



GEMEINDE OTTOBRUNN

ES SIND NUR STELLUNGNAHMEN ZU DEN ROT MARKIERTEN ÄNDERUNGEN ZULÄSSIG

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 129
„Isar-Center“

"Flurnummern 989, 992/5, 956/1 (teilweise), 988/4 und 993 (teilweise); Gemarkung Unterhaching"

Stand 06.11.2018

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + Bay AK
Dipl.-Ing. Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin BayAK
Anna Frank, M.Sc. Architektur und Stadtplanung
Leonie Viktor M.Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.3	Bestehende städtebauliche Situation	6
2.4	Orts- und Landschaftsbild	7
2.5	Grünordnerische Grundlagen	7
2.6	Denkmalschutz	10
2.7	Verkehr und Erschließung	10
2.8	Ver- und Entsorgung	11
2.9	Altlasten und Kampfmittel	11
3	Ziele des Bebauungsplanes	12
3.1	Städtebau	12
3.2	Grünordnung	12
4	Planungskonzept	12
4.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	12
4.2	Bebauungsplankonzept	13
4.2.1	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	13
4.2.2	Art der Nutzung	14
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.2.5	Ortsgestaltung	18
4.2.6	Einfriedungen	18
4.2.7	Abstandsflächen	19
4.3	Grünordnungskonzept	19
4.4	Verkehrs- und Erschließungskonzept, Stellplätze	25
4.4.1	Verkehrsfläche	26
4.5	Immissionsschutz	26
4.5.1	Lärm	26
4.5.2	Lufthygiene	29
4.6	Einzelhandel	30
4.7	Klimaschutz	32
5	Auswirkungen der Planung	32
6	Umweltbericht	33
6.1	Einleitung	33
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	33
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	34
6.1.3	Sonstige von der Gemeinde beschlossene oder im Verfahren befindliche Planungen im Wirkungsbereich	39
6.1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	39
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	40
6.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	41
6.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	48
6.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	54
6.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	57
6.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	58
6.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	60

6.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	62
6.2.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	63
6.2.9	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	64
6.2.10	Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Natura 2000, Mensch, Kultur, Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens	64
6.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	65
6.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	65
6.5	Kumulation von Auswirkungen	66
6.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	66
6.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	67
6.8	Technisches Verfahren, Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung von Datengrundlagen	67
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
6.10	Datengrundlagen	69
6.10.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	70
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	70

1 Anlass der Planung

Das bestehende Isar-Center wurde als Einkaufszentrum 1970 genehmigt und in den Folgejahren errichtet. Es umfasst im Bestand einen großen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden kleineren Läden wie einen Drogeriemarkt, ein Reformhaus, ein Schreibwarengeschäft, eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie Läden für Textilien, Schuhe, Schmuck, Reinigung und weitere Geschäfte für Dienstleistungen.

Seitens des Eigentümers ist eine Revitalisierung des Einkaufszentrums zur Verbesserung des Angebotes und der Attraktivität des in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums für die Kunden beabsichtigt. Hierzu soll das Bestandsgebäude saniert und um einen Anbau ergänzt werden. Insgesamt soll hier ein urbanes Einkaufszentrum entstehen. Im Zuge dessen soll neben der Aufwertung der Ortseingangssituation nach Ottobrunn auch die Erreichbarkeit für den Fuß- und vor allem für den Radverkehr verbessert werden.

Da die Erschließung des Isar-Centers nur im Zusammenhang mit der Erschließung der Tankstelle und des Sportfachmarktes sicher geregelt werden kann, wurde das Planungsgebiet um diese Grundstück erweitert.

Für das Planungsgebiet bestehen verschiedene Bebauungspläne (Nr. 13a, Nr. 92 und Nr. 107). Diese setzen die Baugebiete als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Mit diesen Festsetzungen ist die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums nicht umsetzbar, so dass eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Dieser ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Bebauungspläne vollständig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet ist rd. 1,0 km Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte entfernt und liegt am südlichen Rand des Gewerbegebiets an der Daimlerstraße / Siemensstraße. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Ottobrunn, Gemarkung Unterhaching. Durch die gegebene fußläufige und öffentliche Anbindung und den direkten Bezug zur umgebenden Siedlungsbebauung im Norden, Osten und Süden kann der Standort als städtebaulich integrierte Lage bezeichnet werden.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 3,5 ha und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 989, Fl. Nr. 988/4 und Fl. Nr. 956/1 (Teilfläche) sowie Fl. Nr. 992/5 und 993 (Teilfläche). Das Grundstück der Fl.Nr. 956/1 befindet sich im Eigentum des Landkreises München, die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 992/5 und 993 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ottobrunn, die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 956/1 die gem. Bebauungsplan-Entwurf dem Sondergebiet Einkaufszentrum zugeordnet wird, wird bis zur Satzung von dem Investor erworben.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungskonzept (LEP 2013)

Die Gemeinde Ottobrunn liegt gemäß LEP im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt München im Nordwesten.

Das Landesentwicklungsprogramm für Bayern enthält mit Bezug zur Planung des Bebauungsplans Nr. 129 insbesondere folgende relevanten Leitbilder (vgl. BAYERISCHE STAATSREGIERUNG, 2013):

- Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung ist hier neben Wohnraum- und Arbeitsstättenangebot sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen eine leistungsfähige Infrastruktur. (LEP 2.2.7 B)
- Eine nachhaltige Siedlungsstruktur kann dann gewährleistet werden, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. (LEP 3.1 B)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten und in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. (LEP 5.3.2 Z)

Regionalplan

Im Regionalplan ist Ottobrunn als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München dargestellt und liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München - Rosenheim.

Der Regionalplan stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche und als Fläche dar, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Im Westen grenzt ein regionaler Grünzug an das Planungsgebiet.

Flächennutzungsplan und Anbauverbotszone

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet aus. Darüber hinaus werden im westlichen Bereich des Planungsgebietes eine Heckenpflanzung, im südlichen Bereich eine Baumreihe und im östlichen Areal eine Bepflanzung der Parkplatzfläche mit Bäumen dargestellt. Parallel zum Haidgraben sind im Osten des Planungsgebietes eine Grünfläche mit geplanten Baumpflanzungen sowie eine Umformerstation dargestellt.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan eine anbaufreie Strecke entlang der Kreisstraße M22 (Unterhachinger Straße) bis zur heutigen Zufahrt zum Isar-Center dar. Da das Bestandsgebäude bereits teilweise in der Anbauverbotszone gemäß § 23 Abs. 4 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) liegt und das neue Gebäude, sowie das Vordach der Tankstelle nicht weiter in diese Zone hineinreichen wird, als dies bereits der Fall ist, haben das Staatliche Bauamt Freising und das Landratsamt München im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Unterschreitung der Anbauverbotszone im vorliegenden Fall zugestimmt. Ganz im Westen des Planungsgebietes verläuft von der M22 nach Norden eine geplante Anliegerstraße.

Da die geplante Nutzung als Sondergebiet aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Rechtsgültige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 13 a

Der Bebauungsplan Nr. 13 a aus dem Jahr 1967 gilt für das Grundstück des Isar-Centers sowie die östlich angrenzende Tankstelle.

Dieser setzt für diesen Bereich als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Bestimmung der GRZ war die BauNVO 1962 gültig. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (1962) berechnet sich die Grundfläche aus dem errechneten Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Auf diese zulässige Grundfläche werden gem. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO (1962) die Grundfläche von Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, nicht angerechnet. Somit hätte basierend auf § 19 BauNVO (1962) die gesamte Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überplant werden dürfen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Begrünung und Gestaltung getroffen.

Bebauungsplan Nr. 92

Der Bebauungsplan Nr. 92 aus dem Jahr 1982 gilt für das Gewerbegebiet GE 2. Er ersetzt in seinem Bereich vollständig den ehemals hier ebenfalls geltenden Bebauungsplan Nr. 13a. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 107 ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 92 setzt zwei Gewerbegebiete GE und ein Mischgebiet MI fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ von 0,8 für die Gewerbegebiete bzw. 0,2 für das Mischgebiet und eine GFZ von 1,2 für die Gewerbegebiete bzw. 0,35 für das Mischgebiet sowie eine Baukörperhöhe von 8,0 m geregelt.

Bebauungsplan Nr. 107

Der Bebauungsplan Nr. 107 aus dem Jahr 2005 gilt u.a. für das gesamte Planungsgebiet. Er regelt einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten.

Bebauungsplan Nr. 50

Für die Flächen südlich der Unterhachinger Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 50 aus dem Jahr 1980. Dieser setzt für diese Flächen ein Pflanzgebot für Hecken und Gehölzpflanzungen fest sowie den Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der Unterhachinger Straße.

Relevante Satzungen der Gemeinde Ottobrunn

- Baumschutzverordnung vom 01.07.2018
- Fahrradabstellsatzung vom 06.06.1994

2.3 Bestehende städtebauliche Situation

Im nördlichen Bereich schließt an das Planungsgebiet das gewerblich genutzte Gebiet entlang der Daimler- und der Siemensstraße an. Die bestehende Höhenentwicklung ist mit der des Isar-Centers vergleichbar. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Kreisstraße M22 (Unterhachinger Straße) begrenzt. Im Anschluss hieran sind der Parkfriedhof Ottobrunn sowie ein Allgemeines Wohngebiet zu finden, das sich durch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit

bis zu zwei Geschossen auszeichnet. Die Böschung mit dichtem Vegetationsbestand skizziert die westliche Grenze des Planungsgebiets, die zugleich die Gemeindegrenze der Gemeinde Ottobrunn darstellt. Auf bereits Unterhachinger Gemeindegebiet verläuft weiter westlich die Staatsstraße 2078 (Westtangente). Es folgt jedoch im direkten Kontext keine Bebauung.

Das Planungsgebiet selbst ist im westlichen Bereich des Geltungsbereichs mit dem bestehenden Isar-Center bebaut. Dieses beinhaltet drei Geschosse, wobei das unterste Geschoss aufgrund der Absenkung kaum wahrnehmbar ist. Im östlichen Teil des Grundstücks besteht ein großer Parkplatz mit circa 300 Stellplätzen für das Einkaufszentrum. Östlich sowie im nordöstlichen Bereich des Umgriffs befinden sich eine Tankstelle, inklusive Waschstraße und ein zweigeschossiger Einzelhändler für Sportartikel.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt zwischen mehrgeschossiger gewerblicher Bebauung im Norden, einer straßenbegleitenden Freifläche am Haidgraben im Osten, Wohnbebauung im Südosten sowie der weitläufigen, stark durchgrünzten Fläche des Parkfriedhofs. Im Westen wird das Planungsgebiet durch eine Freifläche mit Wiesenflächen und Feldgehölzen begrenzt.

Unbebaute und nicht versiegelte Flächen befinden sich in den Randbereichen des Planungsgebiets des Isar-Centers. Diese weisen im Südwesten entlang der Unterhachinger Straße und der westlichen Grundstücksgrenze einen dominanten Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern auf, welcher sich optisch auf den Straßenraum auswirkt und als Ortsrandeingrünung dient. Die dahinterliegenden Flächen sind von der Straße aus nicht einsehbar. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Isar-Centers verläuft, direkt in den mit einer Lindenreihe bepflanzten Baumgraben des Straßenbegleitgrüns der Kreisstraße M22 übergehend, eine schmale Grünfläche mit einer Baumreihe aus Eschen. Diese Baumreihe setzt sich entlang der Unterhachinger Straße nach Osten zur Tankstelle hin fort. Das Grundstück des Einzelhändlers für Sportartikel ist im Westen und Osten mit Freiflächen mit Vegetationsstrukturen begrünt. Entlang des Haidgrabens ist der Grünbereich als eine ca. 15 m breite Freifläche ausgebildet, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des Straßenraums auswirkt. Südlich der Unterhachinger Straße verläuft ein straßenbegleitender Baumbestand, Hauptbaumarten sind hier Linde und Spitzahorn.

2.5 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene auf würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter.

Boden und Topographie

Diese flachgründigen Niederterrassenschotter setzen sich aus sandigen Fein- bis Grobkiesen mit geringer Filterwirkung zusammen. Die Kiese stellen einen Porengrundwasserleiter mit guter Wasserdurchlässigkeit dar. Der quartäre Untergrund wird gem. Baugrunduntersuchung für den Bereich des Isar-Centers als zur Versickerung geeignet eingestuft. Die quartären Kiese werden großräumig von tertiären Lockergesteinen unterlagert.

Der Boden besteht gem. standortkundlicher Bodenkarte aus Parabraunerde mit geringer Entwicklungstiefe auf quartären, fluvio-glazialen Schotterflächen.

Der Boden befindet sich aufgrund seiner vorangegangenen Nutzung nicht mehr in seinem natürlichen Zustand. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen bereits Gebäude, Straßen- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege. Die Versiegelung bezogen auf das Isar-Center (ohne öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Ergänzungsbereich Tankstelle und Einzelhändler) beträgt ca. 21.000 qm, das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 88 %.

Die Flächen im Erweiterungsbereich Tankstelle und Einzelhändler sind derzeit in weiten Teilen versiegelt. Eine weitere Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist hier im Bestand nicht geplant.

Die mittlere Geländehöhe des Planungsbereichs Isar-Center liegt bei ca. 555,00 m ü. NN. Das Gelände fällt leicht von ca. 554,90 m ü. NN. im Südosten des Isar-Centers auf ca. 552,30 m ü. NN. im Norden. Im Südwesten befindet sich ein Tiefhof, der für die Anlieferung und zur Zufahrt der Tiefgarage dient. Bezogen auf die mittlere Geländehöhe liegt er ca. 3,00 m tiefer. Zur Unterhachinger Straße und zur westlich gelegenen Freifläche bildet sich dadurch eine ca. 3,00 m hohe Böschung aus, die mit Vegetationsbestand bestockt ist.

Das Gelände des Erweiterungsbereichs ist als weitgehend eben zu beschreiben.

Wasserhaushalt

Der mittlere Höchstgrundwasserstand liegt bei 545,0 m ü. NN und somit ca. 10 m unter Geländeoberkante. Der vermutlich zu erwartende Höchstgrundwasserstand befindet sich, mit 50 cm Sicherheitszuschlag, bei ca. 547,5 m ü. NN und damit ca. 8 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Süd nach Nord.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Klima und Lufthygiene

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 -1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Versiegelung als hoch einzustufen, da sich die Asphaltflächen und das Gebäude durch die Sonneneinstrahlung stark aufheizen. Durch die im Westen und Süden angrenzenden Freiflächen und den im Osten angrenzenden Haidgraben mit Vegetationsbeständen ist jedoch mit einer ausreichenden Luftzirkulation sowie mit ausgleichendem Einfluss auf die hohen bodennahen Temperaturen zu rechnen.

Durch die angrenzenden Straßenräume mit ihrer Verkehrsbelastung sowie die Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets sowie die angrenzenden gewerblichen und privaten Nutzungen ist von einer Hintergrundbelastung der Luft auszugehen. Die vorhandene Schadstoffbelastung durch Verkehr, Industrie/Gewerbe etc. wird mit folgenden Mittelwerten angegeben: 20 µm/m³ NO₂, 16 µg/m³ PM₁₀ sowie 12 µg/m³ PM_{2,5}.

Vegetation und Baumbestand

Die im Planungsgebiet vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, ist der Eichen-Hainbuchenwald. Bei diesen natürlichen Waldgesellschaften sind vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Birke, Vogelkirsche, Spitzahorn und Vogelbeere an der Zusammensetzung der Baumschicht beteiligt. Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel,

Feldrose, Heckenkirsche, Spindelstrauch und Waldrebe bilden die Strauchschicht. Die im Planungsgebiet vorkommenden Arten spiegeln die Arten der potenziellen natürlichen Vegetation wider.

In den Randbereichen im Westen und Südwesten des Planungsbereichs Isar-Center befindet sich eine schmale, ca. 6,00 m breite Böschung, die vereinzelt mit Baumbestand aus Ahorn und Linde sowie mit Sträuchern (Wolliger Schneeball, Hartriegel) bestockt ist.

Im Süden des Planungsgebiets verläuft nördlich entlang der Unterhachinger Straße ein ca. 6,00 m bis 7,00 m breiter Baumgraben. Ein ca. 4-5 m breiter Teilbereich befindet sich als Straßenbegleitgrün im Eigentum des Landkreises Münchens. Diese Fläche ist mit einer Reihe aus Linden bepflanzt, die aufgrund ihrer Größe und Vitalität als erhaltenswert eingestuft werden. Der auf Privatgrund liegende 1-2 m breite Teilbereich dieser Grünfläche ist mit einer Eschenreihe versehen. Der größte Teil dieser Eschen wird auf Grund ihrer Größe und Vitalität ebenfalls als erhaltenswert eingestuft. Südlich entlang der Unterhachinger Straße befindet sich ebenfalls eine straßenbegleitende Baumreihe aus Linden. Im Bereich der Einmündung des Pfarrer-Krempf-Wegs befindet sich eine Baumgruppe aus Spitzahorn und Vogelbeere.

Im Nordosten des Planungsgebiets verläuft mit geringfügiger Breite ein Grünstreifen, der zum großen Teil durch die Wuchsform und den Stammumfang des Baumbestands als nicht erhaltenswert bewertet ist.

Südlich der Tankstelle im Erweiterungsbereich befindet sich in einem Hochbeet eine Baumreihe bestehend aus acht Winterlinden sowie einer Hainbuche und einer Waldkiefer. Mit Ausnahme der Waldkiefer, die einen Stammumfang kleiner 50 cm aufweist, unterliegen sie der Baumschutzverordnung und sind aufgrund ihrer vitalen Gesamterscheinung als erhaltenswert anzusehen.

Auf der nördlichen und westlichen Fassadenseite des Einzelhändlers befinden sich je drei Hainbuchen. Die Kronen der westlich des Gebäudes gepflanzten Gehölze sind gebäudeseitig ungleichförmig. Sie unterliegen der Baumschutzverordnung und sind aufgrund ihrer Größe und Vitalität zu erhalten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope.

Artenschutz

Die Kartierungen für ein Gutachten zum Artenschutz wurden im Jahr 2016 vorgenommen. Der Untersuchungsumfang sowie Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Fläche des Isar-Centers auf Grund der großflächigen Versiegelung und den fehlenden Strukturen kein Biotoppotential für planungsrelevante Arten besitzt. Auch die nächsten Fundpunkte der Artenschutzkartierung (ASK) sowie die amtlich kartierten Biotope stehen in keinem strukturellen oder räumlichen Bezug zur überplanten Fläche.

Die Lindenallee entlang der Unterhachinger Straße wird regelmäßig geschnitten und gepflegt, bei den Begehungen konnten hier keine Vogelnester nachgewiesen werden.

Auch an den Fassaden der Gebäude konnten bei den Begehungen keine Tiere beobachtet werden. Die Fassaden des Gebäudes wurden mittels Fernglas abgesehen, die Fassaden sind geschlossen und ohne Strukturen. Nester oder Spalten konnten nicht festgestellt werden. Bei den Tagbegehungen konnten keine Vögel

beim An- oder Abflug an das Gebäude gesehen bzw. bei den Nachtbegehungen zu den Fledermäusen konnten auch keine Fledermäuse an den Gebäuden verheard werden.

Für den Erweiterungsbereich wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine verbal-argumentative Ergänzung zum vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Isar-Center erarbeitet. Auch für den Erweiterungsbereich gilt, dass keine Einträge von planungsrelevanten Tiergruppen im weiteren Umgriff in der ASK verzeichnet sind. Zudem fehlen Strukturen, die hier als Lieferbiotope dienen könnten. Auf Grund der fehlenden Habitatstrukturen sowie Lebensraumpotenziale im Bereich des Isar-Centers kann davon ausgegangen werden, dass es keine strukturellen Zusammenhänge für mögliche planungsrelevante Arten zwischen dem Erweiterungsbereich und den Flächen des Isar-Centers gibt.

