



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 31.01.2023
Unser Zeichen: 4.1-0004/2023/BL
Unterschleißheim
München, 10.03.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221- [REDACTED]

Fax: 089 6221-442151

Zimmer-Nr.:

F 1.02

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 58 c IV

für das Gebiet Zwischen Münchner Ring und Feldstraße

in der Fassung vom 23.01.2023

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 10.03.2023

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf (Nr. 58 c IV) überplant in Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 58 c bis 58 c II. Wenn zu Grunde liegende Bebauungspläne in ihren Geltungsbereichen ersetzt oder geändert werden sollen, empfehlen wir, dies in der Satzung nach der Präambel noch entsprechend mit zu erläutern.</p> <p>2. Im Bereich der Fl.-Nr. 1021/10 sowie im Teilbereich der Fl.-Nr. 2115/4 soll der Bebauungsplan Nr. 58 c II aufgehoben werden. Für die Aufhebung ist ein Verfahren notwendig. Sofern die Aufhebung der Flächen im Rahmen dieses Verfahrens mit erfolgen soll, ist dies entsprechend zu erläutern, zu beschließen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die nachrichtliche Übernahme (vgl. B 1) reicht hierfür nicht aus. Aus den Unterlagen sowie den Beschlüssen muss eindeutig hervorgehen, dass die Aufhebung der Flächen mit in diesem Verfahren erfolgen soll.</p> <p>3. Wir bitten auch um Mitteilung der weiteren Vorgehensweise bezüglich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ (Nr.-LRA 0448/09/BL), der sich über das GE2 und den Parkplatz der vorliegenden Planung erstreckt.</p> <p>4. Festsetzung A. 3.2 u. 7.1: Die Höhenbezugspunkte 475,2 und 475.5 ü. NHN wurden im Plan festgelegt. Zur Vervollständigung empfehlen wir, auch den Höhenbezugspunkt 476,3 ü. NHN, für die südliche Wandhöhe von 12 m, im Plan mit aufzunehmen.</p> <p>5. Festsetzung A. 4.1: Die Baugrenzen sind nicht vermaßt. Zur eindeutigen Lagebestimmung sollten die Baugrenzen im GE 1 und GE 2 noch zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Geltungsbereichsgrenzen vermaßt werden. Da der Bauraum im GE 1 auch stellenweise zurückspringt bzw. differenziert festgesetzt ist, sollten auch die Versprünge mit vermaßt werden.</p> <p>6. Augenscheinlich befindet sich die Baugrenze bei GE 2 (Ost u. West) nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen. Wir bitten ggfs. um Vermaßung des Abstandes zwischen der Bau- und den Grundstücksgrenzen und um eine genauere Darstellung/Festsetzung der dazwischen liegenden Flächen.</p> <p>7. Festsetzung A. 4.1/ Abstandsflächen: Der Bauraum des GE 2 (geplantes Parkhaus) auf Flur-Nr. 2115/7 erstreckt sich bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Gemäß der Begründung ist dort ein Grenzanbau geplant. Auf dem Grundstück des GE 2 erstreckt sich derzeit eine Abstandsflächenübernahme für den Neubau des Hotels auf der benachbarten Fl.-Nr. 2115/8. Im Bebauungsplan ist eine Regelung (z. B. einseitiger Grenzanbau) mit aufzunehmen, so dass das Parkhaus bis an die Grenze zu Fl.-Nr. 2115/8 angebaut werden darf. Die Festsetzung einer Baugrenze oder eine privatrechtliche Regelung (vgl. Ziffer 4.4 Abs. 4 in der Begründung) reicht hierfür nicht</p>

aus. Wir empfehlen auch, das Hotelgebäude als Bestandsgebäude im Plan mit darzustellen.

