



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
„Neue Stadtmitte“

Fassung: 18.09.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung:



Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	4
2	Anlass und Ziele der Planung	4
2.1	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm.....	4
2.1.2	Regionalplan München	5
2.2	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
2.3	Städtebauliche Grundsätze	7
2.4	Geplante Darstellung	7
3	Auswirkungen der Planung	9
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Inhalt und Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplans.....	10
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese berücksichtigt werden.....	11
5.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	16
5.2	Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Bewertung über Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans	17
5.3	Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen, Tieren, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Wechselwirkungen der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) untereinander.....	22
5.4	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	22
5.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen	22
5.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	23
5.7	Risiken infolge von Unfällen oder schweren Katastrophen.....	23
5.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
5.9	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung von Umweltproblemen bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen	23
5.10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	23
5.11	Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	23
5.12	Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans	24
5.13	Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die endgültige Wahl	24
5.14	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	24
5.15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
5.16	Datengrundlagen	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023)	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 25.02.2019)	5
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unterschleißheim, (Quelle: Stadt Unterschleißheim, Stand 24.01.2022)	6
Abb. 4: Änderungsbereich Flächennutzungsplan Unterschleißheim, (Quelle: eigene Darstellung)	8
Abb. 5: Übersichtslageplan mit dem Änderungsbereich der 3. Teiländerung (rot umrandet) des Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung –www.geodaten.bayern.de, bearbeitet durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)	10
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 „Strukturkarte“ (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023)	12
Abb. 7 Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 25.02.2019)	12
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Stand 25.02.2019)	13

1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Stadtmitte von Unterschleißheim im Bereich zwischen S-Bahn-Hof, Rathaus, Robert-Koch-Weg und Robert-Schuman-Straße. Im Westen wird das Gebiet von den Bahnanlagen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,8 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Wichtiger Bestandteil der Stadtmitte war seit den 1980er Jahren das Isar-Amper-Zentrum (IAZ). Zuletzt gelang es jedoch nicht, dem Sanierungsbedarf des rund 45 Jahre alten Gebäudes nachzukommen. Darüber hinaus ist es nicht möglich mit dem Bestandsgebäude auf den Wandel im Einzelhandel zu reagieren und adäquate Einzelhandelsflächen anzubieten. Daraus resultiert, dass einerseits erforderliche Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum fehlen und andererseits sich der Leerstand städtebaulich negativ auf das Erscheinungsbild der wichtigen Stadtmitte auswirkt.

Die bestehende Gebäudesubstanz soll daher durch Neubauten ersetzt und vielfältige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie unterschiedliche Wohnformen zur Belebung der Innenstadt und Schaffung einer urbanen Nutzungsmischung realisiert werden.

Da die derzeitige Fassung des Flächennutzungsplans dem Planungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie den grünordnerischen Zielsetzungen entgegensteht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Stadt Unterschleißheim befindet sich im nördlichen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München, der sich besonders für eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur im Sinne der Wahrnehmung seiner Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eignet (G.2.2.7). Dabei ist die Stadt Unterschleißheim gemeinsam mit den Gemeinden Eching und Neufahrn als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit kommt ihr die Funktion der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu.

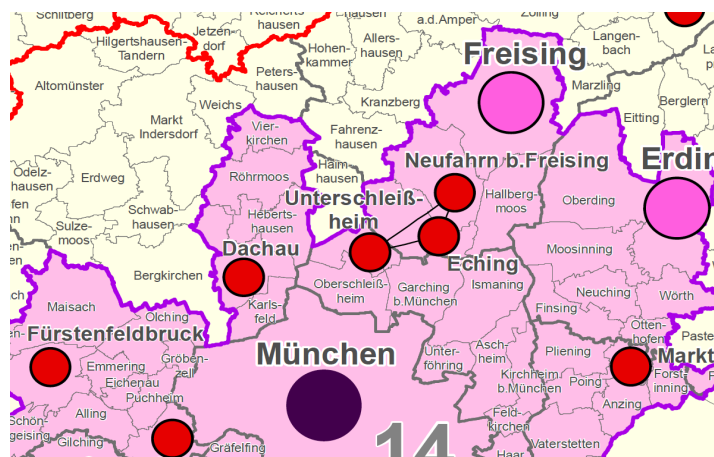


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023)

2.1.2 Regionalplan München

Als Mittelzentrum im Regionalplan München hat Unterschleißheim die Aufgabe, die zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen. Der Änderungsbereich wird im Regionalplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche dargestellt. Dabei ist der Änderungsbereich Teil des Hauptsiedlungsbereiches und verfügt über einen bestehenden S-Bahnanschluss.

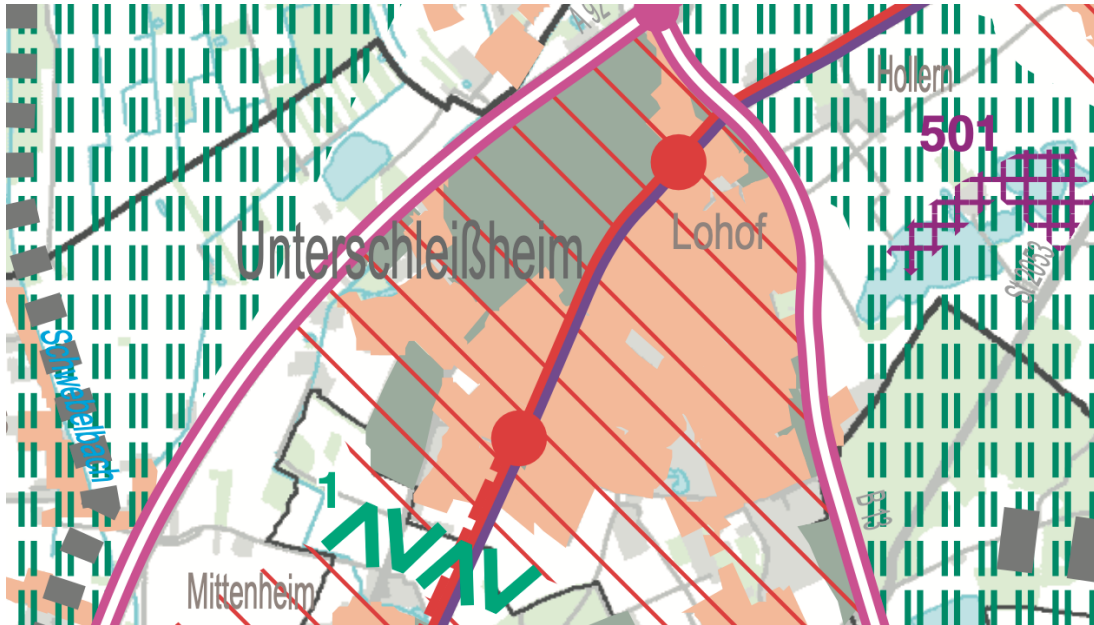


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 25.02.2019)

Ziel der Änderung ist es, die Versorgungsfunktion im Sinne der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung zu reaktivieren und zu sichern. Hierzu hat die Stadt Unterschleißheim ein Einzelhandelsgutachten erstellt, um den Einzelhandel innerhalb des Stadtgebiets zukünftig zielgerichtet steuern zu können. Der Änderungsbereich liegt in der Stadtmitte Unterschleißheim und damit in einer städtebaulich integrierten Lage, welche den zentralen Versorgungsbereich Unterschleißheims bildet.