2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs.1-2 BayDSchG

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befindet sich am Haidgraben das geschützte Ensemble der „Terrassenwohnanlage an der Unterhachinger Straße“ aus dem Jahr 1973 (E-1-84-136-1).

Die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG sind einzuhalten.

2.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße M22 (Unterhachinger Straße) nach Westen an die Staatsstraße 2078 und damit an das überörtliche Straßennetz und die Autobahn BAB 8 angebunden. Ebenfalls über die Kreisstraße M22 (Unterhachinger Straße) im Süden und die Benzstraße im Norden ist das Gebiet an die Verkehrswege der Gemeinde Ottobrunn direkt angeschlossen.

Eine Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Isar-Center und seinem Umfeld wurde anhand von Zählungen im April 2016 durchgeführt und auf den 24-Stunden-Verkehr hochgerechnet. Die vom Autobahnanschluss kommende St 2078 ist demnach an normalen Werktagen mit etwa 29.900 Kfz/Tag belastet, die sich westlich des Isar-Centers auf die mit 17.500 Kfz/Tag belastete M 22, Unterhachinger Straße und die mit 13.700 Kfz/Tag belastete Umfahrung Ottobrunn aufteilen. Diese Belastungen entsprechen weitgehend den bereits im März 2014 gezählten Belastungen. Die Daimlerstraße war in Höhe der Einmündung in die Umfahrung mit 5.100 Kfz/Tag belastet und an der Einmündung in den Haidgraben mit 7.000 Kfz/Tag. Der Haidgraben wies zwischen Daimlerstraße und Unterhachinger Straße 8.600 Kfz/Tag auf und die Unterhachinger Straße (M 22) war westlich des Haidgrabens mit 17.300 Kfz/Tag belastet und östlich (Ri. Ortsmitte) mit 15.700 Kfz/Tag.

Zusätzlich ist das Planungsgebiet über Buslinien an den S-Bahnhof Ottobrunn, an den S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd sowie an den S-Bahnhof Unterhaching und damit an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden. Die bestehende Bushaltestelle an der Unterhachinger Straße sollte im Zuge der Umbaumaßnahmen der Straße barrierefrei ausgebaut werden.

Fußgänger von Ottobrunn kommend, erreichen das Isar-Center über die nördlich der Unterhachinger Straße verlaufende Gehbahn oder den im Süden gelegenen

Pfarrer-Krempel-Weg. Hier wird eine neue Verkehrsinsel mit Überführung für Fußgänger und Radfahrer realisiert, sodass der Haupteingang in unmittelbarer Nähe situiert ist.

Die Fahrraderschließung erfolgt ebenfalls über die Unterhachinger Straße. Die bestehende Gehbahn ist mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ gekennzeichnet. Der Radfahrer kann somit wählen, ob er die Geh- oder die Fahrbahn nutzt. Hierbei muss der Radverkehr in besonderer Weise auf den Fußverkehr achten und seine Geschwindigkeit dem Fußverkehr anpassen. Mit einer Breite von ca. 2,55 m reicht die bestehende Gehbahn für 70 Fußgänger und Radfahrer pro Stunde aus. Grundsätzlich muss auf einen gemeinsamen Fuß- und Radweg in stark frequentierten Bereichen wie einer Bushaltestelle verzichtet werden. Diese Frequentierung trifft jedoch nicht für die Bushaltestelle Daimlerstraße zu. Zum Fahrbahnrand wird ein Schutzstreifen von 0,5 m gemäß Richtlinie vorgesehen. Diese ist im Bestand nicht vorhanden.

Der abfließende Radverkehr erfolgt über die neugeschaffene Verkehrsinsel westlich des Haupteinganges und dem Zweirichtungsradweg in Richtung Ottobrunn.

2.8 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

Im Bereich des GE 1 und GE 2 befindet sich eine Erdgas-Hochdruckberohrung. Diese ist nur mit einer geringen Tiefe verlegt und wird hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Auf dem heutigen Parkplatz des Isar-Centers befindet sich eine öffentliche Wertstoffsammelstelle. Diese soll in Abstimmung mit dem Grundeigentümer an anderer Stelle im Planungsgebiet wieder errichtet werden.

2.9 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Im Zuge der Boden- und Altlastenuntersuchung für den Bereich des Isar-Centers wurden Bodenproben entnommen. Lediglich eine Probe weist einen entsorgungsrelevant erhöhten Chloridgehalt auf, der vermutlich auf die Salznutzung im Zuge des Winterdienstes auf der bestehenden Parkplatzfläche zurückzuführen ist.

Bei den natürlich anstehenden Kalkschottern kann eine geogen bedingte Erhöhung des pH-Werts nicht abschließend ausgeschlossen werden. Das Bodengutachten empfiehlt hier, die Erdarbeiten fachtechnisch begleiten zu lassen und die abfalltechnische Deklaration des Aushubmaterials im Zuge der Haufwerksbildung vorzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt München) zu benachrichtigen.

Bei Beseitigung der Tankstelle sind zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich. Derzeit bestehen jedoch keine Pläne zu Änderung, deshalb wird keine weitere Untersuchung veranlasst.

Kampfmittel

Die Kampfmittelrecherche für den Bereich des Isar-Centers ergibt, dass während des 2. Weltkriegs im Süden des Planungsgebiets eine Flakstellung sowie einzelne Stellungssysteme lagen. Bodenkrater durch Kampfmittleinwirkungen konnten jedoch trotz der Nähe zum Fliegerhorst Neubiberg nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder nicht erkannt werden. Das Planungsgebiet wurde im recherchierbaren Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg bis zum Bau des heutigen Gebäudes landwirtschaftlich genutzt.

Ein Kampfmittelverdacht für das Untersuchungsgebiet ist gem. Gutachten gegeben. Vor Baubeginn wird eine kampfmitteltechnische Untersuchung oder während der Baumaßnahmen eine kampfmitteltechnische Begleitung empfohlen. Ein Altlastenverdacht für das Planungsgebiet lässt sich aus den Ergebnissen der Luftbildauswertung nicht ableiten.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele sind:

- Sicherstellung einer guten Versorgung für die Bevölkerung Ottobrunns und Umgebung;
- Aufwertung des Ortseingangs an der Unterhachinger Straße;
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Fuß- und Radverkehr;
- Sicherung von ausreichend Stellplätzen für Kfz und für Fahrräder;
- Sicherstellung einer guten Verkehrsabwicklung im Bereich des Einkaufszentrums sowie Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger im Bereich der Zu- und Ausfahrten an der Unterhachinger Straße.

3.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Eingrünung des Planungsgebiets in den Randbereichen mit Übergang zur angrenzenden freien Landschaft;
- Gestaltung einer ansprechenden, hochwertig gestalteten Ortseingangssituation;
- Ersatzpflanzung für die zu fällenden, durch die BaumSchVO geschützten Bäume sowie Erhalt der eingrünenden Vegetationsstrukturen im Südwesten und Westen;
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das Planungsgebiet weist im momentanen Zustand eine städtebaulich und freiraumplanerisch ungeordnete Situation auf. Durch die Neuplanung des Isar-Centers besteht nun die Chance die Ortseingangssituation durch entsprechende

hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung aufzuwerten. Die vorhandene Bestandsbebauung im Bereich der Tankstelle und des Einzelhandelsmarktes bleibt unverändert erhalten. Sie werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen um die vielfältig miteinander verwobene verkehrliche Erschließung dieser drei Gebäude verbindlich regeln zu können.

Das städtebauliche Konzept für das Isar-Center sieht die Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen Neubau parallel zur Unterhachinger Straße vor. Der Neubau soll sich nach Süden durch eine Glasfassade zur Unterhachinger Straße öffnen. Der Haupteingang befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Die Höhenentwicklung entspricht weitgehend dem Bestandsgebäude. Lediglich im Norden wird ein höherer Aufbau vorgesehen, der einerseits den Eingang vom offenen Parkdeck aus in das Gebäude darstellt und andererseits die erforderlichen technischen Dachaufbauten weitgehend zusammenfasst.

Das Vorfeld des Einkaufszentrums soll urban und attraktiv gestaltet werden, um hier auch eine Aufenthaltsqualität für die Kunden sicherzustellen. Hier sollen ausreichend Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahräder und Anhänger, hergestellt werden. **Mindestens 5 der Fahrradstellplätze sollen mit einer Elektroladestation ausgestattet werden.** Um die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern, soll einerseits die Radfahrbeziehung auf der Unterhachinger Straße von Osten kommend durch eine sichere Querungsmöglichkeit der östlichen Grundstückszufahrt verbessert werden. Andererseits sollen der Fußweg und die Querungshilfe über die Unterhachinger Straße vom Pfarrer-Krempel-Weg kommend um 30 m nach Osten in Richtung Eingang verlegt werden.

Die Kfz-Stellplätze des Isar-Centers befinden sich weiterhin in der bestehenden Tiefgarage. Zusätzlich ist auf dem Dach des Neubaus ein offenes Parkdeck geplant. **In der Tiefgarage und auf dem Parkdeck sollen insgesamt mindestens 10 Kfz-Stellplätze mit Elektroladestationen ausgestattet werden.** Die Zufahrt zur Tankstelle und zu dem nordöstlich davon liegenden Einzelhandelsmarkt erfolgt wie bereits im Bestand über eine gemeinsame Zufahrt mit dem Isar-Center von der Unterhachinger Straße. Hierbei wird die Zufahrtsbreite gegenüber dem Bestand zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr neu geordnet und durch einen Straßenteiler baulich gegliedert.

Der Vegetationsbestand im Südwesten und Westen des Grundstücks des Isar-Centers soll erhalten und langfristig gesichert sowie in Teilbereichen durch Neupflanzungen aufgewertet werden. Des Weiteren können grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung in Teilbereichen) ergriffen werden, um die nachteiligen Auswirkungen des, auch derzeit schon hohen Versiegelungsgrades, zu reduzieren. Auf Grund der statischen Situation des Bestandsgebäudes des Isar-Centers kann hier jedoch keine Dachbegrünung erfolgen. Eine Dachbegrünung ist im Bereich des Anbaus auf dem Parkdeck in Kombination mit den Stellplätzen in Form von Pflanztrögen und einer begrünten Pergola vorgesehen. Aufgrund des Bestandsschutzes im Bereich der Tankstelle und des Einzelhandelsmarktes ist hier eine Dachbegrünung nur im Falle eines Neubaus der Gebäude herzustellen.

4.2 Bebauungsplankonzept

4.2.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 129 vollständig ersetzt.

4.2.2 Art der Nutzung

Sondergebiet Einkaufszentrum

Für das Grundstück des Isar-Centers wird als Art der Nutzung „SO Einkaufszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet SO Einkaufszentrum dient der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze. Zulässig ist hier ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.500 m², Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, wie z.B. Banken, Frisörläden, Schusterläden, Reinigungen etc. sowie Gastronomiebetriebe. Darüber hinaus sind die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Mit der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 10.500 m² sollen einerseits die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Projektes beschränkt werden und andererseits sichergestellt werden, dass das Einkaufszentrum mit der Größe der Gemeinde Ottobrunn korreliert. Ergänzend zur Gesamtverkaufsfläche werden die zulässigen Sortimente sowie die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Mit diesen Verkaufsflächenobergrenzen soll dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Ottobrunn Rechnung getragen werden, an dieser Stelle ein Einkaufszentrum zu sichern, welches seinen Kunden ein möglichst vielfältiges und hochwertiges Sortiment anbietet ohne die bestehenden Versorgungsbereiche sowohl in Ottobrunn selbst als auch in den umgebenden Gemeinden zu beeinträchtigen. Diese zulässigen Verkaufsflächen orientieren sich an den gem. Landesplanung zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment. Sie lassen jedoch auch Spielräume für eine flexible und vielfältige Belegung der Einzelgeschäfte innerhalb des Einkaufszentrums zu. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auch unter Berücksichtigung der starken Veränderungen auf dem Einzelhandelsmarkt Leerstand vermieden werden kann und somit langfristig ein attraktives und funktionsfähiges Einkaufszentrum entsteht.

~~Da die Markttypen Vollsortimenter, Discounter, Bio-Markt sich den planungsrechtlichen Differenzierungsmöglichkeiten entziehen, wird für das Sortiment Lebensmittel insgesamt eine Verkaufsfläche von 6.100 m² festgesetzt. Mit dieser Verkaufsflächenobergrenze kann sichergestellt werden, dass für alle Betriebstypen im Bereich Lebensmittel (Vollsortimenter, Bio-Markt, Discounter) unabhängig von ihrem jeweiligen Anteil nicht mehr als die zulässige sortimentspezifische Kaufkraft abgeschöpft werden kann und das Vorhaben somit mit dem LEP Ziel 5.3.3 in Einklang steht.~~

Über die Hauptnutzungen des Einkaufszentrums hinaus sind die erforderlichen Nebenanlagen, wie Lager, Technik-, Sozial- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze zulässig.

~~Im SO Einkaufszentrum ist eine öffentliche Wertstoffsammelstelle zulässig. Diese soll vsl. im Bereich des bestehenden Anlieferhofes im Südwesten des Grundstücks untergebracht werden. Die Situierung der Wertstoffsammelstelle ist in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin festzulegen.~~

Im Nordosten des Grundstückes des SO Einkaufszentrum ist die eingehauste Einfahrt zur Waschstraße der östlich angrenzenden Tankstelle vorhanden. Diese soll auch weiterhin zulässig sein. Ihre Zufahrt wird über ein Fahrrecht für die Allgemeinheit analog zur aktuellen Erschließungssituation von der Benzstraße aus gesichert.

Gewerbegebiet GE 1 und GE 2

Für die **übrigen** Flächen im **Osten des** Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das in die Flächen Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 unterteilt wird.

Im Gewerbegebiet sind alle § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich, wie Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, da die Lage im Ortsgefüge für diese Nutzungen nicht geeignet ist.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie nicht verträglich sind mit der im Süden angrenzenden Wohnbebauung. Zudem ist diese Art der Nutzung mit der wichtigen Ortseingangssituation nicht verträglich. Vergnügungsstätten können jedoch an anderer Stelle im Gemeindegebiet untergebracht werden.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist zudem Einzelhandel ausgeschlossen, um eine unerwünschte ortsplannerische Entwicklung zu vermeiden. Im GE 2 ist Einzelhandel ~~beschränkt auf das Erdgeschoss zulässig~~ ausnahmsweise zulässig, wenn die raumordnerische Verträglichkeit sichergestellt ist. Damit kann eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP ausgeschlossen werden, ~~da aufgrund der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) hier ein Geschossfläche von maximal 1.100 m² möglich ist und diese unterhalb der Grenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO liegt.~~

Gemeinbedarf Wertstoffsammelstelle

Im Bereich des bestehenden Anlieferhofes im Südwesten des Grundstücks soll eine Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche Wertstoffsammelstelle entstehen. Diese soll ebenso wie im Bestand eingehaust werden.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Höhenentwicklung sowie einer Grundflächenzahl festgesetzt. Hieraus ergeben sich bei Ausschöpfung der Bauräume und der Höhenentwicklungen folgende Nutzungskennziffern:

	Baugebiet ¹	GFZ	GF	GRZ	GR
SO Einkaufszentrum	24.320 24.284 m ²	0,80	18.550 m ²	0,96	23.350 23.314 m ²
GE 1	1.640 m ²	0,80	1.310 m ²	0,8	1.310m ²
GE 2	3.030 m ²	0,96	2.700 m ²	0,8	2.420 m ²
Gemeinbedarf Wertstoffsammelstelle	36 m²	1,0	36 m²	1,0	36 m²

¹ Im SO Einkaufszentrum ist in der Baugebietsfläche bereits die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 956/1 berücksichtigt

Grundflächen

Im Sondergebiet Einkaufszentrum wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,96 festgesetzt. Weitere Überschreitungen in diesem Baugebiet werden ausgeschlossen. Diese GRZ überschreitet die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Eingangssituation Ottobrunns durch ein markantes Gebäude an dieser Stelle neu zu definieren. Hierzu soll das Einkaufszentrum optisch durch eine gepflasterte Fläche bis an die Unterhachinger Straße herangeführt werden. Außerdem sollen in diesem Bereich ausreichende Flächen für Fahrradstellplätze geschaffen werden. Darüber hinaus muss der gesamte Kundenverkehr sowie auch der öffentliche Verkehr zur Waschstraße, zur Tankstelle sowie zur Wertstoffsammelstelle auf dem Grundstück des Einkaufszentrums abwickelbar sein. Aus diesem Grunde muss das Gebäude vollständig umfahrbar sein, um zwischen Parkdeck und Tiefgarage wechseln zu können. Zusätzlich muss der Anlieferverkehr auch mit großen Sattelschleppern im Norden und im Westen das Gebäude andienen können. Der östliche Teil des Grundstückes dient bereits im Bestand der Erschließung der Tankstelle und der zugehörigen Waschstraße und muss so erhalten bleiben. Diese verkehrlichen und städtebaulichen Zwänge erfordern eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO bzgl. der GRZ. Schon heute herrscht im Planungsgebiet ein sehr hoher Versiegelungsgrad vor. Das Bestandsbaurecht beruht auf der BauNVO von 1962 und berücksichtigt keine Nebenanlagen, demnach wäre eine GRZ von 1,0 an dieser Stelle möglich. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ wird durch die vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück, die teilweise Dachbegrünung bei Neubauten sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, dort wo dies aus Gründen der Nutzung möglich ist, ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können durch die Dachbegrünung sowie die Versickerung des Regenwassers vermieden werden.

Für die Wertstoffsammelstelle wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da die Flächengröße so gewählt ist, dass neben dem Gebäude für die Wertstoffcontainer noch einige Parkplätze untergebracht werden können. Eine Begrünung ist für diese „inselartige“ Fläche innerhalb des Sondergebietes städtebaulich und auch grünordnerisch nicht angemessen.

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird jeweils eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese trägt einerseits der bestehenden gewerblichen Nutzung und den beengten Grundstücksverhältnissen Rechnung und andererseits der schwierigen Erschließungssituation des Gesamtgebietes. Die GRZ wird im Bestand in beiden Bereichen durch Nebenanlagen und im Bereich der Tankstelle auch durch das Gebäude selbst überschritten. Die Bestandsgebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8, die die Obergrenze gem. BauNVO darstellt, soll jedoch im Falle einer Neubebauung eine geordnete Bebauung gesichert werden. Für das GE 2 regelte bereits der Bebauungsplan Nr. 92 einer GRZ von 0,8. Für das GE 1 gilt analog zum SO Einkaufszentrum der Bebauungsplan Nr. 13a, der grundsätzlich auf Basis der BauNVO 1962 eine vollständige Versiegelung des Grundstückes mit Nebenanlagen zulässt. Die Reduzierung der GRZ nun auf 0,8 im GE 1 stellt jedoch keine Reduzierung des bestehenden Baurechtes dar, da im Baugenehmigungsverfahren gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 im Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden können, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Geschossflächen

Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl von 2,4 durch die geplante Bebauung deutlich eingehalten.

