

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. S552S

TOP:

Vorlagen-Nr.: 14286-2018  
5. Ergänzung

Datum: 22.09.2023

### **Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	11.06.2018	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	06.07.2020	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	18.10.2021	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	23.01.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	09.10.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“  
- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Stellungnahmen werden wie im Sachvortrag dargestellt eingearbeitet

Sachvortrag:

### **Anlagen:**

Klimarelevanz-Prüfung  
Entwurf des Bebauungsplans  
Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)  
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung  
Verkehrsgutachten

Stellungnahmen:

- Die Autobahn GmbH des Bundes
- bayernets
- Gemeinde Haimhausen
- NGN Planungsauskunftsteam
- Staatliches Bauamt Freising
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband München
- Sachgebiet Umwelt und Grünplanung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding
- Stadt Garching b. München
- Gemeinde Hebertshausen
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
- GTU AG
- IHK für München und Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmal und Pflege
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Abwasserzweckverband
- Bayernwerk Netz GmbH
- Mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

### **Ausgangssituation:**

Für die Fl. Nrn. 1145; 1146; 1147; 1148; 1149; 1150 wurde 2009 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Aufgrund interner Verhandlungen zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern konnte der Bebauungsplan nicht weitergeführt werden. Die Grundstücke wurden inzwischen an einen Investor verkauft. Der neue Investor ist mit einem neuen Baukonzept an die Stadt herantreten. Statt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sollen nun Mehrgeschosswohnungsbauten realisiert werden. Hierüber wurde bereits in den vorangegangenen Sitzungen beraten und das grundsätzliche Baukonzept beschlossen. Aufgrund der neuen Planung des Gebietes wurde ein neuer Bebauungsplan mit einer neuen Nummer aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 165 wurde in der Sitzung vom 23.01.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung vom 17.04.2023 wurde der Billigungsbeschluss gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Grundsätzlich ist dadurch ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch nicht zwingend erforderlich. Da es sich jedoch um eine Maßnahme handelt, die vor allem für die angrenzenden Bürger von Bedeutung ist, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.05.2023 – 16.06.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.06.2023 – 04.08.2023 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange bzw. der Bürgerbeteiligung und entsprechend rechtlich behandelt.

Die Stellungnahme vom Landratsamt München ist noch nicht eingegangen und wird aus diesem Grund in einer der nächsten Sitzungen behandelt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Träger der öffentlichen Belange:**

**Geothermie Unterschleißheim AG vom 26.07.2023**

Unser Unternehmen ist grundsätzlich interessiert, den betreffenden Neubau-Bereich an die Fernwärmeversorgung anzuschließen. Hierzu ist die Neuerrichtung einer Fernwärmeleitung im Furtweg erforderlich. Die endgültige Entscheidung über den Versorgungsanschluss ist einem späteren Zeitpunkt vorbehalten, sobald die konkreten Gebäude- und damit Versorgungsdaten bekannt sind.

***Abwägung:***  
***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.***

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 17.07.2023**

Für die Beteiligung am o. g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Durch das geplante Bauvorhaben „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ werden ca. 2ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant und gehen dadurch der potenziellen landwirtschaftlichen Produktion verloren. Darüber hinaus weist das Ackerland mit den Fl. Nr. (1145, 1146, 1147 u. 1148) eine Ackerzahl von 49 auf und liegt somit über den Durchschnittswerten der Acker und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises München (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

***Abwägung:***  
***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen steht dem benötigten Wohnraum gegenüber. Im Falle der hier vorliegenden Planung wird durch den Bebauungsplanentwurf die rechtliche Grundlage für Wohnraum geschaffen.***

Bereich Forsten:  
Es bestehen keine Einwände.