Die geplante Darstellung im Änderungsbereich, welche auf eine innerstädtische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel abzielt, entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der gültige Flächennutzungsplan von 2022 stellt das Planungsgebiet derzeit als Sondergebiet „Hotel/Einzelhandel/Gewerbe“ dar. Auf der Fläche ist darüber hinaus eine Umspannstation dargestellt. Im Osten des Planungsgebiets wird zudem ein kleiner Teilbereich, welcher von der tatsächlichen Nutzung dem Sondergebiet zuzuordnen ist, als Mischgebiet abgebildet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharft sind. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine übergeordnete örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung sowie eine Hauptabwasserleitung.

Im Süden grenzt eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit einer örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung sowie einer Fläche für öffentliche Parkplätze P+R an das Planungsgebiet.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen begrenzt.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnanlage mit S-Bahnhaltepunkt.

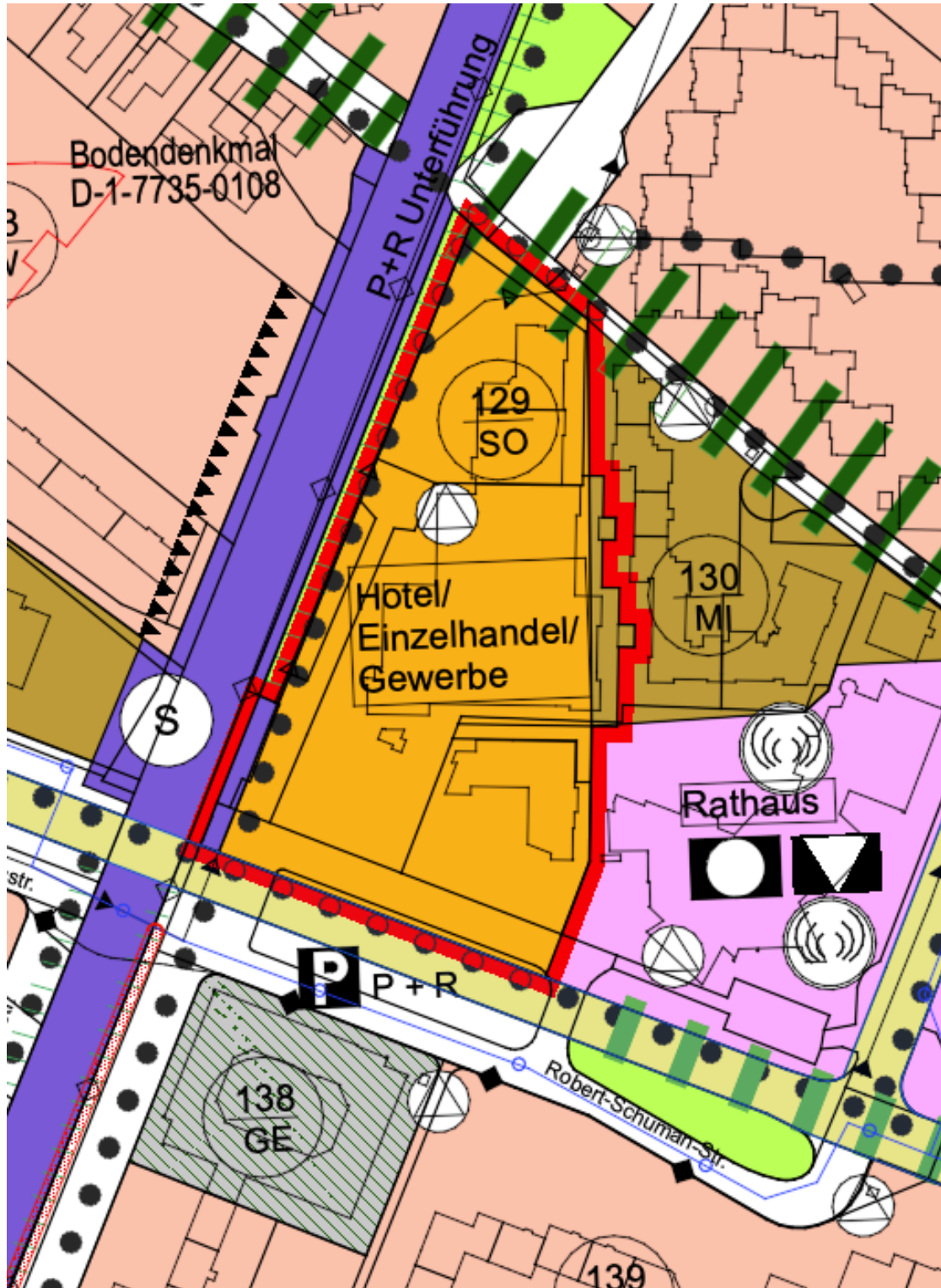


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unterschleißheim, (Quelle: Stadt Unterschleißheim, Stand 24.01.2022)

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

2.3 Städtebauliche Grundsätze

Wesentliches Ziel der Planung ist die Realisierung von vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie unterschiedlicher Wohnformen zur Belebung und Reaktivierung der Innenstadt als Einkaufs- und Wohnstandort. Hierfür soll die bestehende, größtenteils leerstehende, Gebäudesubstanz durch Neubauten ersetzt werden und damit neben der Nutzung auch das Erscheinungsbild und die Sichtbarkeit der Stadtmitte verbessert werden.

Im Planungsgebiet ist ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m², ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² jeweils aus dem Bereich Lebensmittel sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vertretbar. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gegenüber Ladenlokalen bzw. Gastronomiebetrieben keine Bedenken. Im Bebauungsplan werden hierfür mind. 2.800 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgesehen, um die Versorgungsfunktion der Stadtmitte sicherzustellen. Das Gutachten „BBE + IHP Handelsimmobiliencheck IAZ, Rathausplatz 9 in 85716 Unterschleißheim“ hat dazu die Eignung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs aufgezeigt.