Auch in den Gewerbegebieten können die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl von 2,4 unter Zugrundelegung der Baugrenzen und der zulässigen Höhenentwicklung deutlich eingehalten werden. Für das GE ergibt sich hierbei eine geringere Geschossfläche als gem. bisher geltendem Bebauungsplan zulässig. Allerdings ist die im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzte GFZ von 1,2 mit den sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Bauraum, Geschossigkeit, Bauhöhe) nicht ausschöpfbar. Insofern stellt die Festsetzung mit diesem Bebauungsplan faktisch keine Reduzierung des Baurechtes dar.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffsammelstelle ergibt sich durch die festgesetzte GRZ und den Bauraum eine mögliche GFZ von 1,0.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird im gesamten Planungsgebiet durch absolute Wandhöhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Dabei gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt werden unterschiedliche Höhenbezugspunkte je Baugebiet festgesetzt, um die Höhenlage im Bestand berücksichtigen zu können.

Aus den festgesetzten Wandhöhen ergibt sich im SO Einkaufszentrum eine Höhenentwicklung von rd. 11 m für das Hauptgebäude und eine Wandhöhe von insgesamt 18 m im Bereich des Eingangs- und Technikgeschosses. Aufgrund des insgesamt um rd. 12 m von der Fahrbahn der Unterhachinger Straße zurückgesetzten Gebäudes ist diese Höhenentwicklung städtebaulich vertretbar.

Für das Gewerbegebiet werden die Wandhöhen unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Hierbei ergibt sich für das GE 1 eine Höhenentwicklung von rd. 6 m und für das GE 2 eine Höhenentwicklung von rd. 8 m.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffsammelstelle ergibt sich eine Höhenentwicklung von rd. 2,5 m.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird je Baugebiet ein Bauraum festgesetzt, der in seiner Größe durch das geplante Bauvorhaben benötigt wird bzw. die bestehenden Gebäude umfasst.

Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum dürfen die nördliche und süd-westliche Baugrenze durch Fluchttreppenhäuser sowie eingehauste und offene Anlieferzonen um bis zu 3,60 m überschritten werden. Die westliche Baugrenze darf durch ein Fluchttreppenhaus um bis zu 4,50 m überschritten werden. Diese Überschreitungen sind auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassade begrenzt. Hiermit kann sichergestellt werden, dass diese Bauteile einen untergeordneten Charakter bewahren. Im Bereich des urban gestalteten Vorplatzes sind Überschreitungen der Baugrenze nicht zulässig, um eine Aufenthaltsqualität zu schaffen und die Gestaltung des Ortsbildes nicht negativ zu beeinflussen.

Im südlichen Bereich grenzt das Planungsgebiet an die Kreisstraße M 22 an, die sich im Besitz des Landkreises München befindet. Entlang der Straße besteht bis Höhe der bestehenden östlichen Einfahrt zum heutigen Isar-Center eine Anbauverbotszone gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Da schon der Bestand des Isar-Centers zu einem gewissen Teil in diese Zone ragt und dieser

Bestand fortgeführt wird, ist in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Freising an dieser Stelle ein Eingreifen in die Freihaltezone gestattet. Die W&W Asset Management GmbH wird bis zum Satzungsbeschluss, über einen Kaufvertrag mit dem Landkreis München, die grundstücksrechtliche Situation geregelt haben.

4.2.5 Ortsgestaltung

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Hiermit kann die Einfügung in die Umgebung sichergestellt werden.

Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum werden die Dachaufbauten in ihrer Fläche und ihrer Höhe sowie durch die Festsetzung eines Sichtschutzes beschränkt. Im Bereich der Gewerbegebiete wird die Höhe der Dachaufbauten auf 2 m beschränkt und ein Zurücktreten hinter die Attika festgesetzt. Hiermit soll insgesamt gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen und privaten Raum wirken.

Nebenanlagen sind ausschließlich außerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sowie des Vorplatzes des geplanten SO Einkaufszentrums zulässig. Hiermit soll eine hochwertige Gestaltung der Außenanlagen und des Vorplatzes vor dem Isar-Center sichergestellt werden. Im Bereich der Gewerbegebiete wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation auf eine weitergehende Regelung der Nebenanlagen verzichtet.

In allen Baugebieten ist jeweils eine freistehende Werbeanlage je Grundstückszufahrt mit einer Höhe von bis zu 6 m zulässig. Da diese eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO darstellt, ist diese ausschließlich außerhalb der Flächen mit Begrünungsfestsetzungen zulässig. Werbeanlagen an der Fassade sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig. Werbeanlagen über der Attika, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarn ausgeschlossen ist und sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung der Gebäude unterordnen.

Abgrabungen sind im SO Einkaufszentrum soweit im Bestand bereits vorhanden zulässig. Dies ist erforderlich, um die Zufahrt zur bestehende Tiefgarage sicherzustellen und auch eine natürliche Belichtung und Lüftung der Tiefgarage zu ermöglichen. Diese Tiefgarage genießt zwar Bestandsschutz, soll aber grundsätzlich auch bei Neuerrichtung des Gebäudes weiterhin ermöglicht werden. Im Bereich der Gewerbegebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung des Geländes an die umgebenden Straßen erforderlich und zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen darüber hinaus, z.B. zur Schaffung von belichteten Untergeschossen soll bei Neuplanungen ausgeschlossen werden.

4.2.6 Einfriedungen

Das freiraumplanerische Konzept sieht für das SO Einkaufszentrum offene, durchgängige, für alle nutzbaren Freiflächen vor. Einfriedungen sind daher ausgeschlossen.

Einfriedungen sind in GE 1 und GE 2 zur Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um dem Schutzbedürfnis der Nutzer nachzukommen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Damit soll ein ansprechendes Gesamtbild der Freiräume und der angrenzenden Straßenräume sichergestellt werden. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger sind

Zäune sockellos (mindestens 10 cm Bodenfreiheit) und zur Gewährleistung von Transparenz offen herzustellen.

4.2.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden durch die Bauräume in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung verkürzt. Die zulässigen Bauräume rücken deutlich von der schützenswerten Wohnnutzung im Süden ab, so dass keine Beeinträchtigung dieser Nutzungen zu befürchten ist. Im Norden und Westen des Planungsgebietes schließen ausschließlich gewerbliche Nutzungen an.

Trotz der zulässigen Abweichung, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

4.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept des Isar-Centers sieht ein zum westlichen Ortsrand eingegrüntes Gebiet mit einem hochwertig gestalteten Eingangsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität vor.

Im Vorfeld des Neubaus liegt ein freiraumplanerisch hochwertig gestalteter Außenraum, der von Bäumen überstanden ist und als Entree in das neue Einkaufscenter dient. Der in Form eines Shared Space ausgebaute Vorplatz ermöglicht die gleichberechtigte Nutzung dieses Vorbereichs zwischen Radfahrern und Fußgängern und eröffnet durch die Möglichkeit einer höhengleichen Ausgestaltung der Platzfläche eine große, weitgehend barrierefreie Gestaltungs- und Nutzungsvielfalt. Hier können Außensitzbereiche durch Bestuhlung für die vorhandene Gastronomie sowie in Form von Sitzstufen angeboten werden, die das Verweilen und die Kommunikation zwischen der Kundschaft stärken. Im Bereich des Vorplatzes sollen entlang der neugepflanzten Bäume die notwendigen Fahrradabstellanlagen integriert werden. Diese Bäume dienen der Akzentuierung des Straßenverlaufs und sollen sich positiv auf das Erscheinungsbild des Straßenraums auswirken.

Im Westen des Planungsgebietes soll der vorhandene Vegetationsbestand als Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Lediglich eine leichte Auslichtung des Unterwuchses sowie eine Nachpflanzung von Großbäumen soll hier ermöglicht werden.

Der östliche Bereich des Planungsgebiets mit Tankstelle und Einzelhändler bleibt so wie im Bestand vorhanden erhalten. Für die Freibereiche im GE 1 und GE 2 wird die Bestandssituation gesichert.

Allgemeines

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue sowie die vorhandene Bepflanzung sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Vorhabengebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen, um eine ausreichende Begrünung und einen kleinklimatischen Ausgleich zu den dicht bebauten Flächen zu erreichen sowie die gestalterische Wirkung und die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu erhöhen. Dies gilt auch für nicht bebaute Flächen innerhalb

von Bauräumen. Zusätzlich sind im Sondergebiet SO Einkaufszentrum diese Flächen mit einer bienen- und insektenfreundlichen Wildkräuterwiese oder entsprechender Staudenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um eine ökologische Aufwertung zu erzielen.

Sollten sich auf Grund derzeitig nicht absehbarer Zwangspunkte Veränderungen im freiraumplanerischen Entwurf ergeben, darf von den Festsetzungen in Lage und Fläche abgewichen werden, wenn diese Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Um der Freiflächengestaltung einen ausreichenden Spielraum zu gewähren und auf mögliche bauliche Veränderungen sowie Anforderungen aus dem Brandschutz in der Planung reagieren zu können, wird eine geringfügige Abweichung von der Lage der festgesetzten Bäume zugelassen. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume entlang der Unterhachinger Straße ist eine Abweichung von bis zu 5 m vom dargestellten Standort zulässig.

Baumpflanzungen

Bäume haben gerade im städtebaulichen Kontext durch ihre Staubfilterwirkung, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten für die Baumpflanzungen innerhalb des Planungsgebiets festgesetzt. Über die Artenauswahl der Pflanzliste kann zusätzlich gewährleistet werden, dass standortgerechte und weitgehend heimische Pflanzen Verwendung finden und ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt ist. Gem. Pflanzliste ist die Verwendung von Sorten bei der Auswahl von Bäumen zulässig, um dadurch zur Verfügung stehende Sonderformen mit Anpassung an extremere Standorte zu ermöglichen.

Ein Großteil der bestehenden Vegetation auf dem Grundstück des Einkaufszentrums sowie die Lindenreihe entlang der Unterhachinger Straße wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens, vor allem durch die Neuordnung der Zu- und Ausfahrtsituationen sowie der internen verkehrlichen Abwicklung gefällt. Die Lindenreihe fungiert als Straßenbegleitgrün und steht auf öffentlichem Grund. Eigentümer des Grundstücks ist der Landkreis München. Seitens des Investors laufen bereits Abstimmungen bezüglich des Grunderwerbs.

Des Weiteren muss durch die Neuordnung der Zu- und Ausfahrtssituationen die Unterhachinger Straße im Bereich des Isar-Centers umgebaut werden. Dadurch werden zusätzlich Straßenbäume auf der vorhandenen Mittelinsel gefällt. Durch den Ausbau des Pfarrer-Krempel-Wegs mit einem neuen Fahrweg, der direkter an den Eingangsbereich des Isar-Centers anbindet, müssen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwei weitere Bäume gefällt werden.

Die vorhandenen Bäume und Vegetationsstrukturen im Planungsbereich des Isar-Centers können wie oben erwähnt nur teilweise erhalten und in das Freiflächenkonzept integriert werden. Hierbei handelt es sich um die Randeingrünung entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich ist gem. Planzeichnung als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die langfristige Entwicklung, Pflege und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Westen des

Planungsgebietes zu gewährleisten. Die Vegetation innerhalb dieser Fläche soll dauerhaft erhalten und gepflegt werden, um in ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung und Randeingrünung des Planungsgebiets gestärkt zu werden. Um die Funktion des Vegetationsbestands zu erhalten und zu stärken, ist die Pflanzung von vier großen, heimischen Laubbäumen innerhalb der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Um darüber hinaus eine Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche weiterhin zu gewährleisten und so zu einer optischen Aufwertung des Straßenraums beizutragen, wird die Anzahl der Pflanzung von acht standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindestabstand von 10 m innerhalb des Sondergebiets auf dem Vorbereich des Einkaufszentrums sowie von sechs Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Unterhachinger Straße in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Unterhachinger Straße soll durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen die Bestandssituation gesichert werden. Sollten aus Gründen einer fehlenden Verkehrssicherheit der betreffenden Bäume Fällungen erforderlich werden, sind diese zulässig, wenn an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum gepflanzt wird. So kann die optisch ansprechende Straßenbegleitbepflanzung entlang der Unterhachinger Straße langfristig gesichert werden.

Zusammenfassend kann derzeit davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich 48 Bäume gefällt werden müssen. Davon fallen 30 unter die BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn. Die Gesamtanzahl berücksichtigt ebenfalls die erforderlichen Fällungen im Straßenraum der Unterhachinger Straße. Bäume im öffentlichen Straßenraum fallen jedoch nicht unter die BaumSchVO der Gemeinde. Ein Ersatz/Ausgleich ist aber trotzdem zu leisten.

Im Straßenraum stehen auch Bäume, die dem Landkreis gehören. Hier muss mit dem Landkreis abgestimmt werden, wie der Ersatz auszusehen hat.

Voraussichtliche Anzahl der zu fällenden Bäume auf privatem Grund innerhalb des Vorhabengebiets	39
-> davon unter BaumSchVO	30
Voraussichtliche Anzahl der zu fällenden Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche	9
Anzahl der Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs	28

Soweit Bäume betroffen sind, die gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn geschützt und ersatzpflichtig sind, wird durch folgende Festsetzungen sichergestellt, dass ein Teil innerhalb des Planungsgebietes ersetzt werden kann:

- Innerhalb der Fläche mit Bindungen sind mindestens vier große, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen
- Entlang der Unterhachinger Straße ist als Ersatz für die zu fällenden Bäume eine Reihe aus acht Linden zu pflanzen
- Im Mittelteiler der Unterhachinger Straße sechs Großbäume
- 10 Bäume auf dem Parkdeck zur Dachbegrünung

Die darüberhinausgehenden erforderlichen Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden können, müssen gem. § 7 (2) BaumSchV der Gemeinde Ottobrunn als Ausgleichszahlung erbracht werden. Hiervon werden in der Nähe des Planungsgebietes befindliche gemeindliche Flächen mit Baumpflanzungen aufgewertet.

Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 15 m² sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m³ je Baum festgesetzt, um eine gesunde Entwicklung der Bäume und somit eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind. Der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen muss gewährleistet sein.

Die neue sowie die vorhandene Bepflanzung sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten.

Freiflächen

Um im Hinblick auf die künftig großflächig versiegelten Bereiche im Planungsbereich des Isar-Centers eine Minimierung der Folgen der Versiegelung zu erzielen und einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickern zu können, sind im Vorbereich zur Unterhachinger Straße hin die Belagsflächen und deren Unterbau wasserdurchlässig auszuführen. Ebenso sind ebenerdige Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken sowie mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen.

Um eine ausreichende Durchgrünung in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 weiterhin zu sichern, sind die nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume sowie nicht genutzte Flächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt, gärtnerisch zu gestalten und gem. Festsetzung mit Bäumen zu bepflanzen. Die vorhandenen Bestandsbäume sowie als zu erhalten festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen.

Dachbegrünung

Um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und Natur bezogen auf den hohen Versiegelungsgrad und die großflächige Überbauung des Grundstücks zu mindern, wird des Weiteren eine Dachbegrünung auf 10 % der Dachflächen der Neubauten im Sondergebiet festgesetzt. **Das Gebäude der Wertstoffsammelstelle ist ebenfalls mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.** Dabei ist für eine extensive Dachbegrünung eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die intensive Dachbegrünung kann jedoch auch in Form von Pflanztrögen oder begrünten Pergolen erfolgen. Hierzu sollen auf dem Parkdeck 10 Bäume gepflanzt werden. Um ein gutes Anwachsergebnis zu gewährleisten, eine ausreichende Standsicherheit zu ermöglichen sowie genug Raum für das Wurzelwachstum zur Verfügung zu stellen, wird ein durchwurzelbarer Mindestraum festgesetzt.

Dachbegrünung kann einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag leisten. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Aus statischen Gründen kann eine Dachbegrünung auf den Bestandsgebäuden

sowohl im SO Einkaufszentrum als auch in den Gewerbegebieten nicht realisiert werden.

Versickerung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der TRENGW und der NWFreiV zu beachten.

Die vorhandenen Versickerungseinrichtungen bzw. Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich des GE 1 und GE 2 verbleibt im derzeitigen Zustand, da auf diesen Flächen keine Nutzungsänderungen geplant sind.

Eine flächenhafte Versickerung im Bereich des Isar-Centers ist auf Grund der erforderlichen großflächigen Versiegelung durch Erschließungsflächen, Nebenanlagen und Gebäude in Form von Mulden im Planungsgebiet nicht möglich.

Die Versickerung des Niederschlags auf dem Grundstück des Isar-Centers wird daher voraussichtlich über dezentrale Sickerschächte stattfinden. Die Versickerung im Bestand ist derartig bereits in Betrieb. Der Boden weist einen ausreichenden Versickerungswert auf. Die detailliertere Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung durch ein noch zu beauftragendes Ingenieurbüro für technische Gebäudeausstattung.

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen anthropogene Auffüllungen oder Erdreich mit Kontaminationsverdacht angetroffen werden, so ist hinsichtlich der Herstellung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen, dass gem. DWA-Arbeitsblatt Nr. A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) eine Versickerung durch Auffüllungshorizonte nicht zulässig ist. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG einzuholen. Grundsätzlich hat die Beseitigung des Niederschlagswassers außerhalb verunreinigter Bereiche statt zu finden. Deshalb sind Auffüllungen im Bereich von Anlagen zur Niederschlagsversickerung fachtechnisch zu entfernen.

Artenschutz

Angesichts der Lebensraumansprüche der untersuchten und nachgewiesenen Arten wird es unter Berücksichtigung der zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gelingen, dass vorhabensbedingt keine Verbotstatbestände gem. §§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Ferner kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Das Tötungsverbot ist nur dann erfüllt, wenn sich durch das Vorhaben durch Fang die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

▪ **V1 Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar**

Wenn die Gehölze in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet und die Gebäude in diesem Zeitraum entfernt werden, kann eine Verletzung, Tötung, Störung oder Schädigung der Arten vermieden werden und es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

▪ **V2 Vogelfreundliches Bauen**

Um Kollisionen von Vögeln mit den großflächigen Glasscheiben der Fassade des Erweiterungsbaus zu vermeiden, ist für adäquaten Vogelschutz Vorsorge zu leisten. Durchsicht und Spiegelungen an der Fassade sind zu vermeiden.

▪ **V3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Gemeinde Ottobrunn BP Nr. 13a vom 02.10.1967 sieht ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 bezogen auf das Planungsgebiet vor. Für die Bestimmung der GRZ war die BauNVO 1962 gültig. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (1962) berechnet sich die Grundfläche aus dem errechneten Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Auf diese zulässige Grundfläche werden gem. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO (1962) die Grundfläche von Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, nicht angerechnet werden. Somit hätte basierend auf § 19 BauNVO (1962) die gesamte Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überplant werden dürfen.

Laut § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Fall des Bebauungsplans BP Nr. 13a der Gemeinde Ottobrunn ist die vorhandene überbaute und versiegelte Fläche somit zulässig. Da ein Eingriff vor der planerischen Entscheidung für den neuen Bebauungsplan BP Nr. 129 „Einkaufszentrum Isar-Center“ in der vorliegenden Planung erfolgt ist, kann von der Berechnung des Ausgleichserfordernis abgesehen werden.

Da sich durch diesen Bebauungsplan in den Gewerbegebieten keine Erhöhung des Baurechtes gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht ergibt, ist auch für diesen Bereich kein Ausgleichserfordernis gegeben.