***Abwägung:***  
***Keine Einwände gegen das Verfahren.***

**Sachgebiet Grünordnung vom 06.07.2023**

Anregungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen durch Text sind im folgenden Abschnitt vor einer (neuerlichen) Auslegung zu korrigieren:

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### B.7 Grünordnung

#### B.7.10, B.7.11 Mindestpflanzqualitäten, B 7.12 Pflanzlisten

Der Bebauungsplanentwurf unterscheidet unter B.7.10 und B.7.11 Gehölze verschiedener Ordnungen. Hier ist einmal von Bäumen I. Ordnung ff. und dann von Bäumen 1. Wuchsordnung ff. die Rede. Die Nomenklatur ist dabei zu vereinheitlichen. Unterschieden wird generalisiert zwischen (in dieser Schreibweise):

1. Großbäume / Bäume 1. Ordnung
2. Mittelhochgroße Bäume / Bäume 2. Ordnung
3. Kleinbäume / Bäume 3. Ordnung
4. Großsträucher
5. Normalsträucher / Mittelhochgroße Sträucher
6. Kleinsträucher
7. Zwergsträucher
8. Halbsträucher

Alle Obstgehölze fallen dabei unter diese Kategorien und werden in den Größengruppen bzw. Wuchsstärken nicht gesondert geführt. Auch Heckenpflanzen (nicht: Heckenbepflanzung) unterliegen in diesem Schema keiner besonderen Betrachtung (können aber für die Arten der Pflanzflächen gesondert aufgeführt werden).

#### **Abwägung:**

**Die Nomenklatur wird vereinheitlicht. Die textliche Festsetzung wird entsprechend dem Hinweis angepasst.**

#### - B.7.12: Pflanzlisten

Im Abschnitt „B.7.12 Pflanzlisten“ werden Kleinbäume / Bäume 3. Ordnung nicht mehr gesondert aufgeführt, obschon viele der unter „Mittelhochgroße Bäume / Bäume 2. Ordnung“ aufgeführten Gehölze tatsächlich in diese Größenkategorie fallen.

Die Liste potenziell möglicher Gehölze ist daher unter dem aufgeführten Schema zu führen, insbesondere da die vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten darauf eingehen.

Alle Angaben „in Sorten“ sind unter Angabe tatsächlicher, geeigneter Sortennamen jeweils zu spezifizieren.

#### **Abwägung:**

**Das Schema für die Liste potenziell möglicher Gehölze wird berücksichtigt. Die Angaben „in Sorten“ werden spezifiziert.**

## **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.07.2023**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7735-0105 „Verebener Niederungsburgstall des hohen Mittelalters“.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zudem die Bodendenkmäler

- D-1-7735-0102 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und des frühen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur)“,

- D-1-7735-0104 „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, Brandgräber der Hallstattzeit, Siedlung der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters“ und

- D-1-7735-0256 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Aufgrund der großen Dichte vor- und frühgeschichtlicher und mittelalterlicher Denkmäler im Umfeld, sowie aufgrund der Ergebnisse der Grabungen im Bereich des Niederungsburgstalls 1992 südlich der ausgewiesenen Fläche sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Wir begrüßen grundsätzlich den im Bebauungsplan vermerkten Hinweis durch Text (D.9 Denkmalpflege) auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7. BayDSchG nach dem Auffinden von Bodendenkmälern.

**Abwägung:**

**Der Hinweis durch Text D.9 Denkmalpflege wird angepasst.**

Allerdings ist der Hinweis unserer Meinung nach missverständlich formuliert, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans unserer Einschätzung nach bereits jetzt Bodendenkmäler zu vermuten sind. Aus diesem Grund muss die denkmalrechtliche Grabungserlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bereits im Vorfeld im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens eingeholt werden. Sie bildet die Grundlage für die archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags zur Verifizierung der Denkmalvermutung und die ggf. später notwendige Ausgrabung. Für Rückfragen können Sie sich jederzeit an uns wenden.

Wir bitten Sie deshalb den Passus zu streichen und folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Abwägung:**

**Der Passus wird entsprechend dem Textvorschlag angepasst.**

**Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch sieht grundsätzlich keinen Umweltbericht vor.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In

Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:  
[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.**

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung  
[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf).

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“  
([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_uberplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.**

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.**

#### **Stellungnahme Abwasserzweckverband vom 22.08.2023**

Für die Erschließung des Baugebiets wird eine Pumpstation zwischen Grünstreifen und Geh- und Radweg benötigt. Anliegend erhalten Sie eine Kopie der Planskizze.