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den MIV erfolgt ausschließlich über die Robert-Schuman-Straße im Süden sowie unterirdische Tiefgaragen. Der öffentliche Raum rund um die Neubauten ist mit Anbindung an die S-Bahnhaltestelle für den Fuß- und Radverkehr nutzbar. Zur verkehrlichen Entlastung ist im Süden an der Robert-Schuman-Straße ein zentraler Mobilitätsbereich mit Bushaltestellen sowie Flächen für verschiedene Verkehrsmittelangebote geplant. Zudem wird die bestehende P+R-Anlage neu geordnet.

Insbesondere von der westlich angrenzenden Bahnanlage wirken verschiedene Emissionen auf das Planungsgebiet ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die schalltechnische Situation für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend DIN 18005, 16. BImSchV, TA-Lärm und Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Demnach sind diverse Maßnahmen zur Kompensation der Lärmbelastung notwendig. Außerdem wurden die von den Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungen sowie der sekundären Luftschall gutachterlich geprüft. Demnach liegt der westliche Teil des Änderungsbereiches aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen im Einwirkungsbereich für Erschütterungen und sekundären Luftschall, weshalb auf Bebauungsplanebene entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder durchgeführt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Anforderungen im Änderungsbereich eingehalten werden.

Im Änderungsbereich sind verschiedene Leitungen und Trassen technischer Infrastruktur vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einholung von Spartenaukünften durch Bauwerber erforderlich ist und geeignete sowie ausreichende Flächen zur Unterbringung technischer Infrastruktur vorzusehen sind.

2.4 Geplante Darstellung

Im Vorentwurf für die zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Änderung der Baugebiete vorgeschlagen, so dass der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der

Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht dabei nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, da die Darstellungen im weiteren Umgriff der Planung entsprechen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Bereiche somit nicht erforderlich ist.

Vorgesehen ist die Darstellung eines Sondergebietes Wohnen/Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe und eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe sowie die Darstellung eines Mischgebietes. Im südlichen Bereich wird eine Straße zur Erschließung des Gebiets ausgewiesen. Die bisherige Darstellung Hotel soll nicht weiterverfolgt werden. Ziel ist es in der Stadtmitte vor allem der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger dienende Nutzungen zu stärken und gleichzeitig durch die Schaffung von Wohnraum eine Belebung der Stadtmitte sicherzustellen.

Im Südwesten wird auf der Fläche der Bahnanlage eine Allgemeine Grünfläche sowie sonstige wichtige Straßen auf Bahnanlagen dargestellt. Darüber hinaus wird die ökologische Vernetzung aus dem Norden kommend nach Süden erweitert. Dies entspricht den tatsächlichen Nutzungen der Flächen im Bestand.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden Lärmschutzmaßnahmen zur Kompensation der von der Bahnanlage ausgehenden Lärmbelastung verortet. Die bestehende Umspannstadion sowie die Hauptabwasserleitung werden weiterhin dargestellt.

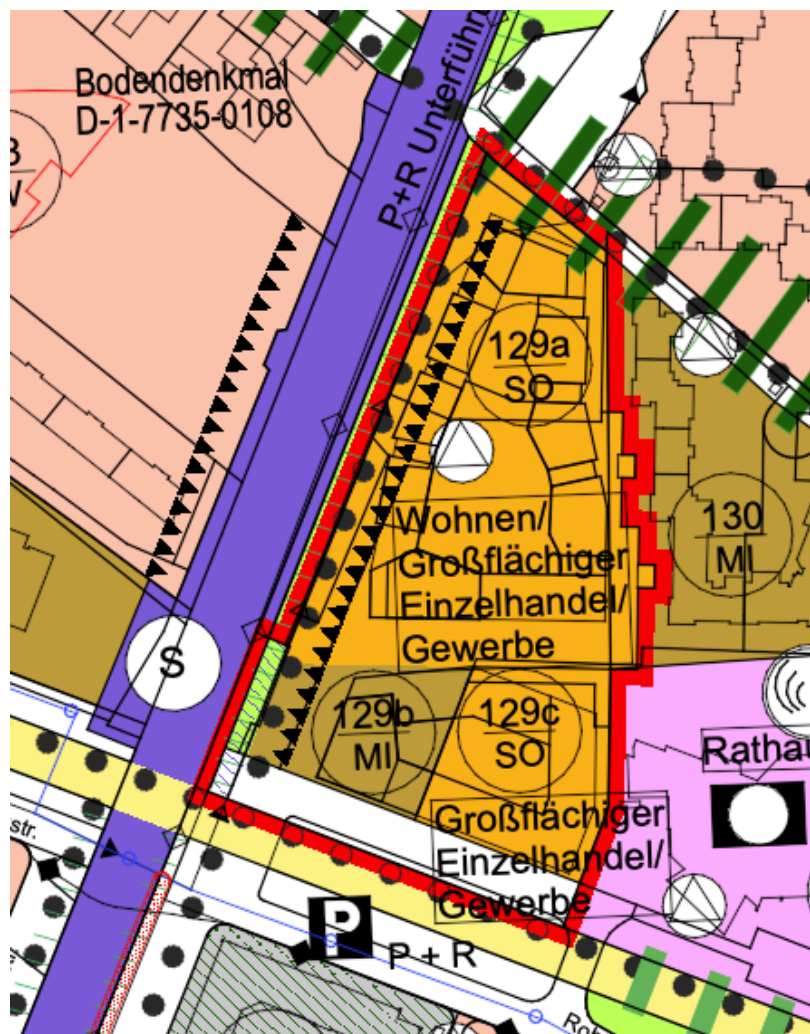


Abb. 4: Änderungsbereich Flächennutzungsplan Unterschleißheim, (Quelle: eigene Darstellung)

3 Auswirkungen der Planung

Die Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie der Ergänzung eines Mischgebiets führt zu einer Belebung und Reaktivierung der Stadtmitte als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort. Hierdurch kann die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten im Sinne der Raumordnung und Landesplanung gestärkt und das Nahversorgungsangebot in der Stadtmitte zur Versorgung der Bevölkerung gesichert und ergänzt werden.

Durch die Darstellung einer Grünfläche sowie der Weiterführung der ökologischen Vernetzung kann eine Biotopvernetzung entlang der Bahnanlage im Flächennutzungsplan gesichert werden.

Die parallel zur Bahntrasse verlaufende Lärmschutzmaßnahme dient dem Schutz vulnerabler Nutzungen. Auf Grundlage einer Schalltechnische Untersuchung werden auf Bebauungsplanebene konkrete Maßnahmen festgesetzt.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Aus der Planung ergibt sich auf Bebauungsplanebene ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 13.700 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich ca. 750 m südöstlich des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 1058/2 der Gemarkung Unterschleißheim. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim und liegt im gleichen Naturraum wie der Änderungsbereich.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und Ziele der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Der Bereich der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Unterschleißheim nimmt eine Fläche von ca. 1,8 ha ein und befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebiets. Der Änderungsbereich umfasst Teile der Stadtmitte Unterschleißheims zwischen dem S-Bahnhof und dem Rathaus. Im Norden wird dieser Bereich durch den Robert-Koch-Weg, im Osten durch die Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung, den Rathausplatz sowie das Stadtmuseum, im Süden durch die Le-Cres-Brücke und im Westen durch den S-Bahnhof Unterschleißheim sowie die dazugehörigen Bahnlinien und die bahnbegleitende, öffentliche Grünfläche begrenzt.