4.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept, Stellplätze

Erschließungskonzept Motorisierter Individualverkehr, Anlieferung

Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird künftig über eine neue Zufahrt im Bereich der heutigen Ausfahrt vom Lieferhof von der M 22 aus erschlossen. Die bestehende Zu- und Ausfahrt von der Benzstraße bleibt erhalten. Die bestehende Ein- und Ausfahrt des Isar-Centers im Osten wird in eine ausschließliche Ausfahrt umgewidmet. Die bestehende Tiefgarage unter dem Bestandsgebäude bleibt weiterhin für den Kundenverkehr erhalten und wird durch ein neues Parkdeck, welches von Norden über eine Zufahrtsrampe aus erschlossen wird ergänzt. Kunden können damit von der M 22 aus entweder in die Tiefgarage fahren oder das Gebäude im Uhrzeigersinn umfahren und dann im Norden und auf das neue Parkdeck fahren. Die Ausfahrt des Parkdecks soll auf der Ostseite des Anbaus angeordnet werden, so dass Kunden dann von dort auf die M22 (Rechtsfahrinn) ausfahren können. Kunden die nach Osten fahren, wollen können über das Grundstück der Tankstelle fahren und dann nach Norden auf die Daimlerstraße ausfahren.

Die Tankstelle im GE 1 und das Gebäude im GE 2 kann über die Zufahrt an der M22 auf dem Grundstück des Isar-Centers angefahren werden. Die Ausfahrt ist ausschließlich über das GE 2 und die Daimlerstraße möglich. Das GE 2 kann auch direkt über die Daimlerstraße aus angefahren werden. Die Waschstraße der Tankstelle wird wie im Bestand bereits über das Grundstück des Isar-Centers erschlossen.

Der Anlieferverkehr des Isar-Centers kann entweder über die Zufahrt an der M22 oder über die Benzstraße abgewickelt werden.

Zur Sicherung der Erschließungssituation im gesamten Planungsgebiet wird sowohl im SO Einkaufszentrum als auch im GE 1 und GE 2 jeweils ein Fahrrecht für die Allgemeinheit dinglich gesichert. Hiermit kann auch die Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Wertstoffsammelstelle sichergestellt werden.

Künftige Verkehrsbelastung

Die vom Autobahnanschluss kommende St 2078 wird gem. vorliegendem Verkehrsgutachten an normalen Werktagen künftig mit etwa 31.400 Kfz/Tag (Bestand 29.900 Kfz/Tag) belastet. Dieser Verkehr wird sich auf die M22/Unterhachinger Straße mit rd. 19.000 Kfz/Tag (Bestand 17.500 Kfz/Tag) und die Umfahrung Ottobrunn mit 14.400 Kfz/Tag (Bestand 13.700 Kfz/Tag) aufteilen.

Die Daimlerstraße wird künftig in Höhe der Einmündung in die Umfahrung mit 6.500 Kfz/Tag (Bestand 5.100 Kfz/Tag) belastet und an der Einmündung in den Haidgraben mit 8.200 Kfz/Tag (Bestand 7.000 Kfz/Tag). Der Haidgraben wird künftig zwischen Daimlerstraße und Unterhachinger Straße 9.900 Kfz/Tag (Bestand 8.600 Kfz/Tag) aufweisen. Die Unterhachinger Straße (M 22) wird westlich des Haidgrabens mit 18.300 Kfz/Tag (Bestand 17.300 Kfz/Tag) und östlich (Ri. Ortsmitte) mit 17.100 Kfz/Tag (15.700 Kfz/Tag) belastet sein.

Insgesamt ergibt sich durch die Erweiterung des Isar-Centers somit eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in allen umgebenden Straßen. Dieses höhere Verkehrsaufkommen kann jedoch an allen umliegenden Knotenpunkten des Straßennetzes in Ottobrunn gut abgewickelt werden, ausgenommen an der signalisierten Kreuzung der M 22, Unterhachinger Straße mit dem Haidgraben, an der es – wie an der benachbarten zentralen Kreuzung in Ottobrunn – bereits heute manchmal zu Überlastungen kommen wird.

Rad- und Fußverkehr

Fußgänger von Ottobrunn kommend, erreichen das Isar-Center über die nördlich der Unterhachinger Straße verlaufende Gehbahn oder den im Süden gelegenen Pfarrer-Krempf-Weg. Hier wird eine neue Verkehrsinsel mit Überführung für Fußgänger und Radfahrer realisiert, sodass der Haupteingang in unmittelbarer Nähe situiert ist.

Die Fahrraderschließung erfolgt ebenfalls über die Unterhachinger Straße. Die bestehende Gehbahn ist mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ gekennzeichnet. Der Radfahrer kann somit wählen, ob er die Geh- oder die Fahrbahn nutzt. Hierbei muss der Radverkehr in besonderer Weise auf den Fußverkehr achten und seine Geschwindigkeit dem Fußverkehr anpassen. Mit einer Breite von ca. 2,55 m reicht die bestehende Gehbahn für 70 Fußgänger und Radfahrer pro Stunde aus. Grundsätzlich muss auf einen gemeinsamen Fuß- und Radweg in stark frequentierten Bereichen wie einer Bushaltestelle verzichtet werden. Diese Frequentierung trifft jedoch nicht für die Bushaltestelle Daimlerstraße zu.

Zum Fahrbahnrand wird ein Schutzstreifen von 0,5 m gemäß Richtlinie vorgesehen. Dieser ist im Bestand nicht vorhanden.

Der abfließende Radverkehr erfolgt über die neugeschaffene Verkehrsinsel westlich des Haupteinganges und dem Zweirichtungsradweg in Richtung Ottobrunn.

4.4.1 Verkehrsfläche

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt einerseits durch eine ausschließliche Zufahrt im Westen des Grundstückes. Hier wird der Kundenverkehr sowohl der östlich angrenzenden Tankstelle als auch des Einkaufszentrums von der Unterhachinger Straße über eine gemeinsame Zufahrt auf das Grundstück geführt und dann auf dem Grundstück weiterverteilt. Eine weitere Zu- und gleichzeitig Ausfahrt befindet sich im Norden des Grundstückes zur Benzstraße. Im Osten des Grundstückes bleibt die bereits bestehende Ausfahrt mit ausschließlicher Abbiegemöglichkeit im Rechtsfahrtsinn erhalten.

Die Anlieferung wird über Liefertaschen, an die die Lieferfahrzeuge rückwärtig andocken und so den Verkehrsfluss nicht behindern, abgewickelt. Außerdem ist die Umfahrung für die Feuerwehr gesichert.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Lärm

Gewerbelärm

Im Rahmen des Schallgutachtens² war der Nachweis zu erbringen, dass durch den geplanten Betrieb des Isar-Centers einschließlich der gewerblichen Nutzungen in den GE 1 und GE 2 die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr)

An den Immissionsorten der Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße wird der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten innerhalb des nördlich angrenzenden GE-Gebietes (Büronutzungen) wird der

² Ingenieurbüro Greiner, Berichtnr. 216047/2 „Bebauungsplan Nr. 129 Einkaufszentrum „Isar-Center“ Gemeinde Ottobrunn“ vom 27.10.2016

Immissionsrichtwert für GE-Gebiete von 65 dB(A) tags um mindestens 2 bis 7 dB(A) unterschritten. An der nächstgelegenen Betriebswohnung (Daimlerstraße Ecke Umfahrung im 1.OG) beträgt die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes 18 dB(A). An der Wohnbebauung östlich des Haidgrabens wird der Immissionsrichtwert für WR-Gebiete von 50 dB(A) tags um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Für die Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße ist ein Ruhezeitenzuschlag (06:00 bis 07:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr werktags) zu berücksichtigen. Für den Kundenverkehr des Isar-Centers wird die Öffnungszeit außerhalb dieser Ruhezeiten angenommen, d.h. von 07:00 bis 20:00 Uhr. Übliche Abfahrten von Kunden in geringer Zahl auch nach 20:00 Uhr stellen schalltechnisch kein Problem dar. Die Warenanlieferungen und der Betrieb der Haustechnik finden in der Regel auch innerhalb der genannten Ruhezeiten statt. Ausgehend von gleichmäßig über den Tag verteilten Emissionen würden sich die Teilbeurteilungspegel durch Warenanlieferung und Haustechnik an der relevanten Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße um 1,9 dB(A) erhöhen. Der Einfluss dieses Ruhezeitenzuschlages auf die Gesamtbeurteilungspegel ist jedoch unerheblich. Bei den Emissionen der Tankstelle und Waschstraße ist der Ruhezeitenzuschlag bereits im Emissionsansatz berücksichtigt. Die Geräuschvorbelastung aus den Gewerbeflächen nördlich des Bebauungsplangebietes kann im vorliegenden Fall vernachlässigt werden.

Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)

An den Immissionsorten der Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße wird der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete von 40 dB(A) nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten bzw. eingehalten. An den Immissionsorten innerhalb des nördlich angrenzenden GE-Gebietes (Büronutzungen) wird der Immissionsrichtwert für GE-Gebiete von 50 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen sind jedoch nicht relevant, da der Schutzanspruch für Büronutzungen nur tags besteht. An der Betriebswohnung an der Daimlerstraße wird der Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB(A) unterschritten. An der Wohnbebauung östlich des Haidgrabens wird der Immissionsrichtwert für WR-Gebiete von 35 dB(A) nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Maximalpegelkriterium

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung in WA- und GE-Gebieten und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist im vorliegenden Fall eine Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen für das SO-Gebiet und die Teilflächen GE 1 und GE 2 nicht erforderlich.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die vorliegende schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung von Eingabeplanungen und Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die Bauvorhaben festzulegen. Folgende Schallschutzmaßnahmen

sind im Zuge der weiteren Planungen und des Genehmigungsverfahrens für das Isar-Center zu beachten:

- Bei Warenanlieferungen während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) muss die Zufahrt über die Unterhachinger Straße mit Ausfahrt über die Benzstraße erfolgen.
- Notwendige Nachtanlieferungen sollten vorrangig an der Nordfassade erfolgen (entspricht der derzeitigen Planung). An der Anlieferungszone Süd ist die Nachtanlieferung ebenfalls möglich, muss jedoch auf etwa zwei große Anlieferungen je Nachtstunde beschränkt werden.
- Während der Standzeit bzw. Be- und Entladung sind Lkw-Kühlaggregate auszuschalten (Tages- und Nachtzeit),
- Im Zuge der konkreten Planung der haustechnischen Anlagen ist die schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen.
- Die Fahrgassen des Parkdecks sind zu asphaltieren (entspricht der derzeitigen Planung).
- Die geplante Dämmung der Tiefgaragendecke sollte schallabsorbierende Eigenschaften (z.B. Absorptionsgrad 0,4) aufweisen.

Insgesamt können die im Planungsgebiet zulässigen Nutzungen als verträglich mit der Umgebung eingestuft werden. Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Plangebietsbezogene Verkehrsgeräusche

Die Ermittlung der plangebietsbezogenen Verkehrsgeräusche (Prognosefall 2025) an der schutzbedürftigen Bebauung entlang der Unterhachinger Straße, Haidgraben, Daimlerstraße und Benzstraße zeigt folgende Ergebnisse für den hier relevanten Tageszeitraum:

An den repräsentativen Immissionsorten der Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A)) deutlich überschritten. Die Überschreitungen betragen etwa 10 bis 14 dB(A). Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die planbedingte Verkehrszunahme im Vergleich zur Bestandssituation beträgt jedoch nur ca. 0,2 bis 0,6 dB(A). Am Immissionsort der Wohnbebauung östlich des Haidgrabens wird der Orientierungswert DIN 18005 für WR-Gebiete (50 dB(A)) ebenfalls deutlich überschritten. Die Überschreitungen betragen etwa 16 dB(A). Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die planbedingte Verkehrszunahme im Vergleich zur Bestandssituation beträgt jedoch nur ca. 0,6 dB(A).

An den repräsentativen Immissionsorten mit Büronutzungen an der Daimlerstraße wird der Orientierungswert DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A)) am IO 12 unterschritten. An den Gebäuden nördlich der Daimlerstraße / Ecke Umfahrung kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung von knapp 2 dB(A) bedingt durch Kreuzungszuschlag an der Anbindung zur St 2078. Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die planbedingte Verkehrszunahme im Vergleich zur Bestandssituation beträgt jedoch nur ca. 0,7 bis 1,1 dB(A) an der Daimlerstraße.

An dem Immissionsort an der Benzstraße (Büronutzung) wird der Orientierungswert DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A)) deutlich unterschritten. Die planbedingte Erhöhung des Beurteilungspegels beträgt ca. 2,5 dB(A).

An keinem der genannten repräsentativen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes ergeben sich Pegelerhöhungen von mehr als ca. 1 dB(A) bei gleichzeitiger relevanter Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Somit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf hinsichtlich der plangebietsbezogenen Verkehrsgerauschsituation.

Reflexionen

Die schalltechnischen Berechnungen zur Reflexionswirkung der Fassade des geplanten Isar-Centers zeigen am maßgeblichen Immissionsort IO 2 eine Pegelerhöhung um 0,3 dB(A) und am etwas östlich gelegenen IO 3 eine Pegelerhöhung von 0,1 dB(A). Die Geräuschbelastung an den Wohngebäuden südlich der Unterhachinger Straße wird pegelbestimmend durch den Direktschall von der Straße verursacht. Die Pegelerhöhungen an den Wohngebäuden durch mögliche Reflexionen an der Fassade des Isar-Centers sind im vorliegenden Fall unwesentlich. Zusätzliche Maßnahmen zur Reflexionsminderung sind gem. gutachterlicher Bewertung daher nicht notwendig. Grundsätzlich kann jedoch durch strukturierende Maßnahmen an großen schallharten Fassaden eine positive Wirkung auf den psychologischen Geräuscheindruck erzielt werden. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges zu prüfen.

Der Bebauungsplan Nr. 129 löst keinen Anspruch der Nachbarn auf Schallschutzmaßnahmen aus, da die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Neuplanung die Vorgaben der Lärmschutzgesetzgebung eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die prognostizierten Zunahmen des Beurteilungspegels durch das Planvorhaben mit 0,3 dB(A) stellen nicht wahrnehmbare Verschlechterungen der Lärmsituation dar.

4.5.2 Lufthygiene

Die Feinstaubimmissionen PM_{2,5} und PM₁₀ sind an den im lufthygienischen Gutachten gewählten Immissionsstandorten (=Untersuchungspunkte) nahezu gleichbleibend. Die abgeschätzten Jahresmittelwerte liegen an den straßennahen Gebäuden deutlich unter dem PM_{2,5} bzw. PM₁₀-Grenzwert für Jahresmittelwerte nach der 39. BImSchV von 25 µg/m³ bzw. 40 µg/m³.

Ebenso werden die kritischen PM₁₀-Jahresmittelwerte von 29 – 32 µg/m³, ab denen die Einhaltung der nach der 39. BImSchV zulässigen Überschreitungshäufigkeit eines PM₁₀-Tagesmittelwerts von 50 µg/m³ nicht mehr gewährleistet ist, an den Untersuchungspunkten deutlich unterschritten.

Der Einfluss des durch die Erweiterung des Isar-Centers zusätzlichen Verkehrs ist v.a. an den im Planfall höheren NO₂-Immissionen zu erkennen. Der NO₂-Grenzwert von 40 µg/m³ für das Jahresmittel nach der 39. BImSchV wird jedoch auch im Planfall bei Realisierung des Isar-Centers durch die prognostizierten Immissionskonzentrationen an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen der Planung sind die zu erwartenden Änderungen der Luftschadstoffbelastung im Vergleich zum Nullfall ohne Erweiterung des Isar-Centers von Interesse. Auf Grund der Verkehrszunahme im Planfall Isar-Center sind die Schadstoffemissionen höher als im Nullfall ohne neue Bebauung. Die Feinstaubimmissionen (PM_{2,5} und PM₁₀) nehmen um maximal 2%

bezogen auf den Grenzwert zu, während die NO₂-Immissionen bei Realisierung der geplanten Erweiterung um bis zu 4,8% höher als im Nullfall liegen.

Dennoch werden die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten.

Da sich durch diesen Bebauungsplan in den Gewerbegebieten keine Erhöhung des Baurechtes gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht ergibt, sind die beiden Gewerbegebiete als Bestand in die Beurteilung der lufthygienischen Betrachtung einbezogen worden.

4.6 Einzelhandel

Flächen für den Einzelhandel dürfen gem. Landesentwicklungsprogramm ausschließlich in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Ottobrunn steht gem. LEP Bayern 2013 als Siedlungsschwerpunkt im funktionalen Rang eines Grundzentrums, so dass damit die Vorgaben zur Zentralität erfüllt sind.

Darüber hinaus ist der Projektstandort in die lokalen Bebauungsstrukturen integriert. Er verfügt über eine räumliche und funktionale Beziehung zu seinem Umfeld. Innerhalb der fußläufigen Entfernung befindet sich die geschlossene Wohnbebauung des Kernortes der Gemeinde Ottobrunn, so dass rund 1.100 Einwohner Ottobrunns (rd. 5%) den Vorhabenstandort fußläufig in einer Entfernung von maximal 800 m erreichen können. Für diese Einwohner kann der Standort zu einer wohnortnahen Grundversorgung beitragen. Des Weiteren verfügt der Standort über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung, zwei Bushaltestellen und die stark frequentierte Staatsstraße M 22 /Unterhachinger Straße im Umfeld. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch die vorhandenen Rad- und Fußwege barrierefrei möglich und soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes noch optimiert werden. Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine städtebaulich integrierte Lage.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt, um die landesplanerische Verträglichkeit der zulässigen Sortimente zu prüfen (Kongruenzgebot).

Bei dem Vorhaben des Isar-Centers handelt es sich grundsätzlich um die Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums.

Es wurden nachfolgende Sortimente hinsichtlich ihrer landesplanerischen Verträglichkeit geprüft:

Sortiment	Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche in m ²	Zulässige Verkaufsfläche gem. Beb.Pl. in m ²
Nahrungs- und Genussmittel davon Supermarkt Davon Bio-Markt Davon Discounter	5.485 5.084 4.343	6.100 4.200 in allen drei Betriebstypen
Drogeriewaren	842	900
Elektrowaren	1.472	1.400
Textilwaren	6.215	4.000
Schuhe	757	750

Baby- und Kinderartikel	858	800
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	414	400
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	853	800
Papier- und Schreibwaren, Büroartikel	331	300
Spielwaren	364	360
Zooartikel	630	630
Apotheken	383	380

Die übrigen geprüften Sortimente wie Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel, Küchen wurden aus städtebaulichen Gründen nicht in die Liste der zulässigen Sortimente aufgenommen, da sie dem angestrebten Charakter eines hochwertigen Einkaufszentrums widersprechen würden.

Das Einzelhandelsgutachten kommt auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen, die ein schädliches Ausmaß i. S. d. § 11 Abs.3 BauNVO erreichen, für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche mit den zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment nicht zu erwarten sind. Ferner sind die wohnortnahe Versorgung der Einwohner im Einzugs- und Untersuchungsgebiet sowie die Funktionalität der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet.

Das Vorhaben erfüllt somit in der anvisierten Verkaufsflächengröße die landes-/regionalplanerischen Vorgaben. Die Einzelhandelsmärkte werden in ihrer Verkaufsfläche beschränkt, um die Auswirkungen auf die weitere Nahversorgungsstruktur im Gemeindegebiet und in den Nachbargemeinden nicht zu beeinträchtigen. Um auch auf zukünftige Veränderungen reagieren zu können, sind die angegebenen Verkaufsflächen nach Sortimenten mit Maximalangaben in m² hinterlegt. Dies dient dazu, dass durch den Wandel des Einzelhandels Spielräume bei den Verkaufsflächen innerhalb der Sortimente benötigt werden, um nachhaltig zukunftsfähig zu sein. Mit der Festsetzung einer Obergrenze können die Auswirkungen gefasst werden. Die Größenangabe der Verkaufsflächen richtet sich nach den landesplanerischen Obergrenzen für die jeweiligen Sortimente. Ein kleinteiliges Angebot von weiteren Sortimenten wird mit jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche muss jedoch insgesamt durch die einzelnen Sortimente eingehalten werden.