**Abwägung:**  
**Die Errichtung der Pumpstation wird berücksichtigt. Der genaue Standort wird im weiteren Verfahren festgelegt.**

#### **Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.09.2023**

Vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.  
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.  
Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 165 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.  
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbaubehatscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline (Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

**Abwägung:**  
**Der Textvorschlag wird unter den Hinweisen aufgenommen.**

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 16.08.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der o. g. Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und o. g. Anlagen eingehalten werden.

Im Planungsbereich, bzw. angrenzend, befinden sich sowohl Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH als auch Anlagen der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co. KG. Die Betriebsführung



des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu allen aufgeführten Anlagen.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

#### 110-kV-Kabel

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das o. g. 110-kV-Kabel Unterschleißheim - Hochbrück, Ltg. Nr. J282/1. Die Lage kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

Die Schutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 5,00 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18 920 (Baumschutz) je 2,50 m.

Die Kabeltrasse muss dauerhaft von Bebauung und Bewuchs (Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern) freigehalten werden und für Reparaturzwecke jederzeit zugänglich sein. Um Beschädigungen des Kabels zu vermeiden, sind alle Arbeiten innerhalb der Schutzzone rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Die beigefügte Kabelschutzanweisung bitten wir zu beachten. Ggf. ist eine rechtzeitige Ortung des Kabels erforderlich.

Um keine Einschränkungen der Übertragungsfähigkeit des 110-kV-Kabels zu verursachen, darf die Überdeckung des Kabels in der Regel nicht wesentlich verändert werden.

Hinsichtlich der angegebenen Schutzzone machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme vorzulegen sind.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.**

#### Umspannwerk Unterschleißheim

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Unterschleißheim. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Bebauungen errichtet werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

Solange das Umspannwerk an dieser Stelle besteht, ist bei der geplanten Wohnbebauung der Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen einzuhalten. Aus dem Bebauungsplan entnehmen wir, dass dies bei den Festsetzungen unter B.8.2 berücksichtigt wurde.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Anlagenzaun und Freiluftanlagen:

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UW-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben, jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. -insbesondere während der Baumaßnahmen- sind uns umgehend zur Kenntnis zu bringen.

Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass während der Bauarbeiten aber

auch später:

- keine Übersteighilfen im Bereich des Anlagenzaunes errichtet werden dürfen
  - das Geländeniveau entlang des Zaunes nicht verändert insbesondere nicht erhöht werden darf
  - das Umspannwerk durch Unbefugte zu keiner Zeit betreten werden darf. Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Überschwenken der Zaunanlagen und damit eine Annäherung an die in Betrieb befindlichen elektrischen 110/20 kV-Anlagen ausgeschlossen ist.
- Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Spartenauskunft einzuholen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.**

20-kV- und 0,4-kV-Kabel

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.**

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind 20 kV- und Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. In den als Eigentümerwege E gekennzeichneten Bereichen ist für die Kabelverlegung auf der Tiefgarage eine ausreichende Eingrabetiefe der Kabel von 0,7m erforderlich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung mitaufgenommen.**

#### Transformatorenstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich des Furtweg eingeplant werden. Wir haben einen Plan mit möglichem Standort sowie eine Grundflächenbedarfsskizze beigefügt.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Ihr Ansprechpartner für 20-kV- und 0,4-kV-Kabel (Bestand und Planung) und die notwendige Transformatorenstation ist unser Kundencenter Unterschleißheim. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim, Telefon: (089) 37002-0, E-Mail: unterschleissheim@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Ein geeigneter Standort für die Transformationsstation wird im weiteren Verfahren festgelegt.**

#### Fernmeldekabel

Innerhalb des angegebenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen die im Betreff genannten Fernmeldekabel. Die Lage der Kabel bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Schutzzone der Kabel beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse.

Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellungen keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich sind in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserem Service Kommunikationstechnik Oberbayern (E:ENE-Bamberg-TIB-Sparten-S@eon-energie.com ) Kontakt aufzunehmen.