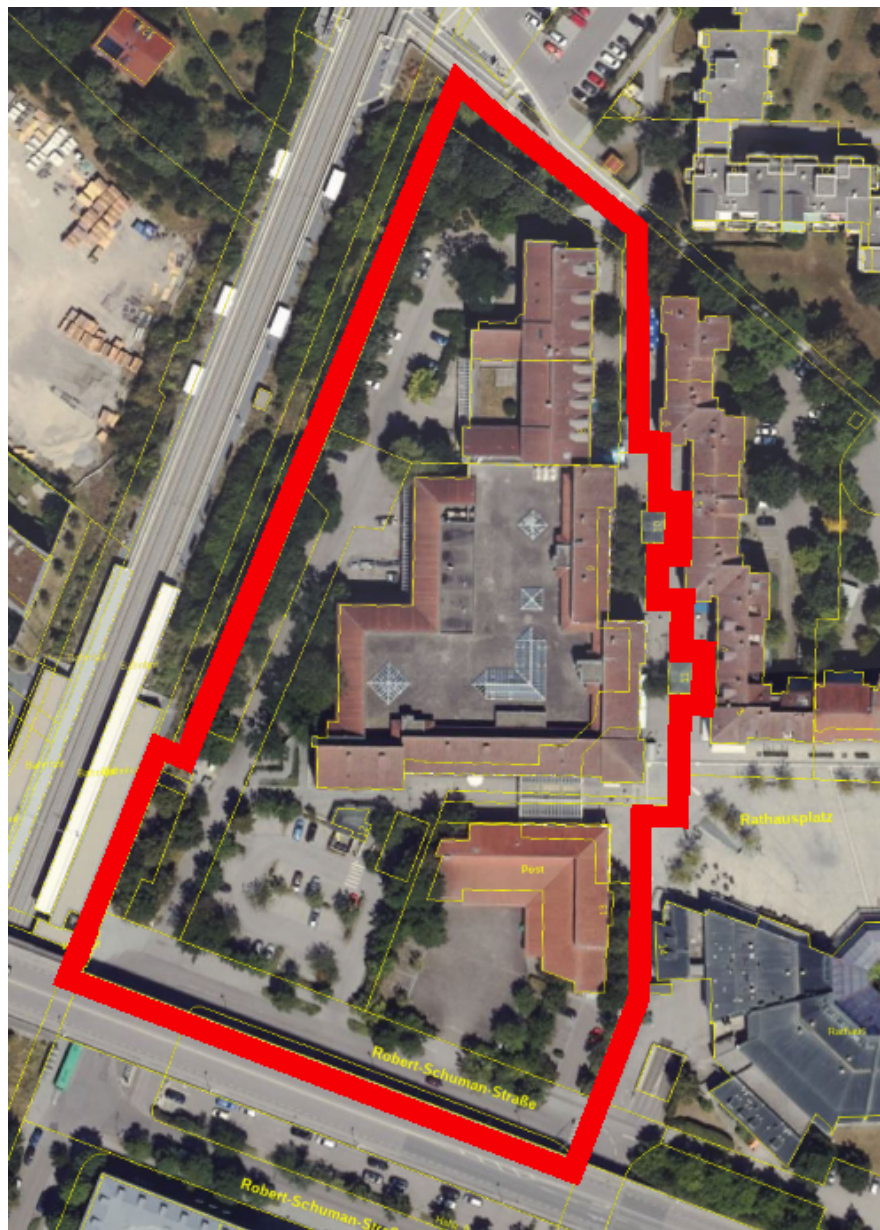


Abb. 5: Übersichtslageplan mit dem Änderungsbereich der 3. Teiländerung (rot umrandet) des Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung –www.geodaten.bayern.de, bearbeitet durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, Einzelhandel und Gewerbe dar. Im Osten befindet sich im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet. Außerdem gibt es im Südwesten einen kleinen Teilbereich, welcher als Bahnanlagen dargestellt ist. Die Änderung soll Neubauten mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie unterschiedliche Wohnformen auf dem Areal des ehemaligen Isar-Amper-Zentrums und der Post ermöglichen. Da die geplanten Nutzungen nicht mit den aktuellen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen und sich somit der ebenfalls in Aufstellung befindliche BP Nr. 101/I „Neue Stadtmitte“ nicht aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickeln lässt, muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans dient somit der Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnen, Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe im Norden, eines Mischgebietes im Südwesten sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe im Südosten des Änderungsbereiches. Darüber hinaus soll der Teilbereich, welcher als Bahnanlage dargestellt ist zu einer Allgemeine Grünfläche auf einer Bahnanlage sowie einem Teilbereich als sonstige wichtige Straße auf Bahnanlage geändert werden. Dadurch entsteht zwischen der Bahnanlage und dem Fuß- und Radweg vom Robert-Koch-Weg bis zur Robert-Schuman-Straße eine durchgängige Grünfläche mit einer ökologischen Vernetzung bei Bahnanlagen. Dies stellt eine Fortführung der bereits nordwestlich an den Änderungsbereich grenzenden Allgemeinen Grünfläche dar und entspricht der tatsächlichen Nutzung der Flächen.

Entlang des westlichen Geltungsbereichs werden Lärmschutzmaßnahmen verortet. Weiterhin im Änderungsbereich enthalten bleiben die Umspannstation, die örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Hauptabwasserleitung.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese berücksichtigt werden

Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung ist das BauGB, insbesondere §§1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4 und 2a. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Klimaschutzgesetz, dem Bundesbodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, sind hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebungen mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für den Verkehrslärm sind bei der bestehenden Bebauung das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Beim geplanten Sondergebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA Lärm relevant. Für den Bereich des speziellen Artenschutzes sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

<u>Ziele des Umweltschutzes:</u>	<u>Art der Berücksichtigung:</u>
Die Stadt Unterschleißheim ist gemäß der Strukturkarte des Landes-Entwicklungsprogramms (LEP) Bayern ein Mittelzentrum und liegt im Verdichtungsraum München.	Die Darstellungen im LEP Bayern widersprechen nicht den Zielen des Umweltschutzes, da sich der Änderungsbereich in zentraler Lage in einem Mittelzentrum und im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München befindet. Dementsprechend ist