~~Da die Markttypen Vollsortimenter, Discounter, Bio-Markt sich den planungsrechtlichen Differenzierungsmöglichkeiten entziehen, wird für das Sortiment Lebensmittel insgesamt eine Verkaufsfläche von 6.100 m² festgesetzt. Mit dieser Verkaufsflächenobergrenze kann sichergestellt werden, dass für alle Betriebstypen im Bereich Lebensmittel (Vollsortimenter, Bio-Markt, Discounter) unabhängig von ihrem jeweiligen Anteil nicht mehr als die zulässige sortimentspezifische Kaufkraft abgeschöpft werden kann und das Vorhaben somit mit dem LEP Ziel 5.3.3 in Einklang steht.~~

Durch die Realisierung des Vorhabens kann die derzeit eingeschränkte Angebotssituation in Ottobrunn diversifiziert und gestärkt werden, so dass eine umfassende, wohnortnahe Versorgung gewährleistet wird.

Der Vermeidung von Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung eines engen Bauraumes und ~~die Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel bei sichergestellter raumordnerischer Verträglichkeit die Beschränkung von Einzelhandel auf das Erdgeschoss soweit rechtlich möglich~~ Rechnung getragen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb im GE 2 hat Bestandsschutz und ist somit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.7 Klimaschutz

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.

Der wiederherzustellende Baum- und Vegetationsbestand, die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung sowie zur Sicherung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit, ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb bereits bestehender Gebiete wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

5 Auswirkungen der Planung

- Die Aufwertung und Erweiterung des sanierungsbedürftigen Isar-Centers an der Unterhachinger Straße soll zukünftig die Versorgungssituation am Standort Ottobrunn nachhaltig verbessern und den Ortseingangsbereich städtebaulich neu ordnen.
- Schaffung zeitgemäßer und moderner Einkaufsmöglichkeiten am Wohnort Ottobrunn.
- Fällung von 30 Bäumen, die gem. BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn unter Schutz stehen. Durch Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Planungsgebiets wird der Verlust an Gehölzen vermindert und die Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet.
- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich von ca. 88 % auf ca. 96 %.
- Grunderwerb Kreisstraße
- Verbesserung der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Isar-Center wurde 1970 als Einkaufszentrum genehmigt und in den Folgejahren errichtet. Es umfasst im Bestand einen großen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden kleineren Läden. Die derzeitige Verkaufsfläche beläuft sich auf 5.355 m². Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage sowie auf einem großflächigen, vollständig asphaltierten Stellplatz im Osten des Einkaufszentrums untergebracht. Seitens des Eigentümers ist eine Revitalisierung des Einkaufszentrums zur Verbesserung des Angebotes und der Attraktivität des in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums beabsichtigt. Es ist vorgesehen, das Bestandsgebäude zu sanieren und um einen Anbau zu ergänzen. Im diesem Zuge soll neben der Aufwertung der Ortseingangssituation nach Ottobrunn auch die Erreichbarkeit für den Fuß- und vor allem für den Radverkehr verbessert werden.

Da die Erschließung des Isar-Centers nur im Zusammenhang mit der Erschließung der östlich gelegenen Tankstelle und des Sportfachmarktes sicher geregelt werden kann, müssen diese Bereiche (Fl.Nr. 988/4) mit in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans einbezogen werden. Für dieses Flurstück wird allerdings nicht von baulichen Veränderungen ausgegangen. Die Darstellungen des derzeit für diesen Bereich gültigen BP Nr. 13a sowie des BP Nr. 92 werden für dieses Flurstück weitgehend in den neuen BP Nr. 129 übernommen.

Das städtebauliche Konzept für das Isar-Center sieht die Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen 11m hohen Neubau parallel zur Unterhachinger Straße vor. Die Höhenentwicklung entspricht weitgehend dem Bestandsgebäude. Lediglich im Norden wird ein ca. 18 m hoher Aufbau vorgesehen, in dem die erforderlichen technischen Dachaufbauten weitgehend zusammengefasst werden sollen. Für das Grundstück des Isar-Centers wird als Art der Nutzung „SO Einkaufszentrum“ festgesetzt. Zulässig sind ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.500 m², Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Gastronomiebetriebe. Darüber hinaus sind die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,96 festgesetzt. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

Die Kfz-Stellplätze des Isar-Centers befinden sich weiterhin in der bestehenden Tiefgarage. Zusätzlich ist auf dem Neubau ein offenes Parkdeck geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Unterhachinger Straße und die Benzstraße.

Der Vorbereich des Einkaufszentrums soll attraktiv gestaltet werden. Hier sollen ausreichend Fahrradstellplätze sowie Bereiche für Lastenfahräder **und E-Ladestationen für Fahrräder** hergestellt werden. Zudem sollen der Fußweg und die Querungshilfe über die Unterhachinger Straße vom Pfarrer-Krempel-Weg kommend um 30 m nach Osten in Richtung Eingang verlegt werden, um die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Der Vegetationsbestand im Südwesten und Westen des Grundstücks des Isar-Centers soll erhalten und langfristig gesichert sowie in Teilbereichen durch Neupflanzungen aufgewertet werden. Des Weiteren können grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung in Teilbereichen) ergriffen werden, um die nachteiligen Auswirkungen des, auch derzeit schon hohen Versiegelungsgrades, zu reduzieren.

Der östliche Bereich des Planungsgebiets mit Tankstelle und Einzelhändler bleibt so wie im Bestand vorhanden erhalten.

Mit der Planung sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Sicherung von gewerblichen Flächen zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Ottobrunn
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Ottobrunn
- Sicherstellung der Verträglichkeit des Sondergebiets mit den umgebenden Nutzungen im Hinblick auf die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen
- Sicherung der Einfügung des Planungsgebietes bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung in die Umgebung
- Schaffung einer hochwertigen Randeingrünung aus Baum- und Strauchhecken und somit Sicherung einer ausreichenden Eingrünung des Gewerbegebietes

Da das bestehende Planungsrecht die geplante Nutzung innerhalb des Isar-Centers nicht zulässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächeninanspruchnahme gliedert sich folgendermaßen auf (gerundet):

Gesamtfläche des Planungsgebiets Isar-Center ca. 2,4 ha davon:

ca. 0,8 ha mit Gebäuden überbaute Fläche

ca. 1,3 ha interne Erschließungsfläche

ca. 0,3 ha begrünte Flächen

Dauerhaft versiegelte Flächen gesamt entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO:

ca. 2,4 ha = 88 %

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden diejenigen Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung ist das BauGB, insbesondere §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4 und 2a.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. 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.

Der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in den § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen erfolgt, soweit erforderlich (siehe dazu § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Berücksichtigung der Ziele:

Das Planungsgebiet wird derzeit bereits als Einkaufscenter genutzt. Eine hohe Flächenversiegelung aufgrund der erforderlichen Gebäude- sowie Erschließungsstrukturen liegt vor. Durch die angestrebte Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen vermieden und dadurch die Neuversiegelung begrenzt werden.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht zu erbringen, da die Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder schon zulässig waren.

Im Rahmen der Planung wurden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die einer Anpassung an den Klimawandel dienen, soweit möglich berücksichtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Keine der im Anhang IV aufgeführten Arten kommen im Geltungsbereich vor.

Die Wirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und aufgezeigt, wie die Belange beachtet werden. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind stets beachtlich und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Die rechtzeitige

Durchführung dieser Maßnahmen ist Voraussetzung dafür, dass ein Eintreten der in §44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände verhindert wird.

Berücksichtigung der Ziele:

Um die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen, wurden eine Baumbestandserfassung mit Vegetationsbewertung erstellt. Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wurde verfasst, mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Die Ausgleichserfordernis wurde berücksichtigt.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Im Bayerischen Naturschutzgesetz wird der Schutz, die Pflege und die Entwicklung im besiedelten und unbesiedelten Bereich geregelt, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist. Dies soll als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft dienen.

Des Weiteren werden die Bedeutung der Landschafts- und Grünordnungspläne für die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in Art. 4 und 8 BayNatSchG dargelegt.

Berücksichtigung der Ziele:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Grünordnungsplan mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen integriert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen 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.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung präzisiert den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und enthält Vorschriften u.a. über Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder das Vorsorgen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

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).

Berücksichtigung der Ziele:

Die Planung zum Isarcenter berücksichtigt die Ziele des BBodSchG insofern sie bereits bebaute und versiegelte Flächen nutzbar macht. Den Belangen der Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden wird durch die Erstellung eines Bodengutachtens mit Berücksichtigung der Altlastensituation Rechnung getragen. Die Erkenntnisse fließen in den Planungsprozess ein.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist es gem. § 1 Abs. 1 BImSchG, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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.

Die 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u.a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z.B. Wohngebiete) betroffen sind.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von üblichen Schadstoffen in der Luft; unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM 2,5) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Sofern in den Durchführungsverordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus den bundeseinheitlichen Verwaltungsvorschriften wie TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Berücksichtigung der Ziele:

Zweck dieser gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Im Zuge der Umweltprüfung wurden insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft mögliche Beeinträchtigungen behandelt, die vom Planungsgebiet auf sensible Nutzungen in der Umgebung ausgehen könnten. Hierzu wurden ein Verkehrsgutachten, ein Lärmgutachten sowie ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse und Vorgaben aus den Gutachten sind in die Planung eingeflossen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das WHG regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berücksichtigung dieser Ziele:

Im Bebauungsplan wird auf die Berücksichtigung einer dezentralen Versickerung unter Hinweis auf die Vorgaben der NWFreiV sowie der TRENGW verwiesen.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind zu berücksichtigen:

Landesentwicklungskonzept (LEP 2013)

Die Gemeinde Ottobrunn liegt gemäß LEP im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt München im Nordwesten.

Das Landesentwicklungsprogramm für Bayern enthält mit Bezug zur Planung des Bebauungsplans Nr. 129 insbesondere folgende relevanten Leitbilder (vgl. BAYERISCHE STAATSREGIERUNG, 2013):

- Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung ist hier neben Wohnraum- und Arbeitsstättenangebot sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen eine leistungsfähige Infrastruktur. (LEP 2.2.7 B)
- Eine nachhaltige Siedlungsstruktur kann dann gewährleistet werden, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP 3.1 B)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten und in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden (LEP 5.3.2 Z)

Regionalplan (Planungsregion 14)

Die Gemeinde Ottobrunn liegt entsprechend der Karte 1 des Regionalplans als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum um München und an der von München nach Rosenheim verlaufenden Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Der Stadt-Umlandbereich um München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Wirtschaftsschwerpunkt nachhaltig erfüllen kann (vgl. Grundsatz G II.1.1.1 Regionalplan München).

Das Plangebiet wird in Karte 2 des Regionalplans (Siedlung und Versorgung) als gewerbliche Baufläche innerhalb eines Bereichs dargestellt, der für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet ist.

Dabei soll auch über die regionalplanerisch festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein und in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden (vgl. Ziel Z II 2.3 Regionalplan München).

Westlich des Planungsgebiets verläuft der regionale Grünzug „Gleißental/Hachinger Tal“. Die Siedlungsstruktur soll durch das überörtliche, vernetzte Konzept von regionalen Grünzügen geordnet werden und so die Freiraumsicherung gewährleisten. In den regionalen Grünzug wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (=ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München liegt das Plangebiet im Rahmen der Karte zu „Hecken und sonstige Gehölze“ im Bereich einer Zielformulierung. Die Darstellung „Aufbau eines Bestandsnetzes an Gehölzlebensräumen und vernetzungsaktiver Strukturen unter Berücksichtigung der historischen Radialstruktur der „Rodungsinseln“ im Osten und Süden Münchens soll hier Berücksichtigung finden. Durch den Erhalt der westlichen Randeingrünung des Planungsgebiets sowie die Nachpflanzung von Bäumen kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets vorgesehen wird.

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sowie Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Ottobrunn berücksichtigt.

6.1.3 Sonstige von der Gemeinde beschlossene oder im Verfahren befindliche Planungen im Wirkungsbereich

In relativer Nähe (Entfernung ca. 1,3 km nördlich am Haidgraben) zum Planungsgebiet des Isar-Centers wird derzeit von der Gemeinde Ottobrunn ein Teilbereich des BP Nr. 101 geändert. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, dass die Bestandsgebäude entlang der Alten Landstraße sowie entlang der Westumgehung einheitlich auf fünf Geschosse aufgestockt werden können.

6.1.4 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 Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich zudem auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise erwartet werden kann.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren in der Frist vom 23.06.2017 – 24.07.2017 gebeten, die beiliegende Scoping-Tabelle auf ihren erforderlichen Umfang hin zu prüfen und gegebenenfalls zu erweitern und zu ergänzen.

Die Betroffenheit folgender Schutzgüter wurde im Rahmen des Scopings ermittelt:

- Mensch / Bevölkerung:

Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und dessen Umfeld

Zur Prüfung der Auswirkungen durch die Planung wurde ein Verkehrsgutachten, eine Schalltechnische Untersuchung sowie ein lufthygienisches Gutachten erstellt.

- Tiere und Pflanzen, Biodiversität:

Auswirkungen auf die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten

Zur Untersuchung der Auswirkungen durch die Planung wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Daneben sind die Vegetations- und Biotopbestände erhoben und bewertet worden.

- Boden und Fläche:

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Versiegelungsgrad

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

In einer Versiegelungsbilanz wurden die rechtswirksamen Bebauungspläne BP Nr. 13a und BP Nr. 92 (Teilfläche) der Planung gegenübergestellt. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung werden erläutert und verbal argumentativ beschrieben.

- Wasser:
Auswirkungen auf das Grundwasser
Ein Bodengutachten liegt vor. Die Versickerung wird verbal-argumentativ beschrieben.
- Luft / Lufthygiene
Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Planungsgebiet werden verbal abgehandelt sowie durch ein lufthygienisches Gutachten ergänzt.
- Klima / Klimaanpassung:
Auswirkungen auf die klimatische Situation im Planungsgebiet sowie Aussagen zur Klimaanpassung werden verbal abgehandelt sowie durch ein lufthygienisches Gutachten (Anlage X) ergänzt. Aussagen zur Klimaanpassung werden verbal abgehandelt.
- Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter:
Auswirkungen durch den Verlust von Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebietes werden verbal-argumentativ abgehandelt.
- Abfälle und Abwässer
Der Umgang mit Abfällen und Abwasser wird kurz verbal beschrieben.
- Energie
Der Umgang und die Verwendung von Energie wird kurz verbal beschrieben.
Den nachfolgenden Untersuchungen sind die Ergebnisse sowie Ergänzungen durch die geäußerten Anregungen zu Untersuchungsinhalten der Umweltprüfung des Scopings aus dem § 4 Abs. 1 BauGB Verfahren zugrunde gelegt.
Nicht behandelt wurden die Oberflächengewässer, da im Untersuchungsgebiet keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden sind.
Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend berücksichtigt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Im Folgenden wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargelegt (Prognose) und anschließend die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen durchgeführt werden.

In den folgenden Kapiteln 6.2.1. bis 6.2.9 wird auf die direkten und die etwaigen indirekten, räumlichen, zeitlichen, positiven und negativen Auswirkungen eingegangen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wird in drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Verkehr

Im vorliegenden Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2017 wird das durch die Erweiterung des Isar-Centers zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen ermittelt und untersucht.

Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße M22 (Unterhachinger Straße) nach Westen an die Staatsstraße 2078 und damit an das überörtliche Straßennetz und die Autobahn BAB 8 angebunden. Über die Kreisstraße M22 (Unterhachinger Straße) im Süden und die Benzstraße im Norden ist das Planungsgebiet an das Verkehrswegenetz der Gemeinde Ottobrunn angeschlossen. Die vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden in einem Verkehrsgutachten ermittelt. Auf das Gelände des Isar-Centers fahren werktags knapp 4.000 Kfz, einschließlich der Tankstelle und der angrenzenden Firma Sport Sperk.

Zusätzlich erfolgt eine Anbindung über Buslinien an den S-Bahnhof Ottobrunn, an den S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd sowie an den S-Bahnhof Unterhaching und damit an das regionale Personennahverkehrsnetz.

Fußgänger erreichen das Untersuchungsgebiet über den nördlich der Unterhachinger Straße verlaufenden Fußweg oder den im Süden gelegenen Pfarrerkrempel-Weg. Die Fahrraderschließung erfolgt ebenfalls über die Unterhachinger Straße. Der bestehende Fußweg ist mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ gekennzeichnet. Mit einer Breite von ca. 2,55 m reicht die bestehende Gehbahn für 70 Fußgänger und Radfahrer pro Stunde aus.

Prognose

Die Erschließung für den LKW-Verkehr erfolgt von der nördlich gelegenen Benzstraße und der südlich verlaufenden Unterhachinger Straße, über die westlich gelegene Zufahrt. Die Zufahrt von der Unterhachinger Straße erfolgt über eine Linksabbiegespur von Westen kommend und eine Rechtsabbiegespur von Osten auf der Unterhachinger Straße kommend. Die gesamte Erschließung erfolgt im Uhrzeigersinn. Die Anlieferung wird im Norden über Liefertaschen, an die die Lieferfahrzeuge rückwärtig andocken und so den Verkehrsfluss nicht behindern, abgewickelt bzw. über einen Lieferhof im Südwesten. Außerdem ist die Umfahrung für die Feuerwehr gesichert.

Der motorisierte Individualverkehr fährt über die Benzstraße im Norden und die an der Unterhachinger Straße gelegene, östliche Ausfahrt ab, bzw. über das Grundstück des Gewerbegebietes auf die Daimlerstraße. Das Überfahren des Vorplatzes des Haupteingangs ist nicht möglich. Ein Überfahren vom Gelände des Isar-Centers zur Tankstelle ist möglich. Die Aufstellspur für die Waschstraße wird einspurig im Norden des Isar-Centers angelegt. Die Zufahrt zum Parkdeck erfolgt von Norden, die Abfahrt im Osten des Gebäudes.

Durch die Erweiterung des Isar-Centers wird der Verkehr auf 5.650 Kfz/Tag (zufahrend) ansteigen.

Das höhere Verkehrsaufkommen des erweiterten Isar-Centers kann an den umliegenden Knotenpunkten des Straßennetzes in Ottobrunn gut abgewickelt werden. Ausgenommen ist hier die signalisierte Kreuzung der M 22 (Unterhachinger Straße) mit dem Haidgraben, an der es bereits heute manchmal zu Überlastungen kommen wird.

Während der Bauzeit wird der gesamte ebenerdige Parkplatz nicht zur Verfügung stehen. Die Zufahrt von der Unterhachinger Straße im Osten entfällt. Die Tiefgarage steht über die neue Zufahrt im Westen weiterhin zur Verfügung.

Fußgänger erreichen das Isar-Center weiterhin über den nördlich der Unterhachinger Straße verlaufenden Fußweg oder den im Süden gelegenen Pfarrer-Krempel-Weg. Hier wird eine neue Verkehrsinsel mit Überführung für Fußgänger und Radfahrer realisiert, sodass der Haupteingang in unmittelbarer Nähe situiert ist. Während des Baus der Verkehrsinsel wird es zeitlich begrenzt zu einer Baustelle im Bereich der Unterhachinger Straße kommen. Die Baustelle sowie die erforderliche Verkehrsregelung während der Bauzeit sind im späteren Verfahren mit den zuständigen Behörden und Fachdienststellen zu klären.