8. Die südliche Baugrenze des GE 2 erstreckt sich ebenfalls bis zur Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 2115/4. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrt (vgl. A 5.5) vorgesehen. Sofern zukünftig auch bis an die Grenze gebaut werden soll, wäre ebenfalls eine Regelung mit aufzunehmen, dass unmittelbar an die Grenze gebaut werden darf. Sofern südlich kein Grenzanbau geplant ist, sollte die Baugrenze in diesem Bereich so zurückgenommen werden, dass die Abstandsflächen zur Grenze eingehalten werden können.
9. Die öst- und westlichen Baugrenzen liegen ebenfalls (fast) unmittelbar an den Grundstücksgrenzen (siehe oben Ziffer 7). In der Begründung wäre noch die Abstandsflächenproblematik zu erläutern und mitzuteilen, auf welchen Flächen (z. B. öffentliche Verkehrsfläche) die Abstandsflächen liegen.
10. Der Bauraum von GE 1 erstreckt sich über die Fl.-Nr. 1017 und 1019/10. Wir möchten darauf hinweisen, dass zu den Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten sind. Um dies zu vermeiden, empfehlen wir die entsprechende Grundstücksgrenze als aufzuheben darzustellen oder eine Regelung zu treffen, dass an die Grenze angebaut werden darf.
11. Nach Art. 6 Abs. 1 BayBO wären nicht nur gegenüber den Grundstücksgrenzen, sondern auch gegenüber den Außenwänden von Gebäuden die Abstandsflächen einzuhalten. Zwischen dem Bestandsgebäude im GE 1 sowie der vorgeschlagenen Form des geplanten Baukörpers werden die Abstandsflächen vermutlich in Teilbereichen nicht eingehalten. Wir bitten um Überprüfung
12. Ziffer A 5.1: Hier ist noch „öffentlich“ zu ergänzen.
13. Ziffer A 5.3: Der Rechtscharakter der Verkehrsfläche wäre noch zu ergänzen.
14. Mit dem Planzeichen A 7.2 wird die Überbauung der Südlichen Ingolstädter Straße festgesetzt. Unter D 5.1 wird die mindestens einzuhaltende lichte Höhe festgesetzt. Wir empfehlen hier noch die max. zulässige Wandhöhe und den unteren Bezugspunkt festzusetzen.
15. Der nördliche Teilbereich des Bauraums im GE 1 wird zur TGA mit Planzeichen A 7.6 „Knödelinie“ abgegrenzt. Sofern neben der Tiefgarage auch ein Baukörper zulässig sein sollte, wäre noch die entsprechende max. zulässige Wandhöhe gemäß A 3.2 festzusetzen.
16. Nach u. E. ist eine „Mögliche Böschung“ nicht festsetzbar. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB können Abgrabungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sofern der Bebauungsplan die Abböschung nicht ausschließt, ist sie auch ohne Festlegung grundsätzlich allgemein zulässig. Wir empfehlen, das Wort „Mögliche“ beim Planzeichen A 7.8 sowie bei D 9.4 zu entfernen oder alternativ auf die Festsetzung zu verzichten.
17. Unter D 2.3 wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Wandhöhe durch Dachaufbauten nicht überschritten werden darf. Unter D 6.3 wird jedoch festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die Wandhöhe um 1,5 m überschreiten dürfen. Unter D 2.3 sollte noch der Bezug zur Ausnahme in Festsetzung D 6.3 ergänzt werden.
18. Für die Festsetzung D 11.3 gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht (vgl. VGH München vom 12.12.2022 – 9 N 19.600). Der Punkt kann nur unter den Hinweisen aufgenommen werden.

19. Unter Ziffer 4.3 wird im zweiten Absatz auf Seite 19 der Begründung eine absolute Grundfläche von ca. 1.140 m² auf Grundlage einer GRZ von 0,87 für das GE 2 genannt. Das GE 2 ist auf der Fl.-Nr. 2115/7 festgesetzt, die gemäß GIS eine Größe von rd. 1.301 m² hat. Daraus errechnet sich eine absolute Grundfläche von 1.132 m² (1.301 m² x 0,87) anstelle von den angegebenen 1.140 m². Wir bitten um Überprüfung der Angaben.

20. Unter D 6.3 wird die Überschreitung der Wandhöhe durch „technische Dachaufbauten“ festgesetzt. Aus diesem Grund empfehlen wir unter Ziffer 4.3 auf Seite 20 dies noch zu ergänzen.

21. Der Begründung empfehlen wir noch eine detaillierte Flächenbilanz beizufügen, aus der die Flächen (GE-Flächen, öffentliche Verkehrsflächen, Parkplatz, aufzuhebende Flächen usw.) hervorgehen.