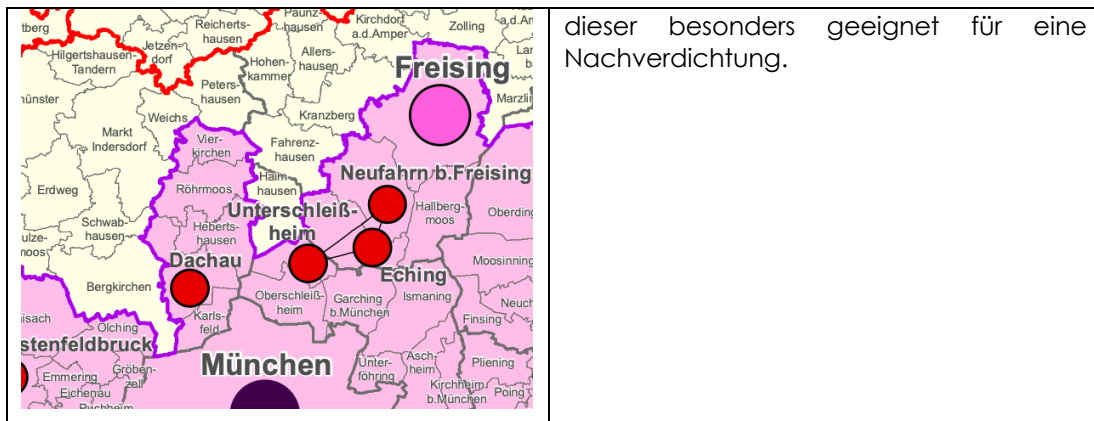


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 „Strukturkarte“
(Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
Stand: 01.06.2023)

Regionalplan

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Der Änderungsbereich des FNP befindet sich im Bereich für Siedlungsentwicklung und wird im Regionalplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche gewerbliche Bauflächen (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderflächen) dargestellt.	Die Darstellungen im Regionalplan widersprechen nicht den Zielen des Umweltschutzes, da sich der Änderungsbereich im Bereich für Siedlungsentwicklung befindet, als Baufläche dargestellt ist und keine Vorbehalts- und Vorranggebiete vorliegen.

Abb. 7 Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“
(Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 25.02.2019)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ werden keine Flächen im Änderungsbereich als Schutz- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.	Die Darstellungen im Regionalplan widersprechen nicht den Zielen des Umweltschutzes, da keine Schutz- oder Vorbehaltsgebiete vorliegen.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; Stand 25.02.2019)

Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung stellen insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 a, § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB dar. Die zu betrachtenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1 a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz angegeben.	Es wird ein Umweltbericht gemäß den gesetzlichen Vorgaben erstellt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfasst. Die umweltbezogenen Belange werden somit ausreichend gewürdigt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wird in der Abwägung berücksichtigt.
Laut § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Auf FNP-Ebene kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Vielmehr wird im Flächennutzungsplan eine als Bahnanlage dargestellte Fläche in eine Allgemeine Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung umgewandelt. Den Zielen, die sich aus § 1a Abs. 2 BauGB ergeben, wird somit entsprochen.
Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Die nicht vermeidbaren Eingriffe durch die geplanten Sondergebiete sowie das Mischgebiet sollen durch Vermeidungsmaßnahmen verringert werden. Innerhalb des Änderungsgebiets sind auf Bebauungsplanebene demnach Maßnahmen wie beispielsweise Durchgrünung, Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.
Der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in den § 1 Abs. 6 Nr.	Die Eingriffe gemäß Eingriffsregelung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in Anlehnung an den

7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen erfolgt, soweit erforderlich (siehe dazu § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB.	Leitfaden des Bayrischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021)“ bewertet. Der Ausgleichbedarf nach Abzug des Planungsfaktors beträgt demnach ca. 13.700 Wertungspunkte. Der Ausgleichbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich ca. 750 m südöstlich des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 1058/2 der Gemarkung Unterschleißheim. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim und liegt im gleichen Naturraum wie der Änderungsbereich.
Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Innerhalb des Änderungsbereiches wird im Flächennutzungsplan eine als Bahnanlage dargestellte Fläche in eine Allgemeine Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung umgewandelt. Zudem sind auf Bebauungsplanebene diverse Klima-schutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

<u>Ziele des Umweltschutzes:</u>	<u>Art der Berücksichtigung:</u>
Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine bedeutenden Natur- und Landschaftsräume vorhanden.
Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.	Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auszuschließen, wurde im Jahr 2020 eine Relevanzprüfung für die Aufstellung des BP durchgeführt. Auf deren Grundlage wurden vertiefte Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie der Zauneidechse im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. Diese Kartierungen sind im Jahr

	2020 durchgeführt und im Jahr 2024 aktualisiert worden. Um das Auslösen von Verbotstatsbeständen zu verhindern, sind verschiedene Vermeidungs- sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (cef-Maßnahme) notwendig. Darüber hinaus ergaben Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden, dass Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) und die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme-genehmigung von der Höheren Naturschutzbehörde auf Ebene der Bebauungsplanung notwendig werden. Der abschließende Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Ausführung zur Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung fließen in das Bebauungsplanverfahren ein.
--	--

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnung zur Durchführung des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

<u>Ziele des Umweltschutzes:</u>	<u>Art der Berücksichtigung:</u>
Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.	In einer schalltechnischen Untersuchung wurde die schalltechnische Situation für den Bebauungsplan analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend DIN 18005, 16. BImSchV, TA-Lärm und Freizeitlärmrichtlinie beurteilt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz
(BayBodSchG)

<u>Ziele des Umweltschutzes:</u>	<u>Art der Berücksichtigung:</u>
Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.	Zur Beurteilung potenziell schädlicher Bodenveränderungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wurde ein Geotechnisches Gutachten gem. DIN 4020 erstellt (Grundbaulabor München, Stand 28.02.2024). Dieses wurde durch eine ergänzende Stellungnahme zur Grundwasseraufstauberechnung aktualisiert (Grundbaulabor München, 24.04.2024). Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).	Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von genutzten und bereits versiegelten Flächen. Den Zielen, die sich aus § 1 BBodSchG ergeben, wird somit entsprochen.
---	---

Klimaschutzgesetz (KSG) / Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)

<u>Ziele des Umweltschutzes:</u>	<u>Art der Berücksichtigung:</u>
Gemäß § 3 Abs. 1 KSG sind die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % und bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 % zu mindern. Gemäß Art. 2 BayKlimaG sollen die Treibhausgasemissionen je Einwohner, bezogen auf das Jahr 1990, bis 2020 um mindestens 65 % gesenkt werden. Spätestens bis 2040 soll Bayern klimaneutral sein.	Bei der Planung handelt es sich um eine Inanspruchnahme von zum größten Teil bebauten und bereits versiegelten Flächen und somit um eine Nachverdichtung. Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof von Unterschleißheim ist zudem mit einer erhöhten Nutzung von klimafreundlichen Verkehrsmitteln zu rechnen. Vor dem Hintergrund der Klimaziele wurde zudem eine überschlägige Bilanzierung der CO₂-Emissionen auf Bebauungsplanebene durchgeführt.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Besondere Ziele von sonstigen Plänen sind nicht bekannt bzw. müssen nicht berücksichtigt werden.