Die Fahrraderschließung erfolgt ebenfalls im Wesentlichen über die Unterhachinger Straße. Die bestehende Gehbahn ist mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ gekennzeichnet. Der Radfahrer kann somit wählen, ob er die Geh- oder die Fahrbahn nutzt. Hierbei muss der Radverkehr in besonderer Weise auf den Fußverkehr achten und seine Geschwindigkeit dem Fußverkehr anpassen. Mit einer Breite von ca. 2,55 m reicht die bestehende Gehbahn für 70 Fußgänger und Radfahrer pro Stunde aus. Grundsätzlich muss auf einen gemeinsamen Fuß- und Radweg in stark frequentierten Bereichen wie einer Bushaltestelle verzichtet werden. Diese Frequentierung trifft jedoch nicht für die Bushaltestelle Daimlerstraße zu.

Zum Fahrbahnrand wird ein Schutzstreifen von 0,5 m gemäß Richtlinie vorgesehen. Dieser ist im Bestand nicht vorhanden.

Der abfließende Radverkehr erfolgt über die neugeschaffene Verkehrsinsel westlich des Haupteinganges und dem daran anschließenden Zweirichtungsradweg in Richtung Ottobrunn.

Lärm

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Von einer Bestandsbelastung durch Verkehr an der Unterhachinger Straße ist auszugehen. Das Planungsgebiet wird auch derzeit als Einkaufszentrum genutzt und emittiert damit bereits heute durch Anlieferung und Kundenverkehr Lärm; daher ist eine Bestandsbelastung zu berücksichtigen.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bereits in der Bestandssituation sind Vorbelastungen durch den Betrieb des heutigen Isar-Centers sowie durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen vorhanden. Diese Belastungen würden beim weiteren Betrieb des Isar-Centers so erhalten bleiben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge des vorliegenden Lärmgutachtens wurden die Schallemissionen ermittelt, die durch die geplante Nutzung entstehen sowie die Schallimmissionen berechnet, die während der Tages- und Nachtzeit an der angrenzenden maßgebenden schützenswerten Bebauung entstehen. Hierbei ist das Gutachten von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Verkaufsfläche 10.500 m²
- Insgesamt 460 Stellplätze auf einem neuen Parkdeck sowie in der bestehenden Tiefgarage; Berücksichtigung des Kundenverkehrs
- Die Anlieferung erfolgt im Wesentlichen in Anlieferzonen an der Nord- und Südfassade, Berücksichtigung Warenanlieferung und Haustechnik
- Tankstelle und Sport Sperk; Berücksichtigung Kundenverkehr
- Südlich und östlich besteht schutzbedürftige Wohnbebauung.

Das Lärmgutachten kommt beim Vergleich der im Gutachten errechneten Beurteilungspegel auf Grund des Betriebs des geplanten Isar-Centers, der Tankstelle und des Sporthauses Sperk mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Zur Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) wird anlagenbedingt und betriebsbedingt an den Immissionsorten der Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten innerhalb des nördlich angrenzenden GE-Gebietes (Büronutzungen) wird der Immissionsrichtwert für GE-Gebiete um mindestens 2 bis 7 dB(A) unterschritten. An der nächstgelegenen Betriebswohnung beträgt die Unterschreitung 18 dB(A). Am Immissionsort der Wohnbebauung östlich des Haidgrabens wird der Immissionsrichtwert für WR-Gebiete um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) wird an den Immissionsorten der Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten bzw. gerade eingehalten. An den Immissionsorten des GE-Gebietes (Büronutzungen) wird der Immissionsrichtwert für GE-Gebiete nachts überschritten. Diese Überschreitungen sind jedoch nicht relevant, da der Schutzanspruch für Büronutzungen nur tags besteht. An der Betriebswohnung wird der Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Am Immissionsort der Wohnbebauung östlich des Haidgrabens wird der Immissionsrichtwert für WR-Gebiete um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Verkehrsgeräusche

Die Ermittlung der plangebietsbezogenen Verkehrsgeräusche (Prognosefall 2025) an der schutzbedürftigen Bebauung entlang der Unterhachinger Straße, Haidgraben, Daimlerstraße und Benzstraße zeigt folgende Ergebnisse für den relevanten Tageszeitraum:

An den repräsentativen Immissionsorten der Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße wird betriebsbedingt der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A)) deutlich überschritten. Die

Überschreitungen betragen etwa 10 bis 14 dB(A). Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die planbedingte Verkehrszunahme im Vergleich zur Bestandssituation beträgt jedoch nur ca. 0,2 bis 0,6 dB(A).

Am Immissionsort der Wohnbebauung östlich des Haidgrabens wird der Orientierungswert DIN 18005 für WR-Gebiete (50 dB(A)) ebenfalls deutlich überschritten. Die Überschreitungen betragen etwa 16 dB(A). Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die planbedingte Verkehrszunahme im Vergleich zur Bestandssituation beträgt jedoch nur ca. 0,6 dB(A).

An den repräsentativen Immissionsorten Büronutzungen an der Daimlerstraße wird der Orientierungswert DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A)) unterschritten. Am IO 14 kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung von knapp 2 dB(A) (bedingt durch Kreuzungszuschlag an der Anbindung zur St 2078). Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die planbedingte Verkehrszunahme im Vergleich zur Bestandssituation beträgt jedoch nur ca. 0,7 bis 1,1 dB(A) an der Daimlerstraße. An dem Immissionsort Büronutzung an der Benzstraße wird der Orientierungswert DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A)) deutlich unterschritten. Die planbedingte Erhöhung des Beurteilungspegels beträgt ca. 2,5 dB(A).

Das Lärmgutachten kommt im Hinblick auf die oben aufgeführten Erhebungen und Ergebnisse zu dem Schluss, dass sich an keinem der genannten repräsentativen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes sich Pegelerhöhungen von mehr als ca. 1 dB(A) bei gleichzeitiger relevanter Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben. Somit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf hinsichtlich der plangebietsbezogenen Verkehrsgeräuschsituation.

Somit ist es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, bauliche Schallschutzmaßnahmen für das SO-Gebiet und die Teilflächen GE 1 und GE 2 festzusetzen.

Baubedingt ist zum Zeitpunkt der Baustelle zur Errichtung des Neubaus mit einem zeitlich begrenzten, vorübergehend erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge sowie in diesem Zusammenhang mit einer temporären höheren Lärmbelastung zu rechnen. Diese zeitlich beschränkten Lärmbelastungen werden als nicht erheblich eingestuft.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinweise BP Nr. 129:

1. In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 216047 / 3 vom 30.01.2018 des Ingenieurbüros Greiner wurde der Nachweis der prinzipiellen Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung des SO-Gebietes und der Teilflächen GE 1 und GE 2 mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm erbracht.

2. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die genannte schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung von Eingabepfeilungen und Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die Bauvorhaben festzulegen.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Planungen und des Genehmigungsverfahrens für das Isar-Center zu beachten:

- Bei Warenanlieferungen während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) muss die Zufahrt über die Unterhachinger Straße mit Ausfahrt über die Benzstraße erfolgen.
- Notwendige Nachtanlieferungen sollten vorrangig an der Nordfassade erfolgen (entspricht der derzeitigen Planung). An der Anlieferungszone Süd ist die Nachtanlieferung ebenfalls möglich, muss jedoch auf etwa zwei große Anlieferungen je Nachtstunde beschränkt werden.
- Während der Standzeit bzw. Be- und Entladung sind Lkw-Kühlaggregate auszuschalten (Tages- und Nachtzeit).
- Im Zuge der konkreten Planung der haustechnischen Anlagen ist die schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen.
- Die Fahrgassen des Parkdecks sind zu asphaltieren (entspricht der derzeitigen Planung).
- Die geplante Dämmung der Tiefgaragendecke sollte schallabsorbierende Eigenschaften (z.B. Absorptionsgrad 0,4) aufweisen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129, sofern die genannten Maßnahmen zum Immissionsschutz beachtet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen mittels einer schalltechnischen Untersuchung die weiteren genannten Auflagen zum Schallschutz entsprechend beachtet werden.

Natürliche und künstliche Belichtung

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit bereits ein hochfrequentierter Bereich. In den Abendstunden sind die ebenerdigen, offenen Stellplatzflächen im Osten des Einkaufszentrums beleuchtet. Auf den östlich angrenzenden Gewerbeflächen der Tankstelle kann in den Abend-/Nachtstunden und frühen Morgenstunden von einer künstlichen Beleuchtung der Flächen ausgegangen werden. Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Straßen sind mit Straßenlaternen beleuchtet.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandene Beleuchtungssituation würde sich nicht ändern, da weiterhin von einer Nutzung innerhalb des Planungsgebiets ausgegangen werden kann, die in den Abend- und Nachtstunden beleuchtet wird.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung der Planung werden die Vorgaben zur natürlichen und künstlichen Belichtung innerhalb der Gebäude eingehalten (DIN 50035, Arbeitstättenrichtlinie ASR 3-4).

Während der Bauphase ist von einer Beleuchtung der Baustelle auszugehen. Hierbei ist auf die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung zu achten.

Die Fahrstraßen und Wege sowie die PKW-Parkplatzbereiche werden mit Außenleuchten mit LED Leuchtmitteln ausgestattet.

Es werden Mastleuchten mit geringer Lichtpunkthöhe vorgesehen (Masthöhen ca. 4 bis 6m) um eine blendfreie, streulichtarme und homogene Grundbeleuchtung der definierten Bereiche zu erhalten. Die Eingangsbereiche werden mittels Pollerleuchten ausgeleuchtet. Die Beleuchtungsstärken aller Fahr- und Gehwege werden ca. 10 lx im Mittel betragen. An den Ein- und Ausfahrten wird die Beleuchtungsstärke erhöht.

Die Beleuchtungsschaltung der gesamten Außenbeleuchtung erfolgt tageslichtabhängig über Dämmerungsschalter (Zuschaltung abends und Abschaltung morgens) sowie über frei definierbare Zeitschaltungen (Abschaltung nach Geschäftsschluss und Zuschaltung morgens vor Geschäftsbeginn).

Da es sich bei den nördlich und östlich angrenzenden Nutzungen ebenfalls um Gewerbenutzungen handelt, ist eine Störung durch die Außenbeleuchtung des Einkaufszentrums ausgeschlossen. Die Wohnbebauung südlich der Unterhachinger Straße, die dem Haupteingang direkt gegenüberliegt, ist durch die Bepflanzung beidseits der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie durch die zur Straße liegenden Garagengebäude auf eigenem Grundstück keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt. Eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation ist nicht zu erwarten.

Bei der Planung wird auf eine insektenfreundliche Beleuchtung geachtet.

Ergebnis:

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzung BP Nr. 129:

- Ausschluss blinkender und wechselnder Beleuchtung

Hinweise BP Nr. 129:

- Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung

Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Überwachungsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

Erholung

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Eine Begehbarkeit des Untersuchungsgebiets durch die Öffentlichkeit ist gegeben. Das Untersuchungsgebiet ist jedoch auf Grund seiner Nutzung nicht als Erholungsfläche geeignet.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet bleibt weiterhin öffentlich begehbar. Der Bereich dient nicht der Erholungsnutzung.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Umsetzung des Vorhabens wird eine Einschränkung der Zugänglichkeit des Grundstücks des Isar-Centers aufgrund der Baustelle auftreten.

Bei Realisierung der Planung des Einkaufszentrums wird der Vorbereich als attraktiver, freiraumplanerisch hochwertiger Außenbereich gestaltet, der einen Aufenthalt im Freien zulässt. Die Erreichbarkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen wird verbessert. Durch gesicherte Querungsstellen wird die Verkehrssicherheit für den Rad- und Fußverkehr erhöht.

Ergebnis:

Baubedingt wird bezüglich der Zugänglichkeit mit zeitlich begrenzten Einschränkungen zu rechnen sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen daher nicht gegeben. Es tritt eine Verbesserung der Bestandssituation auf.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr. 129:

- Festsetzung einer erweiterten öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung zur Ausgestaltung des Vorbereichs mit wasserdurchlässigem Belag
- Festsetzungen zur Begrünung des Vorhabengebiets

Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Überwachungsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

6.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Baumbestand

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Die im Planungsgebiet vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, ist der Eichen-Hainbuchenwald. Bei diesen natürlichen Waldgesellschaften sind vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Birke, Vogelkirsche, Spitzahorn und Vogelbeere an der Zusammensetzung der Baumschicht beteiligt. Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel, Feldrose, Heckenkirsche, Spindelstrauch und Waldrebe bilden die Strauchschicht. Die im Planungsgebiet vorkommenden Arten spiegeln die Arten der potenziellen natürlichen Vegetation wider.

In den Randbereichen im Westen und Südwesten des Planungsbereichs Isar-Center befindet sich eine schmale, ca. 6,00 m breite Böschung, die vereinzelt mit Baumbestand aus Ahorn und Linde sowie mit Sträuchern (Wolliger Schneeball, Hartriegel) bestockt ist. Der Vegetationsbestand ist weitgehend als vital einzustufen.

Im Süden des Planungsgebiets verläuft entlang der Unterhachinger Straße ein ca. 6,00 m bis 7,00 m breiter Baumgraben. Ein ca. 4-5 m breiter Teilbereich davon befindet sich als Straßenbegleitgrün im Eigentum des Landkreises Münchens. Ein Kauf dieser Fläche ist vom Vorhabenträger vorgesehen. Diese Fläche ist mit einer Reihe aus Linden bepflanzt, die aufgrund ihrer Größe und Vitalität als erhaltenswert eingestuft werden. Der auf Privatgrund liegende 1-2 m breite Teilbereich der Grünfläche ist mit einer Eschenreihe versehen. Der größte Teil dieser Eschen wird auf Grund ihrer Größe und Vitalität ebenfalls als erhaltenswert eingestuft.

Im Nordosten des Isar-Centers verläuft mit geringfügiger Breite ein Grünstreifen, der mit zum großen Teil nicht erhaltenswertem Baumbestand überstanden ist.

Südlich der Tankstelle im Erweiterungsbereich befindet sich in einem Hochbeet eine Baumreihe bestehend aus acht Winterlinden sowie einer Hainbuche und einer Waldkiefer. Mit Ausnahme der Waldkiefer unterliegen sie der Baumschutzverordnung und sind aufgrund ihrer vitalen Gesamterscheinung als erhaltenswert anzusehen.

Auf der nördlichen und westlichen Fassadenseite des Einzelhändlers befinden sich je drei Hainbuchen. Die Kronen der westlich des Gebäudes gepflanzten Gehölze sind gebäudeseitig ungleichförmig. Sie unterliegen der Baumschutzverordnung und sind aufgrund ihrer Größe und Vitalität zu erhalten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bäume entlang der Unterhachinger Straße sowie im Bereich des Sondergebiets Einkaufscenter können erhalten bleiben. Einige Bäume müssten jedoch voraussichtlich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht kurz- bis mittelfristig aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität ersetzt werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird das Untersuchungsgebiet im Bereich des Isar-Centers neu überbaut. Bei den zu überbauenden Flächen handelt es sich zum größten Teil um bereits durch den Stellplatz sowie den Gebäudebestand versiegelte Bereiche.

Baubedingt muss im Süden des Einkaufszentrums entlang der Unterhachinger Straße die bestehende Baumreihe aus Linden und Eschen gefällt werden, um die Baustelleneinrichtung zu platzieren und im Anschluss den geplanten Vorbereich zu schaffen. Nach Realisierung der Baumaßnahmen sollen in diesem Bereich acht Bäume nachgepflanzt werden. Im nördlichen Bereich müssen ebenfalls Vegetationsstrukturen gefällt werden, um die neue Umfahrung des Einkaufszentrums zu ermöglichen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist vorgesehen, die im westlichen Randbereich des Planungsgebiets situierte Vegetationsstruktur langfristig zu erhalten und zu stärken. Die Pflanzung von vier standortgerechten Laubbäumen im Südwesten des Planungsgebiets soll diesen Eingrünungscharakter unterstreichen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraums sind auf dem Mittelteiler Pflanzungen von sechs standortgerechten Bäumen 1. Ordnung einer einheitlichen Art festgesetzt. Zusätzlich werden auf dem Parkdeck 10 Bäume in Pflanzkübeln gepflanzt.

Die geplanten Pflanzungen tragen auf Grund ihrer Staubfilterwirkung sowie ihrer positiven kleinklimatischen Wirkung langfristig zur ökologischen Aufwertung des Planungsgebiets bei. Durch die vorgesehenen Pflanzungen kann ein Teil der gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzung innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden.

Durch die geplante Dachbegrünung wird, wenn auch nur in geringem Umfang, ermöglicht, den anfallenden Niederschlag kurzzeitig zurückzuhalten. Durch die Verdunstung wird hier ein kleiner Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich geschaffen.

Voraussichtliche Anzahl der zu fällenden Bäume auf privatem Grund innerhalb des Vorhabengebiets	39
-> davon unter BaumSchVO	30
Voraussichtliche Anzahl der zu fällenden Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche	9
Anzahl der Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs	28

Ergebnis:

Baubedingt muss ein Teil der vorhandenen Vegetationsstrukturen gefällt werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Durch die notwendigen, baubedingten Fällungen treten temporär Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen ein. Betriebsbedingt können die Auswirkungen als gering eingestuft werden, da Nachpflanzungen mit entsprechender Pflanzqualität erfolgen. Die volle Entwicklung der Nachpflanzungen wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, so dass nicht mit einer sofortigen, optischen sowie ökologischen Wirkung gerechnet werden kann.

Betriebsbedingt wird es zu keinen weiteren negativen Auswirkungen in Bezug auf die Vegetation kommen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung kann ein Teil der vorhandenen Vegetation innerhalb des Planungsgebiets ersetzt werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr. 129:

- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Festsetzung der Pflanzqualitäten
- Pflanzungen gem. Pflanzliste

Überwachungsmaßnahmen

- Ersatzpflanzungen gem. BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn mit Abnahme der Pflanzung nach Fertigstellung sowie jährliche Kontrolle und Sicherstellung der Entwicklung bis zu 5 Jahre
- Ablöse für nicht durchgeführte Ersatzpflanzungen gem. §7(2) BaumSchV Gemeinde Ottobrunn

Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die vorhandenen Vegetations – und Gebäudestrukturen auf ihre Eignung als Habitat für artenschutzrechtlich relevante Arten untersucht. Hierzu erfolgten nach Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen und einer Erstbegehung in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Zeitraum von März bis Juli 2016 mehrere Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Auf Grundlage der Begehungen kommt das Gutachten zum dem Schluss, dass aufgrund der großflächigen Versiegelungen und der weiteren fehlenden Strukturen kein Biotoppotenzial für planungsrelevante Arten besteht. Auch die nächsten Fundpunkte der Artenschutzkartierung sowie die amtlichen Biotope stehen in keinem strukturellen oder räumlichen Zusammenhang mit der zu überplanenden Fläche.

Fledermäuse

Die fehlenden Strukturen und die wenigen Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet zeigen, dass sich hier keine Sommerquartiere und Wochenstuben befinden. Bei den Gebäuden konnten an der Fassade keine Spalten und Nischen festgestellt werden, die sich als Winterquartier eignen würden.

Haselmaus

Bei den Begehungen konnten keine Nachweise geführt werden. Die Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurde bei den Begehungen am Tage regelmäßig auf das Vorkommen von Sommernestern oder Erdhöhlen kontrolliert. Es konnten keine Nester als Sommerquartiere und keine Baum- und Erdhöhlen nachgewiesen werden, die als Winterquartiere geeignet wären.

Vögel

Bei den Begehungen 2016 konnten insgesamt 6 Arten (Bachstelze, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen, Buchfink und Amsel) regelmäßig nachgewiesen werden. Sicher brütend konnte keine der Arten festgestellt werden.

