehoben) westlich von Regattaanlage und Schwarzhölzl; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Abb. 7: Luftbild Nahaufnahme, mit Lage der Ökokontofläche (rot umrandet); Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Sie wurde zuvor intensiv-landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Im Jahr 2015 erfolgte zunächst eine Aussaat mit einer extensiven Wiesenmischung (Regiosaatgut, Fa. Krimmer in Freising-Pulling). In den Folgejahren wurde die Fläche durch extensive Mahd gepflegt.

Die vorgezogene Umsetzung von Ökokontomaßnahmen vermindert den Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bei baurechtlichen Ökokonten gemäß § 135 a BauGB kann die ökologische Verzinsung bis zu 3 % pro Jahr und maximal 30 % (nach 10 Jahren) betragen. Die Verzinsung wird stets als Abschlag auf die zu erbringende Kompensation wirksam. Welche Verzinsungswert gilt, wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. In diesem Fall wurde die Fläche im Jahr 2015 hergestellt und es ergibt sich eine Verzinsung von 0,03 x 7 Jahre = 0,21.

Der tatsächliche rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

48.131 WP x 0,21 = 10.108 WP

48.131 WP – 10.108 WP = 38.023 WP

Ausgleichs-fläche in m²	Bewertung BNT (Ausgangszustand)	WP	Bewertung BNT (Prognosezustand nach 25 Jahren)	WP	Differenz in WP	Ausgleich in WP
3.802	**geringe Bedeutung** intensiv bewirtschafteter Acker	3	**hohe Bedeutung** artenreiches Extensivgrünland	13	10	38.023
3.802 m²					**Summe:**	**38.023**

Nach Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung ergibt sich eine benötigte Ausgleichsfläche von **3.802 m²**. Im Teilräumlichen Geltungsbereich 2 der Planzeichnung ist die für die Abbuchung vorgesehene Fläche festgesetzt.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung hat die Gemeinde Oberschleißheim die pm5 Projektmanagement GmbH mit einer Standortanalyse (**Anlage 6** zum Bebauungsplan) beauftragt. Es wurden 3 potenzielle Standorte analysiert und bewertet. Bewertungsparameter waren u.A. verkehrliche (PKW, ÖPNV, Fuß-/Rad) Erreichbarkeit, (mögliche) vorhandene Belastungen/ Beeinträchtigungen am Standort, Grundstücksgröße und -beschaffenheit, notwendige Erschließung, Baugrundverhältnisse, Baurecht, Verfügbarkeit und Bürgerakzeptanz (Annahme).

Der nun angestrebte Standort ergab sich als der Geeignetste.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Zusätzlich wurde folgendes einbezogen:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Fassung vom 01.12.2021, Ingenieurbüro Greiner (**Anlage 1** zum Bebauungsplan „Hallenbad“)
- Verkehrsgutachten zur verkehrlichen Erschließung eines Hallenbades an der Hirschplanallee in Oberschleißheim, Fassung vom 06.09.2021, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG (**Anlage 2** zum Bebauungsplan „Hallenbad“)
- Geotechnisches Gutachten P20749, Fassung vom 15.03.2021, Grundbaulabor München GmbH (**Anlage 3** zum Bebauungsplan „Hallenbad“)
- Kampfmittelvorerkundung, Fassung vom 10.03.2021, HRS Kampfmittelerkundungs- und -beratungs GmbH (**Anlage 4** zum Bebauungsplan „Hallenbad“)
- Habitatanalyse, Fassung von März 2021, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH (**Anlage 5** zum Bebauungsplan „Hallenbad“)
- Standortanalyse für die Verortung des neuen Hallenbads in Oberschleißheim, Fassung vom 18.09.2020, der pm5 Projektmanagement GmbH (**Anlage 6** zum Bebauungsplan „Hallenbad“)
- Freianlagenplanung, Fassung vom 15.06.2021, Büro NRT

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Kenntnislücken:

Es verbleiben Unsicherheiten über das tatsächliche Artvorkommen im Plangebiet. Zusätzliche Erhebungen (Kartierung Brutvögel und Fledermäuse, Beobachtung Repitlien) sind notwendig und werden von der Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH derzeit durchgeführt. Sollte sich das Vorkommen geschützter, seltener und/ oder gefährdeter Arten im Rahmen der geplanten zusätzlichen Erhebungen bewahrheiten, sind CEF-Maßnahmen einzuplanen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind dort nicht erforderlich.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen können sich bei Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ ergeben. Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen und gibt Hinweise zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz. Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Maßnahmen und zieht bei einem notwendigen Abweichen (z.B. hinsichtlich der geregelten Bau- und Rodungszeiten) oder bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen Fachleute für Fledermäuse und Vogelkundler hinzu.