5.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Nach Einschätzung der Gemeinde ist der Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes ausreichend, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, den Umweltbericht auf ihren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad hin zu prüfen und gegebenenfalls Anmerkungen zu geben, wie dieser zu erweitern ist.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann.

5.2 Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Bewertung über Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans

Die Betroffenheit der Umweltbelange Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend in tabellarischer Form dargelegt.

Zunächst ist kurz der Ist-Zustand (Bestand) des Änderungsgebiets beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und anschließend die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet nicht erhebliche Auswirkungen, negative Auswirkungen von geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit sowie positive Auswirkungen. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Umweltbelang	Zustandsbewertung	Planung / Auswirkung	Bewertung
Pflanzen	Auf der im aktuellen FNP als Bahnanlage dargestellten Fläche im Südwesten des Änderungsgebiets befindet sich eine zusammenhängende Vegetationsfläche in Form eines linearen Gehölzstreifens, der sich nach Norden hin als bahnbegleitende, öffentliche Grünfläche fortsetzt. Darüber hinaus gibt es diverse kleinere Pflanzinseln, die als Straßenbegleitgrün bzw. als Parkplatzeingrünung angelegt wurden. Bei den Pflanzen handelt es sich vor allem um heimische Strauch- sowie Laubbaumarten. Der Baumbestand in diesem Bereich wurde auf Grundlage einer Baumvitalitätsbewertung aus dem Jahr 2024 überwiegend als sehr erhaltenswert oder erhaltenswert eingestuft.	Planungsbedingt können im Änderungsbereich vsl. nur Bäume an der Bahnlinie erhalten werden. Diese befinden sich überwiegend im Teilbereich, welcher im aktuellen FNP als Bahnanlage und zukünftig als Allgemeine Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung dargestellt wird. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Die Änderung trägt durch das Entwicklungsgebot in der Bauleitplanung somit zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Bäume bei.	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. ⇒ Der Eingriff wurde im Rahmen der Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplanverfahren bilanziert. ⇒ Hinweise an verbindliche Bauleitplanung: Klimawirksame Vermeidungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung etc. integrieren.
Tiere	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden 25 verschiedene Vogelarten (18 Brutvögel) im Änderungsgebiet	Planungsbedingt kommt es zum Abriss der Bestandsgebäude sowie dem Verlust von Bäumen. Dadurch gehen	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirk-

	nachgewiesen, von denen 8 Arten planungsrechtlich relevant sind. Von diesen werden der Stieglitz, der Haussperling und der Mauersegler als Brutvögel im Änderungsbereich eingestuft. Daneben können im Zuge der Baufeldfreimachung Lebensraumstrukturen für den Flussregenpfeifer entstehen, sodass eine zukünftige Ansiedlung nicht ausgeschlossen werden kann. Außerdem wurden einzelne überfliegende Fledermäuse festgestellt. Die Zauneidechse wurde zwar nicht vorgefunden. Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen, kann ein zukünftiges Einwandern jedoch nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit von sonstigen saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.	Lebensräume, Fortpflanzungs- und Brutstätten im Änderungsbereich verloren. Auf Bebauungsplanebene sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sowie die Vogelart der Haussperlinge notwendig. Für die Vogelart der Mauersegler besteht die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sowie einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde. Den Planungsunterlagen ist ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie eine Ausführung zur Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung auf Bebauungsplanebene hinzugefügt.	ungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten. ⇒ Eine Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung wird erforderlich. ⇒ Hinweise an verbindliche Bauleitplanung: Vermeidungs- und Minderungs-, CEF- sowie FCS-Maßnahmen berücksichtigen
Biologische Vielfalt	Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark beeinflusst. Es wurden 8 artenschutzrechtlich geschützte Vogelarten nachgewiesen, wovon 3 Arten als Brutvögel eingestuft werden (Stieglitz, Haussperling, Mauersegler). Eine Ansiedlung der Vogelart der Flussregenpfeifer im Rahmen der Baufreimachung und der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden. Zudem wurden Fledermäuse beim Überfliegen des Änderungsbereichs beobachtet. Seltene und besonders wertvolle Biotoptypen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.	Planungsbedingt kommt es im bereits heute sehr stark versiegelten, urban geprägten, zentralen Stadtbereich zum Verlust von Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Brutstätten der artenschutzrechtlich geschützten Tiere im Änderungsbereich. Durch Vermeidungs-, CEF- und FSC-Maßnahmen sowie gründordnerische Festsetzung wird auf Ebene des Bebauungsplans sichergestellt, dass die biologische Vielfalt erhalten bleibt und sich die negativen Auswirkungen auf die Population der Tiere auf ein Minimum reduziert.	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Boden	Gemäß der Bodenübersichtskarte von Bayern besteht der aufgelagerte Boden überwiegend aus humusreicher (Acker-) Pararendzina aus Carbonasandkies bis -schluff-kies, gering verbreitet mit	Da der Änderungsbereich bereits überwiegend versiegelt ist, beschränkt sich die zusätzliche planungsbedingte Versiegelung auf ein Minimum.	⇒ Es sind voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

	einer flachen Deckschicht aus Lehm. Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark beeinflusst. Es ist daher anzunehmen, dass die Bodenfunktionen, wie z.B. Lebensraum, Nährstoff- und Wasserspeicher, Filter und Puffer für Schadstoffe, Archiv der Kulturgeschichte, nur eingeschränkt vorhanden sind.		
Fläche	Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine überwiegend bebaute Fläche.	Im Änderungsbereich kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme. Vielmehr wird der Teilbereich, welcher im aktuellen FNP als Bahnanlage dargestellt ist, zu einer Allgemeinen Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen. In Bayern soll der Flächenverbrauch bis 2030 auf 5 ha pro Tag reduziert werden. Durch die Nutzung von bereits bestehenden Bauflächen wird diesem Ziel Rechnung getragen.	⇒ Es sind voraussichtlich positive Umweltauswirkungen zu erwarten.
Wasser	Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen ca. 475 und 476,5 m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel zwischen ca. 4 – 6 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von 0,3 % nach Norden. Gemäß Geotechnischem Gutachten verfügt der Boden über eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit. Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.	Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sind planungsbedingt direkte Eingriffe in den Grundwasserleiter zu erwarten. Der Boden verfügt gemäß Geotechnischem Gutachten jedoch über eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit. Daher ist davon auszugehen, dass durch den prognostizierten Aufstau durch das Einbinden von Gebäudeteilen in das Grundwasser die Grundwasserverhältnisse nicht entscheidend gestört werden.	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Luft	Als Vorbelastung sind insbesondere die unmittelbar westlich an den Änderungsbereich angrenzende Bahnanlage sowie die im Süden lokalisierten Verkehrsflächen der Le-Cres-Brücke und	Durch die Flächennutzungsplanänderung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Le-Cres-Brücke und insb. auf der Robert-Schuman-Straße als	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirkungen von geringer