Alle nachgewiesenen Vogelarten wurden regelmäßig in der westlich verlaufenden Hecke nachgewiesen. Am Gebäude, auf der versiegelten Parkplatze sowie in der Baumallee entlang der Unterhachinger Straße konnten bei allen Begehungen keine Vogelarten nachgewiesen werden.

Sonstige planungsrelevante Tierarten

Sonstige planungsrelevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden, da aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebiets Strukturen fehlen, die als Lebensraum dienen könnten.

Erweiterungsbereich Fl.Nr. 988/4

Im Jahr 2016 wurde für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 129 ein Fachbeitrag zur saP Isar-Center erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der ursprüngliche Umgriff der saP zum BP Isar-Center wurde nach Abschluss der Untersuchungen um das Grundstück Fl.Nr. 988/4 erweitert. Für dieses Flurstück wird allerdings nicht von baulichen Veränderungen ausgegangen. Die Darstellungen des derzeit für diesen Bereich gültigen BP Nr. 13a werden für dieses Flurstück in den neuen BP Nr. 129 übernommen. So wurde zum Umgang mit dem Erweiterungsbereich mit der UNB München Land abgestimmt, dass eine verbal-argumentative Einschätzung des Gebiets und seiner strukturellen Zusammenhänge mit dem Bereich des Isar-Centers ausreichend ist.

Bei den Begehungen zum Fachbeitrag zur saP Isar-Center wurden auch die Flächen des Erweiterungsbereichs, zumindest in den Randbereichen, an denen sich Gehölzstrukturen befinden, mit untersucht. Die Gehölze werden regelmäßig geschnitten und gepflegt. Bei den Begehungen konnten hier keine Vogelnester, Höhlen oder abgeblätterte Rindenstücke, die auch Fledermäusen als Quartiere dienen konnten, festgestellt werden. Bei den Begehungen im Jahr 2016 konnten keine planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen werden.

Des Weiteren sind die Fassaden der Gebäude geschlossen und ohne Spalten oder Nischen, die als Brut- oder Wohnstätten für Vögel oder Fledermäuse dienen könnten.

Es kann festgestellt werden, dass Vögel oder Fledermäuse im Erweiterungsbereich lediglich als Nahrungsgäste oder beim Durchzug vorkommen können. Für den Fortbestand von lokalen Populationen hat die Fläche des Erweiterungsbereichs keinen entscheidenden Stellenwert. Da die bestehenden Gebäude und Vegetationsstrukturen auf den Grundstücken im Erweiterungsbereich nicht entfernt werden, könnten Störungen hier nur während der Zeit der Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück des Isar-Centers, räumlich und zeitlich beschränkt stattfinden. Auf Grund der fehlenden Habitatstrukturen sowie Lebensraumpotenziale im Bereich des Isar-Centers kann davon ausgegangen werden, dass es keine strukturellen Zusammenhänge für mögliche planungsrelevante Arten zwischen dem Erweiterungsbereich und den Flächen des Isar-Centers gibt.

Im Erweiterungsbereich gilt ebenso, wie im Untersuchungsgebiet der saP zum BP Isar-Center, dass keine Einträge von planungsrelevanten Tiergruppen im weiteren Umgriff in der ASK verzeichnet sind. Auch fehlen Strukturen, die hier als Lieferbiotope dienen könnten.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet weist weiterhin keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten auf. Durch die intensive Nutzung, die Vorbelastungen durch Beleuchtung und Verkehr mit der Lage direkt an der stark befahrenen Unterhachinger Straße kann das Planungsgebiet keine adäquaten Lebensräume bereitstellen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden hauptsächlich die versiegelten Flächen der oberirdischen Stellplätze überbaut. In geringem Umfang werden baubedingt Vegetationsstrukturen bzw. begrünte Flächen vor allem im Norden und Süden des Planungsgebiets entnommen. Diese werden aber gemäß Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung nicht als Lebensräume für planungsrelevante Tierarten eingeschätzt. Der westliche Grundstücksbereich des Sondergebiets kann durch die Festsetzung mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern langfristig gesichert werden. Hier könnte sich im Hinblick auf den Übergang zur freien Landschaft langfristig ein Bereich entwickeln, der als Puffer zwischen stark genutzter gewerblicher Fläche und naturnaher Fläche im Westen des Planungsgebiets fungiert.

Kurzfristig können baubedingt vorübergehende Störungen von Vögeln, die das Planungsgebiet im Überflug nutzen möglich sein. Diese Störung wird jedoch nicht als erheblich eingestuft, da das Planungsgebiet lediglich zum Überflug genutzt wird.

Weiterhin werden baubedingt Eingriffe in die westliche Fassade zum Anbau des Ergänzungsbaus erfolgen sowie die Sanierung der Bestandstiefgarage vorgenommen. Nachweise für gebäudebewohnende Tierarten konnten

durch den Gutachter nicht erbracht werden. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten eintritt.

Die Fassade des Neubaus wird als großflächige Glasfassade ausgestaltet. Um hier eine Beeinträchtigung der durchziehenden Avifauna durch Spiegelung und Durchsicht zu vermeiden, sollen die Vorgaben zum vogelfreundlichen Bauen berücksichtigt werden.

Das Einkaufszentrum liegt bereits heute an der stark befahrenen Unterhachinger Straße und wird durch die hohe Kundenfrequenz schon stark belastet. Eine erhebliche Zunahme des Lärms bzw. von Erschütterungen und somit eine Störung von durchziehenden Vögeln ist betriebsbedingt nicht zu erwarten.

Eine Vorbelastung durch künstliche Lichtquellen besteht bereits. Im Rahmen des neuen Betriebs wird sich, wie oben beim Kapitel 6.2.1 Belichtung bereits erwähnt, die Belichtungssituation den neuen Gegebenheiten anpassen. Daher sind sowohl vorübergehend während der Bauphase als auch langfristig im Betrieb auf insektenfreundliche und insektendichte Beleuchtungsmittel abzustellen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt, sofern die Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr.129:

- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Festsetzung von bienen- und insektenfreundlicher Bepflanzung

Städtebaulicher Vertrag und Hinweise BPL 129:

- **V1 Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar**

Wenn die Gehölze in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet und die Gebäude in diesem Zeitraum entfernt werden, kann eine Verletzung, Tötung, Störung oder Schädigung der Arten vermieden werden und es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

- **V2 Vogelfreundliches Bauen**

Um Kollisionen von Vögeln mit den großflächigen Glasscheiben der Fassade des Erweiterungsbaus zu vermeiden, ist für adäquaten Vogelschutz Vorsorge zu leisten. Durchsicht und Spiegelungen an der Fassade sind zu vermeiden.

- **V3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden

Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Überwachungsmaßnahmen

- Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

6.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Schadstoffbelastungen

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Altlasten

Im Zuge der Boden- und Altlastenuntersuchung für den Bereich des Isar-Centers wurden Bodenproben entnommen. Lediglich eine Probe weist einen entsorgungsrelevant erhöhten Chloridgehalt auf, der vermutlich auf die Salznutzung im Zuge des Winterdienstes auf der bestehenden Parkplatzfläche zurückzuführen ist.

Bei den natürlich anstehenden Kalkschottern kann eine geogen bedingte Erhöhung des pH-Werts nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Die Kampfmittelrecherche für den Bereich des Isar-Centers ergibt, dass während des 2. Weltkriegs im Süden des Planungsgebiets eine Flakstellung sowie einzelne Stellungssysteme lagen. Bodenkrater durch Kampfmiteleinwirkungen konnten jedoch trotz der Nähe zum Fliegerhorst Neubiberg nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder nicht erkannt werden. Das Planungsgebiet wurde im recherchierbaren Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg bis zum Bau des heutigen Gebäudes landwirtschaftlich genutzt.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die großflächige Versiegelung bleibt erhalten, so dass der erhöhte Chloridgehalt fortbesteht. Mögliche Kampfmittel verbleiben im Boden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Altlasten

Das Bodengutachten empfiehlt zum Umgang in den Bereichen mit geogen erhöhtem pH-Wert, die baubedingt erforderlichen Erdarbeiten fachtechnisch begleiten zu lassen und die abfalltechnische Deklaration des Aushubmaterials im Zuge der Haufwerksbildung vorzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt München) zu benachrichtigen.

Bei Beseitigung der Tankstelle sind zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich. Derzeit bestehen jedoch keine Pläne zu Änderung, deshalb wird keine weitere Untersuchung veranlasst.

Ergebnis:

Möglicherweise belastete Böden werden im Zuge der Umsetzung der Planung beprobt und entsorgt, daher sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hinsichtlich der Schadstoffbelastung nicht gegeben. Bei einer Beseitigung möglicher belasteter Böden, tritt für das Schutzgut Boden eine Verbesserung zum Ist-Zustand auf.

Kampfmittel

Ein Kampfmittelverdacht für das Untersuchungsgebiet ist gem. Gutachten gegeben. Vor Baubeginn wird eine kampfmitteltechnische Untersuchung oder während der Baumaßnahmen eine kampfmitteltechnische Begleitung empfohlen.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen sind als gering einzustufen. Die Entnahme von ggf. belastetem Boden ist als positiv zu bewerten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Hinweise BP Nr. 129:

- Hinweise zur fachtechnischen Begleitung der Aushubarbeiten, Haufwerksbildung sowie abfalltechnische Deklaration des Aushubmaterials

Bauvollzug

- Beprobung des Aushubs

Bodenfunktionen und Fläche

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene auf würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter. Diese flachgründigen Niederterrassenschotter setzen sich aus sandigen Fein- bis Grobkiesen mit geringer Filterwirkung zusammen. Die Kiese stellen einen Porengrundwasserleiter mit guter Wasserdurchlässigkeit dar. Der quartäre Untergrund wird gem. Baugrunduntersuchung für den Bereich des Isar-Centers als zur Versickerung geeignet eingestuft. Die quartären Kiese werden großräumig von tertiären Lockergesteinen unterlagert.

Der Boden besteht gem. standortkundlicher Bodenkarte aus Parabraunerde mit geringer Entwicklungstiefe auf quartären, fluvio-glazialen Schotterflächen.

Er befindet sich jedoch aufgrund seiner vorangegangenen Nutzung nicht mehr in seinem natürlichen Zustand. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen bereits Gebäude, Straßen- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege. Die Versiegelung bezogen auf das Isar-Center (ohne öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Ergänzungsbereich Tankstelle und Einzelhändler) beträgt ca. 21.000 qm, das entspricht einem aktuellen Versiegelungsgrad von ca. 88 %. Der Boden kann im Bereich des Isar-Centers sowie im

Erweiterungsbereich seinen natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt nachkommen.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeit großflächig vorhandene Versiegelung bleibt bestehen, was weiterhin zu einer deutlichen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen führt. Durch das derzeit noch bestehende Baurecht für den Bereich des Isar-Centers auf Grundlage des BP Nr. 13a wäre jedoch auch eine 100%-ige Versiegelung möglich, da auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, nicht angerechnet wurden. Somit hätte basierend auf § 19 BauNVO (1962) die gesamte Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überplant werden dürfen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung zum Isar-Center werden baubedingt die Bodenfunktionen durch weitere Versiegelung und Überbauung kaum mehr negativ beeinflusst.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich durch Ausbau der Gebäude- sowie weiteren Erschließungsflächen nach Fertigstellung auf ca. 22.800 m². Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 96 %.

Für dieses Schutzgut sind aufgrund der Ausgangslage bau- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Vorbereich des Isar-Centers sowie die Dachbegrünung können die Auswirkungen zusätzlich reduziert werden.

Durch die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen kann eine Neuversiegelung von Böden im Außenbereich vermieden werden. So kann der Flächenverbrauch von unversiegelten, nicht bebauten Flächen vermieden werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr.129:

- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zu überbaubaren Flächen
- Festsetzung von Flächen zu begrünen
- Festsetzung zu Dachbegrünung

6.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Der mittlere Höchstgrundwasserstand liegt bei 545,0 m ü. NN und somit ca. 10 m unter Geländeoberkante. Der vermutlich zu erwartende Höchstgrundwasserstand befindet sich, mit 50 cm Sicherheitszuschlag, bei ca. 547,5 m ü. NN und damit ca. 8 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Süd nach Nord.

Gemäß hydrogeologischer Karte verfügt der Grundwasserleiter über eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Versickerungssysteme bleiben in vollem Umfang erhalten und leisten dadurch weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingt wird im Zuge der Umsetzung der Planung zum Isar-Center nicht in den Grundwasserleiter eingegriffen. Das Gebäude wird nicht unterkellert. Eine zusätzliche Tiefgarage bzw. eine Erweiterung ist nicht geplant.

In den Vorbereichen vor dem Einkaufszentrum ist sickerfähiger Belag geplant.

Die Versickerung des Niederschlags wird über mehrere dezentrale Rigolen geplant, da eine flächenhafte Versickerung auf Grund der erforderlichen großflächigen Versiegelung durch Erschließungsflächen, Nebenanlagen und Gebäude in Form von Mulden im Planungsgebiet nicht möglich ist. Eine Rigole befindet sich im Norden des Neubaus zum Isar-Center, eine im Süden. Die Vorgaben der TRENGW und der NWFreiV sind zu beachten und vom Vorhabenträger nachzuweisen. Da die Versickerung derartig schon im Betrieb ist und der Boden einen ausreichenden Versickerungswert aufweist, ist nicht davon auszugehen, dass diesem System etwas entgegensteht.

Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Die genaue Lage der Versickerungseinrichtungen ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Da das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen auf dem Grundstück versickert wird, wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt. Langfristig gesehen wird sich die Grundwasserneubildungsrate durch die weiterbestehende Versickerungsanlage nicht negativ verändern. Durch die Dachbegrünung und sickerfähige Beläge kann der Oberflächenabfluss verzögert sowie die Verdunstung erhöht werden, was sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirken kann.

Die vorhandenen Versickerungseinrichtungen bzw. Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich des GE 1 und GE 2 verbleibt im derzeitigen Zustand, da auf diesen Flächen keine Nutzungsänderungen geplant sind.

Ergebnis:

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten. Betriebsbedingt führt die Versiegelung zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit, da das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück versickert wird.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr.129:

- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zu überbaubaren Flächen
- Festsetzung von Flächen zu begrünen
- Festsetzung von Dachbegrünung

6.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Klima und Klimaanpassung

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 -1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Versiegelung als hoch einzustufen, da sich die Asphaltflächen und das Gebäude durch die Sonneneinstrahlung stark aufheizen. Durch die im Westen und Süden angrenzenden Freiflächen mit Vegetationsbeständen ist jedoch mit einer ausreichenden Luftzirkulation sowie mit ausgleichendem Einfluss auf die hohen bodennahen Temperaturen zu rechnen.

Das bestehende Gebäude stammt aus den 70er Jahren.

Luft und Lufthygiene

Durch die angrenzenden Straßenräume mit ihrer Verkehrsbelastung sowie die Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets sowie die angrenzenden gewerblichen und privaten Nutzungen ist von einer Hintergrundbelastung der Luft auszugehen. Die vorhandene Schadstoffbelastung durch Verkehr, Industrie/Gewerbe etc. wird mit folgenden Mittelwerten angegeben: 20 µg/m³ NO₂, 16 µg/m³ PM₁₀ sowie 12 µg/m³ PM_{2,5}.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die großflächig versiegelten Bereiche der Stellplatzanlage sowie die Dachflächen des Bestandsgebäudes heizen sich an heißen Sommertagen stark

auf. Die ausgleichende Wirkung von Bäumen infolge ihres Schattenwurfs ist nur in den Randbereichen entlang der Unterhachinger Straße gewährleistet. Die vorhandenen Belastungen durch Luftschadstoffe bleibt erhalten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Klima und Klimaanpassung

Bei Umsetzung der Planung werden baubedingt die vorhandenen Freiflächen durch eine Erweiterung der Gebäude und Erschließungsflächen zunehmend versiegelt. Ausgleichend lokalwirksamer Vegetationsbestand im Bereich des Isar-Centers wird teilweise entfernt. Dies kann zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima führen, insbesondere durch eine höhere Aufheizung der versiegelten Flächen. Mit Auswirkungen auf die bodennahen Temperaturen und den Feuchteverlauf ist zu rechnen.

Als Maßnahmen zur Klimaanpassung werden die Vorgaben der EnEV umgesetzt. Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.

Der wiederherzustellende Baum- und Vegetationsbestand, die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung sowie zur Sicherung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit, ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb bereits bestehender Gebiete wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt. So kann dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

Von einer geringfügig erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation ist auszugehen. Durch die geplanten Festsetzungen zum Vegetationsersatz, zur Dachbegrünung sollen diese Beeinträchtigungen reduziert werden.

Luft und Lufthygiene

Die Feinstaubimmissionen $PM_{2,5}$ und PM_{10} sind an den im lufthygienischen Gutachten gewählten Immissionsstandorten (=Untersuchungspunkte) nahezu gleichbleibend. Die abgeschätzten Jahresmittelwerte liegen an den straßennahen Gebäuden deutlich unter dem $PM_{2,5}$ bzw. PM_{10} -Grenzwert für Jahresmittelwerte nach der 39. BImSchV von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Ebenso werden die kritischen PM_{10} -Jahresmittelwerte von $29 - 32 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ab denen die Einhaltung der nach der 39. BImSchV zulässigen Überschreitungshäufigkeit eines PM_{10} -Tagesmittelwerts von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht mehr gewährleistet ist, an den Untersuchungspunkten deutlich unterschritten.

Der Einfluss des durch die Erweiterung des Isar-Centers zusätzlichen Verkehrs ist v.a. an den im Planfall höheren NO_2 -Immissionen zu erkennen. Der NO_2 -Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für das Jahresmittel nach der 39. BImSchV wird jedoch auch im Planfall bei Realisierung des Isar-Centers durch die prognostizierten Immissionskonzentrationen an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen der Planung sind die zu erwartenden Änderungen der Luftschadstoffbelastung im Vergleich zum Nullfall ohne Erweiterung des Isar-Centers von Interesse. Auf Grund der Verkehrszunahme im Planfall Isar-Center sind die Schadstoffemissionen höher als im Nullfall ohne neue Bebauung. Die Feinstaubimmissionen (PM_{2,5} und PM₁₀) nehmen um maximal 2% bezogen auf den Grenzwert zu, während die NO₂-Immissionen bei Realisierung der geplanten Erweiterung um bis zu 4,8% höher als im Nullfall liegen.

Dennoch werden die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten. So sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu verzeichnen.

Eine mechanische Belüftung des kompletten Gebäudes ist geplant. Die Lüftungsgeräte befinden sich in dem Dachgeschoß. Luftfilter der Klasse F7 als auch F9 (Edeka-Markt) sind bereits geplant. Es wird mehrere Imbisse oder Kleinrestaurants geben. Diese erhalten je eine Abluftanlage für fetthaltige Küchenabluft.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr.129:

- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zu überbaubaren Flächen
- Festsetzung zu pflanzende Bäume
- Festsetzung zur Erhaltung von Vegetationsbestand
- Festsetzung von Dachbegrünung

6.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt zwischen mehrgeschossiger gewerblicher Bebauung im Norden, einer straßenbegleitenden Freifläche am Haidgraben im Osten, Wohnbebauung im Südosten sowie der weitläufigen, stark durchgrünt Fläche des Parkfriedhofs. Im Westen wird das Planungsgebiet durch eine Freifläche mit Wiesenflächen und Feldgehölzen begrenzt.