22. Im Umweltbericht wird unter Ziffer 6.1.1 "Beschreibung der Festsetzungen des Plans" zum Ausdruck gebracht, dass der Bebauungsplan über Wandhöhen und Baugrenzen die Abstandsflächen bestimmt. Hierzu gibt es jedoch keine Festsetzung. In der Begründung wird unter 4.5 zum Ausdruck gebracht, dass die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Nr. 1 BayBO für ein Gewerbegebiet (0,2 H, min. 3m) gültig sind. Wir bitten die Aussagen im Umweltbericht zu überprüfen und mit der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

23. Weiterhin wird unter Ziffer 6.1.1 zum Ausdruck gebracht, dass nur im GE 2 Tiefgaragen zulässig sind. Wir bitten auch diese Aussage in Hinblick auf die zulässige Tiefgarage im GE 1 hin zu überprüfen.

2.5 Zum Naturschutz, Immissionsschutz und zur Grünordnung wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

gez.

██████████
Telefon-Durchwahl: 089 6221-2687

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 - Grünordnung vom 06.04.2023
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 09.03.2023
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 28.02.2023



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

Entwurf

Ihr Zeichen: 4.1-0004/2023/BL
Ihr Schreiben vom: 03.02.2023

- im Hause -

Unser Zeichen: 4.4.1-0004/2023/BL
München, 12.04.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [redacted]

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221 44-2744

F 2.33

1. **Stadt Unterschleißheim**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 58 c IV i.d.F. vom 23.01.2023
für den Bereich zwischen Münchner Ring und Feldstraße

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.03.2023 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)**

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befehle)



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5

<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>1. Anmerkungen zum Bebauungsplan</p> <p>a) Der im Schallgutachten (Kapitel 6.2) empfohlene Hinweis ist <u>vollständig</u> in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>b) Bereiche, in denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Planzeichen zu kennzeichnen.</p>	
<p>2. Anmerkungen zur Begründung</p> <p>Kapitel 2.9.3 beschreibt die Vorbelastungen von Seiten des Immissionsschutzes. Die Reihenfolge der Absätze ist zu prüfen. Der Bezug ist schwer nachvollziehbar.</p>	
<p>3. Anmerkungen zum Schallgutachten</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass für das genannte Ergänzungsgebiet keine Einschränkungen bezüglich der gewerblichen Nutzungen nach § 8 BauNVO entstehen (S. 13 ff des Gutachtens).</p>	
<hr/>	
<hr/>	
<hr/>	
<p>Anlagen:</p>	



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0004/2023/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 03.02.2023
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 06.04.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-[REDACTED]

Fax: 089 6221-442432

Zimmer-Nr.:

F 1.59

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 58 c IV

für das Gebiet Zwischen Münchner Ring und Feldstraße

in der Fassung vom 23.01.2023

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 10.03.2023

2. Stellungnahme

Laut Ziffer 2.4 der Begründung, S. 12, befinden sich in den Randbereichen des Planungsgebietes junge und gepflegte Bäume, laut Ziffer 4.10 S. 23 sind 35 Bäume im Umgriff über die Baumschutzverordnung geschützt.

Die Sicherung einer angemessenen Durchgrünung ist allein durch Neupflanzungen nicht zu erreichen, da die neugepflanzten Bäume erst nach etwa 30 Jahren eine spürbare Wirkung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima und des ökologischen Wertes erreichen. Wir können nur dringend dazu raten, die Baugrenze im Osten so zurückzunehmen, dass der vitale Gehölzbestand entlang der Südlichen Ingolstädter Straße außerhalb der geplanten Stellplätze erhalten werden kann. Mit einem Abstand von 8 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sollte dies leicht möglich sein.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Auch im Nordwesten sollte es leicht möglich sein, die Baugrenze etwas zurückzunehmen und an den bisherigen Verlauf wie im Bebauungsplan Nr. 58c/ II anzupassen, um den im Luftbild eindrucksvollen Gehölzbestand zu erhalten.

Wir bitten um Überprüfung der grünordnerischen Ziele, um Berücksichtigung des Wertes des vorhandenen Baumbestands und um die Festsetzung weiterer Bestandsbäume als zu erhalten gemäß Ziffer A.6.3.