Die geplanten Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Ggf. sind Verschlämmungen des Untergrundes zu beseitigen, der Boden aufzurauen und anschließend wieder zu begrünen.

9. Zusammenfassung

Wie in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt, ist es Ziel der Gemeinde Oberschleißheim ein neues Hallenbad zu errichten. Das zuletzt 2001 sanierte und über 45 Jahre alte Hallenbad an der Prof.-Otto-Hupp-Straße 26 in Oberschleißheim muss aufgrund des maroden Zustandes vollständig neu errichtet werden. Die Gemeinde plant die Errichtung des neuen Gebäudes nördlich der Sporthalle, die sich wiederum nordwestlich des bestehenden Hallenbades befindet. Für das neue Hallenbad ist zum einen eine Nutzung durch Schulen, zum anderen als öffentliches Schwimmbad vorgesehen. Es sind keine besonderen Einrichtungen geplant, die Erlebnisbadcharakter aufweisen würden.

Das bisherige Hallenbad soll während der Bauzeit weiter in Betrieb bleiben und nach Inbetriebnahme des neuen Hallenbades abgebrochen werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, weist eine Größe von 6.264 m² auf und umfasst die Flurnummern 212 und 213 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 222/1. Es ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Fläche liegt brach und ist teilweise mit Gehölzen bestanden, teilweise eine magere Grünfläche. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 478 m ü. NHN. Das Gebiet wird über die im Norden gelegene Hirschplanallee verkehrlich und technisch erschlossen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Folgende Bedeutung hat das Gebiet für die Schutzgüter und folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	**Bedeutung des Gebietes**	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Boden	hoch	hoch
Fläche	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	mittel	gering bis mittel
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	mittel bis hoch	mittel (bei Beachtung der Bauzeitenregelung und Umsetzung ggf. notwendiger CEF-Maßnahmen)
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mittel	gering
Mensch	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Die negativen Auswirkungen sind auf das Schutzgut „Boden“ hoch und auf die Schutzgüter „Fläche“ und „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“ gering bis mittel. Beim Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ kann die Betroffenheit nur dann als mittel eingestuft werden, wenn das Ergebnis der weiteren Erhebungen vorliegt und ggf. notwendige CEF-Maßnahmen getroffen wurden. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind auf Grund der getroffenen Minderungsmaßnahmen oder wegen fehlender Betroffenheit gering bzw. nicht vorhanden.

Zur Minimierung des Eingriffs werden die geplanten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Betonpflaster mit Rasenfugen) versehen und mit Bäumen durchgrünt. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde nach dem im Dezember 2021 neu aufgesetzten Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ berechnet. Es ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 3.802 m². Diese wird vollständig außerhalb des Plangebietes, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 287/10, Gemarkung Oberschleißheim, erbracht. Die Flurnummer umfasst 10.312 m² und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oberschleißheim. Sie wurde zuvor intensiv-landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Bereits im Jahr 2015 erfolgte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, zunächst eine Aussaat mit einer extensiven Wiesenmischung (Regiosaatgut, Fa. Krimmer in Freising-Pulling). In den Folgejahren wurde die Fläche durch extensive Mahd gepflegt.

Gemeinde Oberschleißheim, den .....

.....
Erster Bürgermeister Markus Böck

10. Quellenverzeichnis

BayStMWi (2020) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm**, zuletzt geändert am 01.01.2020

Regionaler Planungsverband Region München (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

Gemeinde Oberschleißheim (2010): **Flächennutzungsplan**, Planstand 2010 (digitale Arbeitskarte), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

Regierung von Oberbayern (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

BayStMLU (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München mit Stand vom Februar 1997, https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_m.pdf

BfN (2021) Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbrief 5101 „Dachauer-Erdinger-Freisinger Moos“:** https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/dachauer-erdinger-freisinger-moos

BayLfU (2022): Bayerisches Landesamt für Umwelt: **BayernAtlas**, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand/ abgefragt: 10.03.2022

BayLfU (2022) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (**FIN-Web**), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand/ abgefragt: 10.03.2022

BayLfU (2022) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Umweltatlas Bayern**, http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/, Stand/ abgefragt: 10.03.2022

Bayerisches Geologisches Landesamt (1986): **Standortkundliche Bodenkarte von Bayern** 1 : 50.000, München

BayStMLU (2021) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Natur**“, Fassung vom Dezember 2021

BayStUGV (2007) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „**Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung**“, Fassung vom Februar 2007