	der Robert-Schuman-Straße zu nennen.	direkte Erschließung zu rechnen.	Erheblichkeit zu erwarten.
Klima	Die Jahresmitteltemperatur im Änderungsbereich beträgt durchschnittlich 8,2 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in der Periode 1971-2000 liegt bei 1044,5 mm. Durch den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Änderungsbereichs kann es während sommerlicher Hitzeperioden zu einer starken Aufheizung der Belagsflächen kommen. Vorbelastungen durch klimaschädliche Gase liegen insbesondere durch die südlich angrenzenden Verkehrsflächen der Le-Cres-Brücke und der Robert-Schuman-Straße vor.	Zusätzliche Versiegelungen im Rahmen der Planung können zu einer Beeinträchtigung des Lokalklimas, insbesondere durch eine höhere Aufheizung bei Hitzeperioden führen. Auf FNP-Ebene wird als Vermeidungsmaßnahme daher der Teilbereich, welcher im aktuellen FNP als Bahnanlage dargestellt ist, zu einer Allgemeinen Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung umgewandelt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen. Planungsbedingt ist im Änderungsbereich mit einem Abriss der Bestandsgebäude, einem Verlust weiter Teile des Baumbestandes sowie dem Bau neuer Gebäude zu rechnen. Zur Bewertung der dadurch entstehenden bzw. freigesetzten Emissionen sowie der klimatischen Auswirkungen wurde auf Bebauungsplanebene eine überschlägige Bilanzierung der CO₂-Emissionen durchgeführt und ein Klimaökologisches Gutachten erstellt.	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. ⇒ Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung: Prüfen, ob klimawirksame Vermeidungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung etc. möglich sind.
Landschaft	Beim Änderungsbereich handelt sich um eine bereits bebaute, innerstädtische Fläche mit städtebaulich hoher Dichte. Diese hat daher keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Am westlichen Rand sowie im Südwesten des Änderungsbereich befindet sich eine Eingrünung entlang der Bahnlinien in Form eines zusammenhängenden linearen Gehölzstreifens.	Im Änderungsbereich wird durch die Änderung der als Bahnanlage dargestellten Fläche in eine Allgemeine Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung zur planungsrechtlichen Sicherung der Eingrünung beigetragen.	⇒ Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Im Änderungsbereich treten vor allem im Westen durch die Bahntrasse und im Süden durch die angrenzenden Verkehrsflächen Lärm- und Luftschadstoffimmissionen auf.	Planungsbedingt ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Le-Cres-Brücke und der Robert-Schumann-Straße im Süden auszugehen. Daher ist mit einer erhöhten Lärm- und	⇒ Es sind voraussichtlich negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

	Außerdem liegt der westliche Teil des Änderungsbereiches aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen im Einwirkungsbereich für Erschütterungen und sekundären Luftschall. Eine Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Anforderungen im Änderungsbereich eingehalten werden. Da es sich um eine überwiegend versiegelte Fläche handelt, ist mit einer erhöhten thermischen Belastung bei hohen Temperaturen zu rechnen.	Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Aufgrund der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bahntrasse und den damit verbundenen Lärmbelastungen, werden parallel zur Bahntrasse verlaufende Lärmschutzmaßnahmen im FNP dargestellt. Auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung werden auf Bebauungsplanebene zudem konkrete Maßnahmen zum Schutz des Menschen vor Schallimmissionen festgesetzt. Bezüglich der Erschütterungen und dem sekundären Luftschall wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt, dass vor Baubeginn ein bau-spezifischer Nachweis zu erbringen ist. Erforderlichenfalls sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen sicherstellen. Zur Bewertung der klimatischen Auswirkungen wurde auf Bebauungsplanebene ein Klima-ökologisches Gutachten erstellt.	⇒ Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung: Prüfen, ob klimawirksame Vermeidungsmaßnahmen wie Eingrünung und Bepflanzung des Sondergebietes, Dachbegrünung etc. möglich sind.
Kultur- und Sachgüter	Im Änderungsbereich befinden sich gemäß Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalschutz keine geschützten Bau- und Bodendenkmäler.	Auswirkungen auf Boden- und Baudenkmale sind nicht zu erwarten.	⇒ Es sind keine negative Umweltauswirkungen zu erwarten. ⇒ Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung: Vorgaben zum Umgang bei archäologischen Funden integrieren.

5.3 Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen, Tieren, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Wechselwirkungen der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) untereinander

Es sind vielfache Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen, Tieren, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Wechselbeziehungen zwischen den Umweltbelangen untereinander zu erwarten.

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

Boden / Wasser

Boden speichert Wasser, reinigt und versickert anfallenden Niederschlag. Da der Boden im Änderungsbereich bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark beeinflusst ist, ist anzunehmen, dass der Boden diesen Funktionen nur eingeschränkt nachkommen kann. Durch Eingriff in den Grundwasserleiter kommt es zudem zu einem geringfügigen Grundwasseraufstau.

Boden und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Zusätzliche Versiegelung führt zum Verlust von unversiegelten Böden und dem Lebensraumangebot für Pflanzen und bodenbewohnende Lebewesen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Verlust großer Teile des Baumbestandes führt zu einer Reduzierung des Lebensraumangebotes für verschiedene Tierarten.

Pflanzen / Klima

Durch den Verlust des Baumbestandes wird darüber hinaus die temperatenausgleichende Wirkung auf das Lokalklima reduziert.

Klima / Mensch

Aufgrund des Klimawandels steigt die Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen wie beispielsweise Starkregen und Hitzewellen. Aufgrund des Vorhabens sind negative Auswirkungen auf das Klima von geringer Erheblichkeit und somit auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Luft / Mensch

Zusätzliches planungsbedingtes Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und die Gesundheit des Menschen können nicht ausgeschlossen werden.

Aus weiteren Wechselwirkungen – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

5.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Änderungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Auch in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete bekannt (Bayernatlas Umweltdaten, abgerufen am 16.01.2025). Planungsbedingte Auswirkungen oder Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sind daher auszuschließen.

5.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und die Ver- und Entsorgung somit sichergestellt. Auf FNP-Ebene können darüber hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden.