Zu A.6.1

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen in den Bereichen des Gehölzbestandes schmaler als im bisherigen Bebauungsplan ausfallen. Je schmaler eine Grünfläche, desto schwieriger ist es, hier neue Bäume zu etablieren. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind fast durchgehend nur noch 3m breit. Wenn tatsächlich bis zur derzeit dargestellten Baugrenze gebaut wird, dann ist eine Bepflanzung mit Bäumen oder Großsträuchern gar nicht mehr möglich, da mit einem Mindestabstand von 2 m zu Grenzen nur noch 1 m Platz zur Fassade übrig bleibe. Wir raten dringend dazu, die Grünflächen mit einer Mindestbreite von 5 m und die Baugrenzen (außer an bestehenden Gebäuden) mit einem Mindestabstand von weiteren 3 m festzusetzen. Wenn es sich um vorhandene, 3 m schmale Grünstreifen handeln sollte, so ist dennoch darauf zu achten, die Baugrenzen so weit entfernt zu halten, dass die bestehenden Gehölze überleben können. Bestehende Verkehrsflächen können unter dem Gehölzbestand verbleiben.

Zu A 7.7

Es ist nicht ersichtlich, wo genau die Fläche für Tiefgaragen festgesetzt ist. Um den Baumbestand im Nordwesten zu erhalten, ist unbedingt auf ausreichend Abstand zu achten (mind. der vierfache Stammumfang gemessen ab Stammfuß gemäß DIN 18920). Wir bitten um Überprüfung.

Zu D.10.1

Da es immerhin einen als zu erhalten festgesetzten Baum gibt (und nach der Überprüfung des Planungsziels hoffentlich noch mehr), bitten wir die Festsetzung umzuformulieren. Der Verweis auf die Freiflächen- und Gestaltungssatzung sollte entfallen, da dort abweichende Regelungen zu Gehölzpflanzungen, Mindestgesamtschichtdicken etc. getroffen werden. Wenn die Pflanzung von Kletterpflanzen erwünscht ist, sollte dazu eine eigene Festsetzung formuliert werden.

Textvorschlag:

*Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen **herzustellen. Die mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.10.8 zu entsprechen.***

Zu D.10.6

Die Anzahl von 35 Bäumen entspricht einem Baum pro 600 qm Grundstücksfläche, wenn das Pflanzgebot nur für die Flur-Nr. 1017 gilt. Für den gesamten Geltungsbereich würde dies noch weniger Bäume bedeuten.

Die Anzahl von 20 Sträuchern entspricht einem Strauch pro 1.060 qm Grundstücksfläche. Das ist extrem wenig.

Mit diesem Pflanzgebot und den (noch) nicht als zu erhalten festgesetzten Bestandsgehölzen ist das Planungsziel der Durchgrünung aus fachlicher Sicht nicht zu erreichen.

Um an Extremstandorten mit hoher Versiegelung, hohen und breiten Fassaden, Nähe zu Verkehrsflächen mit Salzeintrag überhaupt langfristig gedeihen zu können, brauchen die Neupflanzungen ausreichend viel Platz für Krone und Wurzeln und es sollten die bereits an den Standort angepassten, vorhandenen Gehölze gesichert werden, wo immer es möglich ist.

Zurück zum Pflanzgebot:

Wir empfehlen die Anzahl der Strauchpflanzungen deutlich zu erhöhen, üblich ist es die doppelte Menge der festgesetzten Bäume.

Der Zeitpunkt der Pflanzung sollte näher bestimmt werden, es fehlt hier, worauf die Pflanzperiode folgt, z. B. Fertigstellung der Gebäude, Inbetriebnahme o.ä.

Damit die zu pflanzenden Bäume nicht nur als Kleinbäume 3. Ordnung gepflanzt werden, empfehlen wir hier die Festsetzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung zu mind. 75 %. 25 % können als Bäume 3. Ordnung oder Obstgehölze gepflanzt werden.

Zu D.10.8

Hier sollten zusätzlich die erwähnten Kletterpflanzen mit einer geeigneten Pflanzqualität festgesetzt werden.