Sofern Maßnahmen zur Sicherung oder Umlegung des Kabels erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir für alle Anlagen zu beachten.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.**

**Stellungnahme Die Autobahn GmbH Südbayern vom 01.08.2023**

Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind nicht betroffen.

**Stellungnahme bayernets GmbH vom 29.06.2023**

Im Geltungsbereich des Verfahrens liegen keine Anlagen der bayernets GmbH.

**Stellungnahme Gemeinde Haimhausen vom 03.07.2023**

Die Belange der Gemeinde Haimhausen sind nicht berührt.

**Stellungnahme NGN Fiber Network GmbH & Co. KG vom 04.07.2023**

Durch das Verfahren wird nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen eingegriffen.

**Stellungnahme staatliches Bauamt Freising vom 05.07.2023**

Es bestehen keine Einwände.

**Regierung von Oberbayern vom 05.07.2023**

Die Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

**Regionaler Planungsverband München vom 17.07.2023**

Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

**Stadt Garching b. München vom 19.07.2023**

Keine Äußerung

**Gemeinde Hebertshausen vom 19.07.2023**

Keine Einwände gegen das Verfahren

**Erzbischöfliches Ordinariat München vom 24.07.2023**

Keine Äußerung

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland vom 26.07.2023**

Keine Einwände gegen das Verfahren

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München vom 27.07.2023**

Keine Äußerung

**IHK für München und Oberbayern vom 28.07.2023**

Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Umgebung des Plangebiets angesiedelten Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 04.08.2023**

Es bestehen keine Einwände.

**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Insgesamt wurden 21 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Darunter folgende 15 inhaltlich ähnlich lautende Stellungnahmen.

**Stellungnahme 1-15:**

Wir begrüßen es, dass die Stadt Unterschleißheim sich aktiv beteiligt, die Wohnungsnot im Großraum München zu verringern und den Wohnungsbau in Unterschleißheim voranbringt.

**Stellungnahme Nr. 1, 2:**

Aber ein neues Wohnbaugelände hat auch negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere wenn dafür Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen oder natürliche Lebensräume zerstört werden.

**Abwägung:**

**Das Plangebiet befindet sich weder in einer Fläche der Biotopkartierung, noch befindet es sich im Bereich von Schutzgebieten. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um Auswirkungen auf die natürlichen Lebensräume festzustellen. Ergebnis des Gutachtens der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 20.04.2023 ist, dass durch das Vorhaben Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden können. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterführende Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen bzw. zu berücksichtigen: Nach jetzigem Stand wurden keine Fledermäuse aufgefunden. Eine Winterbegehung im November ist noch notwendig, um ein endgültiges Ergebnis festzustellen. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchungen kann eine abschließende Prognose hinsichtlich möglicher Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote in Bezug auf Fledermäuse und Vögel abgegeben werden.**

**Ein Vorkommen anderer prüfungsrelevanter Arten (Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) kann aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur des Plangebietes ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen oder Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Artengruppen nicht erforderlich sind.**

**Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).**

**Die Festsetzung eines großzügigen öffentlichen Grünzugs sowie weiterer grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung, ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets.**

Es können auch Probleme wie Bodenversiegelung, Entwässerungsprobleme und Verlust der Biodiversität auftreten.

**Abwägung:**

**Das Bauen von neuen Gebäuden und Wohnraum ist ein komplexes Thema, das sowohl Vorteile als auch Herausforderungen mit sich bringt. Die Versiegelung von Böden, die mit dem Bau einhergeht, hat Auswirkungen auf die Umwelt, aber sie schafft auch dringend benötigten Wohnraum für wachsende Bevölkerung. Der Bau neuer Gebäude bietet auch die Möglichkeit, moderne Standards für Energieeffizienz und umweltfreundliche Technologien zu integrieren, was die Nachhaltigkeit verbessern kann. So wird beispielsweise die Dachbegrünung festgesetzt. Insgesamt ist es wichtig, einen ausgewogenen Ansatz zu verfolgen, der die Schaffung von neuem Wohnraum mit dem Schutz der Umwelt in Einklang bringt. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt.**

Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung reduziert, was langfristig zu Wasserknappheit führt.