5.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf FNP-Ebene kann keine Aussage getroffen werden.

5.7 Risiken infolge von Unfällen oder schweren Katastrophen

Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in den gültigen Fachgesetzen: BImSchG, BImSchV, Seveso III-Richtlinie. Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden.

5.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche im Änderungsbereich weiterhin als Sondergebiet Hotel, Einzelhandel und Gewerbe im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Baurecht, welches sich aus dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 100 „Ortszentrum an der Le-Cres-Brücke – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70“ der Gemeinde ergibt, würde in diesem Fall bestehen bleiben. Die beschriebenen Umweltauswirkungen würden voraussichtlich nicht eintreten.

5.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung von Umweltproblemen bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen

Im Änderungsbereich sowie der näheren Umgebung kommen keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vor, sodass diesbezüglich Kumulierungswirkungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße des Plangebiets ist ferner nicht davon auszugehen, dass es zu einer Übernutzung oder einer Einschränkung der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen kommt.

5.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Über die beschriebenen Umweltauswirkungen sind zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bekannt.

Um die planungsbedingten Auswirkungen auf das Klima zu ermitteln, wurde auf Bebauungsplanebene eine überschlägige CO₂-Bilanzierung sowie ein Klimaökologisches Gutachten erstellt.

5.11 Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Eine Maßnahme auf Ebene des Flächennutzungsplans zur Vermeidung und Minderung ist die Änderung eines Teilbereichs, welcher im aktuellen FNP als Bahnanlage dargestellt ist, in eine Allgemeine Grünfläche auf Bahnanlagen mit ökologischer Vernetzung. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind auf Bebauungsplanebene vorgesehen.

Eingriffs- und Ausgleichsermittlungsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe gemäß Eingriffsregelung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021)“ bewertet. Der Ausgleichbedarf nach Abzug des Planungsfaktors beträgt demnach ca. 13.700 Wertungspunkte. Der Ausgleichbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich ca. 750 m südöstlich des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 1058/2 der Gemarkung Unterschleißheim. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim und liegt im gleichen Naturraum wie der Änderungsbereich.

5.12 Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 / I „Neue Stadtmitte“ durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht des qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 / I „Neue Stadtmitte“ genannten Maßnahmen verwiesen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

5.13 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die endgültige Wahl

Im Jahr 2019 wurde ein mehrstufiger städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, an dem 9 Architekturbüros teilgenommen haben. Infolgedessen wurde die Umsetzung des Entwurfes des Büros Steidle Architekten gemeinsam mit Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten vom Stadtrat als Wettbewerbssieger beschlossen.

Für die geplante Nutzung ist der gewählte Standort aufgrund der zentralen Lage in der Stadtmitte Unterschleißheims mit der direkten Anbindung an den S-Bahnhof besonders geeignet. Zudem stellt der aktuelle Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, Einzelhandel und Gewerbe dar, weshalb der Standort in der Vergangenheit bereits vergleichbaren Nutzungen diente. Der gewählte Bereich ergibt sich demnach zum einen durch städtebauliche Gründe und zum anderen als die Alternative mit den vermutlich geringsten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, da keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

5.14 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten und sonstigen Grundlagen als ausreichend eingeschätzt.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse:

Es liegen keine Angaben über folgende Daten vor:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und Abwässer und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

5.15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Teiländerung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und soll Neubauten mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie unterschiedliche

Wohnformen auf dem Areal des ehemaligen Isar-Amper-Zentrums und der Post ermöglichen. Dazu wird die aktuell als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, Einzelhandel und Gewerbe dargestellte Fläche sowie ein Teil der angrenzenden Mischgebietsfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen, Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe im Norden, ein Mischgebiet im Südwesten sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe im Südosten des Änderungsbereiches umgewandelt werden.

Darüber hinaus wird die als Bahnanlage dargestellte Fläche in eine Allgemeine Grünfläche auf Bahnanlage sowie sonstige wichtige Straßen auf Bahnanlagen mit einer ökologischen Vernetzung dargestellt, was der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen entspricht.

Durch die Änderung ist von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

In Bezug auf die Umweltbelange Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Negative Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit werden für die Umweltbelange biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Schutz der menschlichen Gesundheit prognostiziert.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen sind von mittlerer und auf Tiere von hoher Erheblichkeit.

Der Ausgleich für zu erwartende negative Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und planungsrechtlich gesichert.

5.16 Datengrundlagen

Gutachten

- BBE + IHP Handelsimmobiliencheck für das IAZ, Rathausplatz 9 in 85716 Unterschleißheim, BBE Handelsberatung + IPH Handelsimmobilien, 03.11.2023
- Bodentechnisches Gutachten – Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Grundbaulabor München GmbH, 28.02.2024
- Entwicklung Ausgleichflächen Datenblatt 1058_2, Unterschleißheim, März 2025
- Ergänzende Stellungnahme zur Grundwasseraufstauberechnung, Grundbaulabor München GmbH 24.04.2024
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-01420-ER, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, September 2024
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Neue Stadtmitte“, Unterschleißheim (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand März 2020, aktualisiert Mai 2020)
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Mai 2025)
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700- 01420-3, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, März 2025
- Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, Bericht Nr. 700-01420-EMF, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, September 2024
- Expertise Klimaökologie für den Bebauungsplanentwurf – verbal-argumentative Begutachtung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, April 2025
- Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung, rehm ingenieurbüro, März 2025
- Berechnung der verkehrsbedingten CO2-Emissionen gem. HBEFA für die „Neue Mitte“ in Unterschleißheim, gevas humberg & partner, Februar 2025
- Verkehrsuntersuchung für die Neue Mitte IAZ in Unterschleißheim, gevas humberg & partner, Oktober 2023
- Naturschutzfachlicher Ausgleich, Dragomir Stadtplanung GmbH, März 2025

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Baumvitalitätsbewertung, Dragomir Stadtplanung GmbH, Stand: September 2024
- Bayrisches Landesamt für Umwelt (2021): Lufttemperatur – Erwartete Temperaturveränderung für Bayern. Abgerufen von:
<https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klimazukunft/lufttemperatur/index.htm> (abgerufen am 28.04.2025)
- Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, Stand: 24.01.2022
- Landesentwicklungsprogramm Bayern - Teilfortschreibung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 01.06.2023
- Planung des Zentralen Omnibusbahnhofs, Schönenberg Ingenieure, Stand: 24.10.2023
- Regionalplan der Region München (Planungsregion München), Stand: 25.02.2019
- Städtebauliches Konzept, steidle Architekten in Zusammenarbeit mit Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten GmbH, Stand: 25.03.2024
- Vermessungsplanung, Schönenberg Ingenieure, 20.07.2023
- Webkarte S/W; Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics 2023