Zu D.10.9

Ein guter Standort ist die Voraussetzung für ein gelingendes Anwachsen und Langlebigkeit. Grundsätzlich sollte je nach Wuchsordnung auf eine ausreichende durchwurzelbare, spartenfreie Mindestschichtdicke geachtet werden, nicht nur auf unterbauten Flächen.

Wir empfehlen daher folgende Formulierung:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,2 bis 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen I. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen II. bis III. Ordnung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.

Unterbaute Flächen sind außerhalb erforderlicher Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren, spartenfreien und fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 100 cm für Bäume III. Ordnung, sowie von mindestens 120 cm für Bäume II. Ordnung aufweisen.



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0004/2023/BL
Ihr Schreiben vom: 03.02.2023
Unser Zeichen: 4.4.3-0004/23/Sie
München, 28.02.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [REDACTED]

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221 44-2594

F 2.15

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 58 c IV

für das Gebiet Bereich zwischen Münchner Ring und Feldstraße

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:
03.03.2023

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist möglich. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.</p> <p>Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Nach derzeitigem Wissensstand kann eine Betroffenheit des Haus- und Feldsperlings nicht ausgeschlossen werden. Es sind im Jahr 2023 Kartierungen für die Arten Haus- und Feldsperling geplant (s.UB) und ggf weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu veranlassen. Pro Brutpaar sind geeignete Nistkästen im Verhältnis 1:3 an geeigneten Standorten aufzuhängen und für mindestens 10 Jahre zu pflegen. Die Maßnahme ist mit Lage und Umsetzung bitte der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und im BPlan festzuhalten.</p> <p>Speziell für die CEF-Maßnahmen regelt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, dass diese Maßnahmen festgelegt werden müssen. Dies gilt analog auch für alle Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen.</p> <p>Ist auf Bebauungsplanebene ein artenschutzrechtlicher Konflikt absehbar und wird dieser durch diese Maßnahme gelöst, muss die Festlegung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Eine Sicherung von CEF-Maßnahmen und auch Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen. Dies ist für die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1-V6 (s. artenschutzrechtliche Abschätzung Stand 07.09.2022) zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen:</p> <p>V1 entspricht Hinweis 2.3, bitte um Ergänzung: Zu fällende Gehölze sind im Vorfeld auf Quartiere für Vögel und Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Risse) zu überprüfen. Beim Vorfinden entsprechender Strukturen sind mit der unteren Naturschutzbehörde vor dem Eingriff geeignete Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>V2 entspricht Hinweis 2.4, bitte um Anpassung: Vor dem Abriss des Trafohäuschens in der Mitte des Planungsgebiets und anderer Gebäudeabbrüche sind diese von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei ei-</p>

nem Nachweis von Tieren bzw. Spuren eines Vorkommens sind im Vorfeld ggf. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

V3: Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

V4: Erhalt oder Ersatz der vorhandenen Bäume zum Erhalt von potenziellen Brutplätzen für den Stieglitz.

V5: Vermeidung von Entstehung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Das Entstehen von Habitatpotenzial und dadurch ein Einwandern der Zauneidechse auf der westlichen Abbruchfläche ist aufgrund der Planung zu vermeiden. Aufkommende Vegetation auf der Fläche ist unmittelbar zu entfernen und Versteckmöglichkeiten sind abzutransportieren.

V6 entspricht Hinweis 2.1, bitte um Anpassung:

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. warmweiße LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Umweltbericht wird dargestellt, dass es durch den BPlan zu einer Mehrversiegelung im GE2 von 7% kommt, welche 90 m² entsprechen würden. Dabei handelt es sich laut UB um Eingriffe in bestehende Grünflächen und Gehölzstrukturen. Die zusätzlich versiegelte Fläche ist entsprechend dem BNT einzuordnen, der Kompensationsbedarf und -umfang sind zu ermitteln (s. Leitfaden). Der Ausgleich kann durchaus in Form von Baumpflanzungen im BPlan-Umgriff erbracht werden. Die Unterlagen sind bitte entsprechend anzupassen und eine Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel und Pflegekonzept im BPlan festzusetzen.

Extensive Dachbegrünungen und sickerfähige Beläge sind keine anerkannten Ausgleichsmaßnahmen und können lediglich als Minimierungsmaßnahmen herangezogen werden.

Gez.

Anlagen