**Abwägung:**

**Im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht davon auszugehen, dass die Baumaßnahme Einfluss auf das Grundwasser hat, da die Tiefgarage gleichzusetzen mit dem Kellergeschoss ist. Bautechnisch gesehen ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu entwässern.**

**Stellungnahme Nr. 4:**

Der Furtweg ist bereits aktuell eine sehr befahrene Straße, so dass es v.a. für Kinder nur schwer möglich ist diesen zu überqueren, um auf der richtigen Straßen Fahrrad zu fahren. Es ist dringend notwendig die Verkehrsbelastung des Furtwegs zu verringern, als noch weiter zu belasten bzw. komplett zu überlasten.

**Abwägung:**

**Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten**

**- Landshuter Straße / Furtweg**

**- Furtweg / Am Weiher**

**Auf dem Furtweg befindet sich ab der Abzweigung „Am Weiher“ eine Fahrradstraße in Richtung Norden. Die Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die Fahrradstraße wurden untersucht.**

**Die KFZ-Verkehre zum Entwicklungsgebiet fahren ca. 150m auf der Fahrradstraße. Der Fahrradanteil steigt prozentual mit den Entwicklungsvorhaben. Die Kfz-Verkehrsmengen erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RSt06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten. Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein. Grundsätzlich erfordert die Teilnahme am Straßenverkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht. Jeder Verkehrsteilnehmer hat die Verantwortung sich an die Regeln zu halten, um niemanden zu gefährden.**

**Stellungnahme Nrn. 1-15**

Speziell können wir uns mit der verkehrstechnischen Erschließung des o.g. Neubaugebiets, die komplett über den Furtweg erfolgen soll, nicht einverstanden erklären.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Untersuchung zeigte im Ergebnis, dass der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein wird.**

**Stellungnahme Nrn. 3, 6, 7-15**

Wir Anwohner am Furtweg leiden besonders in den Sommermonaten ohnehin schon unter dem großen Verkehrsaufkommen zum und vom Unterschleißheimer See. Gerade in den Zeiten, wo schönes Wetter ist, fahren sehr viele Erholungssuchende mit dem Auto von und zum See. In lauen Nächten haben Bewohner und Anlieger des Furtwegs auch oft darunter zu leiden, dass zu nachtschlafender Stunde von Feiern am See zurückkehrende Personen sich rücksichtslos verhalten, indem sie sich laut unterhalten, voll aufgedrehte Ghetto-Blaster mit sich führen oder die Motorleistung (mit und ohne Soundgenerator) ihrer diversen Fahrzeuge mit und ohne Soundgenerator demonstrieren.

**Abwägung:**

**Die Beschwerden der Anwohner über das rücksichtslose Verhalten durch zu laute Musik, lautstarke Konversationen und Motorengeräusche durch Besucher des Sees sind verständlich und weisen auf eine bestehende Lärmbelästigung gerade in den Sommermonaten hin. Die Sorge, dass ein neues Wohngebiet zu einer weiteren Zunahme des Lärms führen könnte, ist nachvollziehbar. Allerdings kann die Bauleitplanung allein das Verhalten der See-Besucher nicht direkt regulieren. Dennoch gibt es einige Maßnahmen und Ansätze, die in Betracht gezogen werden können wie z.B. Lokale Verordnungen und**

**verstärkte Polizeipräsenz. Dies liegt allerdings im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde, sowie der Polizei.**

#### **Stellungnahme Nr. 4:**

Gerade in den Zeiten an denen schönes Wetter herrscht, fahren sehr viele Erholungssuchende mit dem Auto von und zum See.

Um die Gebühren am Parkplatz des Unterschleißheimer Sees zu sparen, parken viele Badegäste auch schon in den vorgelagerten Bereichen des Furtwegs und sorgen so für eine angespannte Parksituation. Das neue Wohngebiet soll als autofreie Zone konzipiert werden, so dass, auch wenn Tiefgaragenstellplätze geplant werden, viele Parkplätze auch außerhalb des Baugebiets benötigt und belegt werden. Dies wird die sowieso schon angespannte Parkplatzsituation noch weiter verschlimmern.