Unbebaute und nicht versiegelte Flächen im Bereich des Isar-Centers befinden sich nur in den Randbereichen des Planungsgebiets. Diese weisen im Südwesten entlang der Unterhachinger Straße und der westlichen Grundstücksgrenze einen dominanten Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern auf, welcher sich optisch auf den Straßenraum auswirkt und als Ortsrandeingrünung dient. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Isar-Centers verläuft, direkt in den mit einer Lindenreihe bepflanzten Baumgraben des Straßenbegleitgrüns der Kreisstraße M22 übergehend, eine schmale Grünfläche mit einer Baumreihe aus Eschen. Diese Baumreihe setzt sich entlang der Unterhachinger Straße nach Osten zur Tankstelle hin fort. Das Grundstück des Einzelhändlers für Sportartikel ist im Westen und Osten von

Grünbereichen mit Vegetationsstrukturen begrünt. Entlang des Haidgrabens ist der Grünbereich als eine ca. 15 m breite Freifläche ausgebildet, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des Straßenraums auswirkt.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bäume entlang der Unterhachinger Straße können weitgehend erhalten bleiben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssten voraussichtlich in den nächsten gerade einige der Eschen im Sondergebiet entlang der Unterhachinger Straße gefällt werden. Ein Ersatz gem. BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn wäre hier zu leisten. Die derzeit vorhandene große, ungegliederte Stellplatzanlage mit Wirkung auf die Unterhachinger Straße würde bestehen bleiben. Eine adäquate Ortseingangssituation könnte nicht erreicht werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingt muss entlang der Unterhachinger Straße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Isar-Centers Vegetationsbestand entfernt werden. Der Gebäudebestand wird durch einen Anbau im Osten des Bestandsgebäudes erweitert.

Durch eine Festsetzung zur Höhenentwicklung und einer Baugrenze fügt sich das Vorhaben in den Bestand aus gewerblichen Gebäuden ein. Betriebsbedingt werden die Parkplätze ins Gebäude in Form von Parkgaragen integriert, so dass die Pkws von der Straße aus nicht mehr sichtbar sind. Die Anlieferung erfolgt im Norden abseits der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und im Süden über einen Tiefladehof, so dass auch hier die Außenwirkung des Planungsgebiets nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Lindenallee entlang der Unterhachinger Straße wird nach Rückbau der Baustelleneinrichtung durch Neupflanzung wieder ergänzt. Der bestehende Vegetationsbestand im Südwesten und Westen des Isar-Centers sowie im Bereich der Unterhachinger Straße wird durch Nachpflanzung gestärkt. So kann sich das geplante Vorhaben optisch ansprechend in die Umgebung einfügen und den Ortseingang von Ottobrunn gestalterisch fassen.

Durch die notwendigen, baubedingten Fällungen treten temporär Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft ein. Betriebsbedingt können die Auswirkungen als gering eingestuft werden, da Nachpflanzungen mit entsprechender Pflanzqualität erfolgen. Die volle Entwicklung der Nachpflanzungen wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, so dass nicht mit einer sofortigen, optischen sowie ökologischen Wirkung gerechnet werden kann.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Festsetzungen BP Nr. 71:

- Festsetzung von Bauräumen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen und Pflanzqualitäten
- Festsetzung von Flächen zu begrünen

- Festsetzung von Dachbegrünung

6.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

In der näheren Umgebung befindet sich östlich des Planungsgebiets am Haidgraben das geschützte Ensemble der „Terrassenwohnanlage an der Unterhachinger Straße“ (E-1-84-136-1).

„Die Wohnanlage an der Unterhachinger Straße bildet mit ihrer Bebauung in einer gestalteten Grünanlage ein Ensemble. Die Bauunternehmung Georg Eichbauer plante ab 1970 auch als Reaktion auf die steigenden Baupreise im Zuge der anstehenden Olympiade in München eine Wohnungsanlage mit 100 Wohneinheiten im Umkreis der Stadt zu errichten, deren Finanzierungskonzept einer Eigentumswohnung auf Basis des Erbbaurechtes beinhaltete. Als entwerfenden Architekten wählte er Herbert Kochta. In dem folgenden Entwurf- und Planungsprozess waren der Bauherr und der Architekt gleichermaßen beteiligt. 1973 war die Anlage bezugsfertig. Die Terrassenwohnanlage mit einer gestalteten Außenanlage lässt sich in drei Bautypen unterteilen. Bei allen drei Typen handelt es sich um versetzt angeordnete Flachdachbauten in Massivbauweise, die vor- und zurückspringen, so dass vorgelagerte Terrassen und Balkone entstehen. Als motivisch, sich wiederholendes Gestaltungsmittel setzte Kochta Betonbogendächer ein, die zu Pflanzentrögen und/oder Überdachungen der Terrassen, der Hauseingänge, für Fahrradständer oder Müllstellen ausgebildet sind. Die Innen- und Außenseiten aller Wände sind weiß verputzt. Die Treppen, Treppentürme, -läufe und Podeste sowie Brüstungen und die gebogenen Terrassendächer und Tröge sind in Sichtbeton als Fertigteile ausgeführt und die Zwischenpodeste innerhalb der Treppenhäuser sind mit Kleinsteinpflaster belegt. Weitere Akzente setzte der Architekt mit Details wie tiefblauen, in die Höhe ragenden Abluftrohren, mit vertikal geschwungenen Türgriffen, mit einzelnen Farbbetonungen der Holzfenster und Haustüren sowie mit bunten, graphischen Signalen, Streifen und Bändern, die kontrastreich auf den Sichtbetonflächen der Treppenaufgänge und -häusern verteilt sind. Die Anlage unterliegt einer gesamtgärtnerischen Planung mit einer bewusst eingesetzten Modellierung des Geländes, mit verschiedenen Anpflanzungen von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern, mit einem angelegten Wegesystem und Beleuchtungskörpern und in der Zusammenwirkung der einzelnen Positionen der Bauten. Es sind gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen vorhanden. So stehen den Bewohnern zwei Tiefgaragen und den Kindern vier Spielplätze zur Verfügung sowie ein gemeinsames Freibad in der Mitte der Anlage. Die Grundrisse der Wohnsiedlung besitzen klare und praktikable Zuschnitte. An jeden Wohnraum ist eine Terrasse auf dem Dach des darunter liegenden Geschosses bzw. im Erdgeschoss ist eine ebenerdige Terrasse als ein privater, grüner Erholungsbereich angeschlossen.“ (Auszug aus: Baudenkmäler, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern, München, Ottobrunn)

Für jede Art von Veränderungen an diesem Baudenkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Situation bleibt erhalten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingt kommt es bei Durchführung der Planung zum Isar-Center zu Abgrabungen in den oberen und unteren Bodenschichten. Da sich Bodendenkmäler oftmals nicht flächenscharf abgrenzen lassen, ist bei den Bodenarbeiten, auf Grund der in der Nähe befindlichen Bodendenkmäler, Vorsicht geboten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler oder Teile davon zu Tage treten, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 DSchG einzuholen.

Das Ensemble der Terrassenwohnanlage an der Unterhachinger Straße befindet sich nicht im Sichtbereich des Vorhabens zum Isar-Center. Daher kann davon ausgegangen werden, dass betriebsbedingt optisch keine negativen Auswirkungen auf das Ensemble zu erwarten sind.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mögliche Maßnahmen müssen im Bauvollzug berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz aufgenommen.

Da das geplante Vorhaben zum Isar-Center in einiger Entfernung zum dargestellten Ensemble hat, ist voraussichtlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Die Beheizung des Bestandsgebäudes erfolgt über eine Ölheizung. Das Bestandsgebäude stammt aus den 70er Jahren. Etwaige hochwertig energetischen Sanierungen sind nicht bekannt.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Bestandssituation durch Sanierung des Bestandsgebäudes könnte zu einer Erneuerung der Heizanlage führen und gebäudetechnische Verbesserung bei der Energieeinsparung hervorrufen. Inwieweit eine Sanierung des Bestandsgebäudes aus den 1970-er Jahren jedoch rentabel bzw. von der Gebäudesubstanz überhaupt noch zielführend ist, kann nicht im Rahmen der Umweltprüfung abgeschätzt werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Gebäude entsprechen dem Standort der gültigen EnEV.

Nach der Revitalisierung wird das Gebäude mit Fernwärme der Bioenergie Taufkirchen versorgt.

Baubedingte sowie betriebsbedingte Auswirkungen sowie eine Verschlechterung zur Bestandssituation sind nicht zu erwarten

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands mit Basisszenario bei Nichtdurchführung

Bestandssituation

Die anfallenden Abfälle werden über die klassische Mülltrennung geregelt und über den zuständigen Entsorgungsbetrieb entsorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation des Abwasserzweckverbands.

Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bestandssituation bleibt erhalten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die betriebsbedingt anfallenden Abfälle werden weiterhin über die klassische Mülltrennung geregelt und über den zuständigen Entsorgungsbetrieb entsorgt. Daher ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang zu rechnen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation in der Daimlerstraße. Dieser Anschluss wird in Zukunft weiter verwendet. Die Abwässer werden mittels Fettabscheider gereinigt und ebenfalls dem städtischen Kanal zugeführt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Natura 2000, Mensch, Kultur, Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens

Hier sollen Umwelteinwirkungen, die die Folge von Unfällen / Katastrophen sind, die von dem beabsichtigten Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist, erfasst werden. 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.

Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre bzw. Hochwasser ist das Planungsgebiet nicht betroffen.

6.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 13 a aus dem Jahr 1967 gilt für das Grundstück des Isar-Centers sowie die östlich angrenzende Tankstelle. Dieser setzt für diesen Bereich als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Bestimmung der GRZ war die BauNVO 1962 gültig. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (1962) berechnet sich die Grundfläche aus dem errechneten Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Auf diese zulässige Grundfläche werden gem. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO (1962) die Grundfläche von Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, nicht angerechnet. Somit hätte basierend auf § 19 BauNVO (1962) die gesamte Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überplant werden dürfen.

Laut § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 13 a ist die vorhandene überbaute und versiegelte Fläche somit zulässig. Da ein Eingriff vor der planerischen Entscheidung für den neuen Bebauungsplan „SO Einkaufszentrum“ in der vorliegenden Planung erfolgt ist, kann von der Berechnung der Ausgleichserfordernis abgesehen werden.

6.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der folgenden Matrix sind die Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

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

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Schutzgütern:

- zusätzliche Versiegelung bewirkt ein weiteres Aufheizen der Belagsflächen und wirkt sich damit auf die thermische Belastung vor Ort auf. Die geplanten Neupflanzungen können dazu beitragen, die thermische Belastung zu reduzieren.
- durch die hohe Versiegelung ist der Oberflächenabfluss erhöht sowie eine natürliche Versickerung reduziert. Im Zuge der Planung werden Rigolen/Sickerschächte zur dezentralen Versickerung geplant. Somit können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate deutliche relativiert werden.
- die Neupflanzungen entlang der Unterhachinger Straße und der westlichen Grundstücksgrenze tragen positiv zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung ein, werten die Ortseingangssituation auf und tragen in einem gewissen Rahmen zur ökologischen Aufwertung bei.

6.5 Kumulation von Auswirkungen

Hier sollen mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebietem unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz (Gebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie nach nationalem Recht unter Schutz gestellte Gebiete) oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Fläche, biologische Vielfalt z.B. Wassernutzung, Erholung, Landwirtschaft) abgeschätzt werden.

Wie im Kap. 1.1.3 erläutert, befindet gerade eine Teiländerung des BP Nr. 101 im Verfahren. Kumulative Wirkungen auf die oben genannten Umweltbelange werden durch die Umsetzung dieser Bebauungspläne nicht hervorgerufen. Beide Pläne ermöglichen eine Nutzungserhöhung im Bestand und rufen soweit derzeit absehbar keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Umweltbelange hervor.

Des Weiteren liegen Gebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie nach nationalem Recht unter Schutz gestellte Gebiete nicht im strukturellen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

6.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die vorliegende Planung nicht grundlegend den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des aktuellen Flächennutzungsplan, der ein GE-Gebiet darstellt, entgegensteht. Derzeit besteht auf dem Planungsgebiet bereits ein großflächiger Einzelhandel, der mit der künftigen Planung nur erweitert werden soll.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Sachverhalte und Planungsvarianten überprüft:

- Ein Totalabriss des Bestandes und ein kompletter Neubau
- eine Unterbauung des gesamten Geländes mit einer Tiefgarage.
- Eine Aufstockung des Bestandes ist baukonstruktiv nicht möglich.
- Eine Dachbegrünung des Bestandes scheidet auf Grund der viel zu geringen Tragfähigkeit der bestehenden Dächer komplett aus.

Nach Abwägung der oben genannten Planungsalternativen wurde ein Erhalt des Bestandsgebäudes mit einer Erweiterung durch einen Neubau inkl. aufgelagertem Parkdeck als städtebaulich sinnvolle, wirtschaftlich darstellbare und im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild verträglichste Alternative eingeschätzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden unterschiedliche Konzepte zur Erschließung überprüft, um ein möglichst effizientes und nutzerfreundliches Erschließungssystem zu entwickeln, das auch die fuß- und radläufige Anbindung an das Isar-Center verbessert.

6.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen gem. § 4c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden:

- Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation geändert haben, wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Daten in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen
- Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die lufthygienische Situation geändert haben, wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Daten in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre lufthygienische Relevanz zu prüfen
- Überprüfung der Neupflanzung nach Fertigstellung im Jahr nach der Pflanzung zur Kontrolle des Anwacherfolgs sowie Kontrolle der Entwicklungspflege bis 5 Jahre nach Pflanzung

Da die geplante Erweiterung aber keine weiteren besonderen Umweltauswirkungen hervorruft, ist keine zusätzliche Überwachung erforderlich. Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Maßnahmen wird von der Gemeinde Otobrunn und der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauvollzugs begleitet.

6.8 Technisches Verfahren, Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung von Datengrundlagen

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch – Lärm, Boden und Grundwasser sowie Tiere und Pflanzen liegen Gutachten zugrunde. Die, auf die Schutzgüter Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Abfall und Energie wirkenden Umweltauswirkungen werden verbal-argumentativ beurteilt. Hier wurde auf Aussagen des Vorhabenträgers, Stellungnahmen der Fachbehörden sowie eine Online-Abfrage über das geoportal-bayern.de zurückgegriffen.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfasst eine bereits heute stark versiegelte, als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche mit Bestandsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen sowie großflächigen Erschließungsflächen. Über den vorliegenden Bebauungsplan soll die Erweiterung und Modernisierung des Isar-Centers sowie die Erschließungs- und Stellplatzsituation planungsrechtlich neu geregelt werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans auf Grundlage des parallel geänderten Flächennutzungsplans verursacht aufgrund des vorher zulässigen Nutzungsmaßes keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Folgenden zusammengefasst.

Mit der Bebauung und Erschließung ist die Beseitigung von Vegetationsbestand verbunden. Eine Ersatzpflanzung für einen Teil der gefälltten Bäume ist innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen. Nicht im Planungsgebiet nachweisbare Ersatzpflanzungen sind im Rahmen einer monetären Ablöse auf Grundlage des § 7 (2) BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn auszulösen. In Anbetracht der fehlenden Strukturen für planungsrelevante Arten ist eine Beeinträchtigung von Tieren ausgeschlossen. Aufgrund der Ortsrandlage mit angrenzenden Freiflächen sowie den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist der Eingriff jedoch in das Schutzgut Klima / Luft sowie Landschaftsbild nur gering erheblich.

Die zusätzliche Versiegelung von Boden führt aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit möglich kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser relativiert werden.

Das Lärmgutachten kommt dem Schluss, dass sich an keiner der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) in der Umgebung des Plangebietes Pegelerhöhungen von mehr als ca. 1 dB(A) bei gleichzeitiger relevanter Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben. Bauliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Das höhere Verkehrsaufkommen des erweiterten Isar-Centers kann an den umliegenden Knotenpunkten des Straßennetzes in Ottobrunn gut abgewickelt werden. Ausgenommen ist hier die signalisierte Kreuzung der M 22 (Unterhachinger Straße) mit dem Haidgraben, an der es bereits heute manchmal zu Überlastungen kommen wird.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse kurz zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Tiere / Pflanzen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Boden	betroffen	betroffen	Eingriff war bereits vorher zulässig
Wasser	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Klima / Luft	Nicht betroffen	Nicht betroffen	keine Verschlechterung zum Ausgangszustand
Landschaft	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Kulturgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Abfall / Abwasser	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Energie	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

6.10 Datengrundlagen

- Bericht zur kombinierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, SakostaCAU, 14.03.2016
- Verkehrsuntersuchung, Erweiterung Isar-Center Ottobrunn, Harald Kurzak, 04.09.2018
- Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung, INGENIEURBÜRO GREINER, 14.09.2018
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, WALDLANDGARTEN, 30.01.2017
- Luftqualitätsabschätzung, Müller-BBM GmbH, 02.11.2017

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- online-Abfrage Bodeninformationssystem Bayern
- online-Abfrage Landesamt für Umwelt Flachlandbiotopkartierung
- online-Abfrage Geoportal Bayern, Bayern Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis München Land

- Artenschutzkartierung Bayern TK 7935 München-Solln

6.10.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgüter	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Mensch	niedrig	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld tritt durch die Planung eine geringe Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf. Durch die erläuterten Hinweise zum Lärmschutz kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und seiner Umgebung eingehalten werden.
2. Tiere und Pflanzen	niedrig	Gegenwärtig wird der Großteil der Fläche des Untersuchungsgebiets durch versiegelte und überbaute Strukturen geprägt und wird weitgehend als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingestuft. Nur kleinflächig kommen Biotoptypen mittlerer Bedeutung im Westen des Untersuchungsgebiets vor. Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Die vorgefundenen frei lebenden Tierarten sind hauptsächlich allgemein verbreitet und wenig störungsempfindlich. Infolge der Planung sind keine erheblichen Konflikte mit den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten, wenn entsprechende Maßnahmen beachtet und eingeleitet werden. Der vorhabenbedingte Verlust von Vegetationsstrukturen wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Die Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln vorzunehmen.
3. Boden	niedrig	Mit einer bereits vorhandenen Versiegelung von rund 21.000 m ² und einem Versiegelungsgrad von 88% der Fläche des Untersuchungsgebietes, findet durch die Erweiterung des Einkaufszentrums nur noch ein geringer Eingriff statt. Dieser soll jedoch genutzt werden, um bestehende Strukturen zu verbessern. Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge und die Berücksichtigung der dezentralen Versickerung sind im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt bzw. dargestellt.
4. Wasser	niedrig	Im Untersuchungsgebiet liegen aufgrund des hohen Versiegelungsgrads keine niederschlags- bzw. grundwasserbeeinflussten Böden vor. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Oberflächengewässer werden nicht betroffen.

5. Klima und Lufthygiene	mittel	Die Überbauung der bis jetzt weitgehend versiegelten Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Eine großflächige Bebauung führt zur Änderung der bodennahen Temperaturen und dem Feuchteverlauf der Bodens. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie die Anlage von begrünten, unversiegelten Flächen, Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung können diese Auswirkungen aber deutlich reduziert werden.
6. Orts- und Landschaftsbild	niedrig	Gegenwärtig ist das Ortsbild des Planungsgebiets durch gewerblich genutzte Flächen in Ortsrandlage geprägt.
7. Kultur –und Sachgüter	niedrig	Im Untersuchungsgebiet liegen keine Bau- und Bodendenkmäler vor.
8. Energie	niedrig	Bei der Realisierung der Planung wird die Energieversorgung durch Fernwärme umgesetzt.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.

Thomas Loderer
1. Bürgermeister