In lauen Nächten haben Bewohner und Anlieger des Furtwegs auch oft darunter zu leiden, dass nachts von Feiern am See zurückkehrende Personen die Nachtruhe stören, z.B. durch laute Musik oder aufheulende Motoren.

#### ***Abwägung:***

***Die angespannte Parksituation im vorgelagerten Bereich des Furtwegs aufgrund von vielen Autofahrern, die bei schönem Wetter zum See fahren, ist ein weiteres Anliegen, das sich nicht direkt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lösen lässt. Ebenfalls ist es der Bauleitplanung nicht möglich, die Besucher des Sees zu verpflichten den vorhandenen Parkplatz am See gegen Gebühr zu nutzen. Die Tiefgarage dient in erster Linie den Anwohnern. Entlang der Straße werden ausreichend Besucherparkplätze geschaffen. Die Beschwerden der Anwohner über das rücksichtslose Verhalten durch zu laute Musik, lautstarke Konversationen und Motorengeräusche durch Besucher des Sees sind verständlich und weisen auf eine bestehende Lärmbelästigung gerade in den Sommermonaten hin. Die Sorge, dass ein neues Wohngebiet zu einer weiteren Zunahme des Lärms führen könnte, ist nachvollziehbar. Allerdings kann die Bauleitplanung allein das Verhalten der See-Besucher nicht direkt regulieren. Dennoch gibt es einige Maßnahmen und Ansätze, die in Betracht gezogen werden können wie z.B. Lokale Verordnungen und verstärkte Polizeipräsenz. Dies liegt allerdings im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde, sowie der Polizei.***

#### **Stellungnahme Nr. 1-15**

Um dem zu begegnen, wurde in der Vergangenheit eine Fahrradstraße ausgewiesen, die die Verkehrsbelastung aber auch die Gefährdung der Nutzer und Anwohner verringern sollte.

- was bis zu einem gewissen Maß auch funktioniert. (Stellungnahme Nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15)

- was bisher kaum funktioniert. (Stellungnahme Nr. 1, 2)

#### ***Abwägung***

***Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.***

#### **Stellungnahme Nr. 1-15**

Jetzt soll über diese Fahrradstraße die Zuwegung zum neuen Wohngebiet erfolgen, das nach heutiger Planung rund 150 Wohneinheiten erhalten soll. Das heißt zusätzlich zum Verkehr, der sowieso schon auf dem Furtweg zum Fastlinger Ring, zum Am Weiher, zur Moschee und zum

Unterschleißheimer See geführt wird, sollten weitere 250 bis 300 Autos mehrmals täglich den Furtweg benutzen!

### **Abwägung**

***In Anbetracht der steigenden Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebiets wurde ein sorgfältiges Gutachten durchgeführt. Insgesamt verursacht das Bauvorhaben ca. 500 Kfz-Fahrten/Tag (davon ca. 26 LKW-Fahrten/Tag) an Neuverkehren (Mehrverkehre gegenüber Bestand). Dennoch liegt das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung weiterhin innerhalb akzeptabler Grenzen. Diese Erkenntnis beruht auf einer umfassenden Analyse der Verkehrsströme und -muster sowie der Kapazität der Straße. Es ist wichtig zu betonen, dass das Gutachten eine entscheidende Rolle bei dieser Abwägung spielt. Es bestätigt, dass der Furtweg trotz der zusätzlichen Belastung immer noch in der Lage ist, den Verkehr zu bewältigen, ohne die zulässigen Kapazitätsgrenzen zu überschreiten.***

### **Stellungnahme Nr. 1-15**

Bereits bei der Ansiedlung der Moschee war eine alternative Zuwegung durch entsprechenden Ausbau des Andreas-Danzer-Weges angedacht bzw. in Aussicht gestellt worden, die dann auch die Badegäste von der östlichen Landshuter Straße nutzen sollten. Leider wurde das Ganze plötzlich verworfen. Angesichts des neuen Projekts müssen wir das als reine Hinhaltetaktik/Fiktion werten.

### **Abwägung**

***Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung.***

### **Stellungnahme Nr. 3**

Hier ist nebenbei bemerkt bei jeder Veranstaltung an der Moschee das anwachsende Verkehrsaufkommen bei An- und Abreise gut zu beobachten.

### **Abwägung:**

***Es ist wichtig, die Verkehrsbelastung im Zusammenhang mit einer Veranstaltung an der Moschee von derjenigen eines neuen Wohngebiets zu unterscheiden. Bei Veranstaltungen, unabhängig von ihrem Standort, ist ein temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, insbesondere während der An- und Abreise der Teilnehmer. Diese Situation unterscheidet sich grundlegend von der langfristigen Verkehrssituation, die durch ein neues Wohngebiet entstehen wird. Die Verkehrsbelastung, die während einer Veranstaltung auftritt, kann als vorübergehend angesehen werden und sollte nicht als Maßstab für die langfristige Verkehrssituation in der Region dienen.***

### **Stellungnahme Nr. 1-15**

Anstelle der dringenden Entlastung vom bereits jetzt schon heftigen Durchgangsverkehr wird das neu zu errichtende Wohngebiet über den als ruhige Wohnstraße konzipierten Furtweg (auch Schul- und Kindergartenweg!) angebunden, ohne Rücksicht auf die Belange der betroffenen Anwohner.

Das kann doch nicht der Ernst des Bürgermeisters und des Stadtrates sein, die sich gerne mit Bürgernähe und dem Ziel einer lebenswerten Stadt Unterschleißheim schmücken!

### **Abwägung**



**Es ist anzuerkennen, dass die Entscheidungsträger, wie der Bürgermeister und die Stadträte, das Ziel einer lebenswerten Stadt verfolgen. Dies bedeutet, eine Balance zwischen verschiedenen Interessen zu finden, um die Bedürfnisse der Gemeinschaft zu erfüllen. Es ist möglich, dass das neue Wohngebiet positive Auswirkungen auf die Stadt haben kann, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum und möglicherweise die Stärkung der lokalen Wirtschaft.**

**Wie aus dem Verkehrsgutachten hervorgeht, hat die Zunahme des Kfz-Verkehrs durch das Entwicklungsvorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf die Fahrradstraße und ist gemäß den Richtlinien zulässig. Der Bebauungsplan hat keine Änderung am Schulweg zu Folge.**

#### **Stellungnahme Nr. 6**

Unsere drei Kinder nutzen alle den Furtweg als Schulweg und Sie verstehen sicherlich, dass wir uns zu Recht Sorgen machen.

#### **Abwägung:**

**Der Bebauungsplan hat keine Änderung am Schulweg zu Folge. Die Beibehaltung des Schulwegs ist wichtig, um die Sicherheit und Bequemlichkeit der Schülerinnen und Schüler zu gewährleisten. Ein unveränderter Schulweg bedeutet, dass die Kinder ihre gewohnten Routinen beibehalten können, was den Übergang in den Schulalltag erleichtert. Hinzu kommt, dass eine Weiterführung des vorhandenen Gehwegs geplant ist, was zur Sicherheit des Fußverkehrs beiträgt.**

#### **Stellungnahme Nr. 1-15**

Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit neuer Wohnungen darf man doch nicht die notwendige Infrastruktur vernachlässigen. Wir appellieren daher an Sie, **zuerst** für eine vernünftige Verkehrsanbindung des neuen Wohngebiets zu sorgen, bevor Sie mit einer Baugenehmigung ohne ausreichende Verkehrsanbindung den vorhandenen und den künftigen Bürgern nicht nur viel Lärm und Abgase bescheren, sondern auch eine erhebliche Gefährdung durch die unübersichtliche Straßenführung.

#### **Abwägung**

**Die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung ist von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass die Mobilität der Bürger gewährleistet ist und die Verkehrsbelastung in vertretbaren Grenzen bleibt. Bei dem neuen Wohnbaugebiet handelt es sich um eine Kfz-freie-Zone. Zukünftige Anwohner gelangen durch die TG-Zufahrten zu Ihren Wohnungen. Wie aus dem Verkehrsgutachten zu entnehmen ist reicht die vorhandene Verkehrsanbindung, trotz steigender Verkehre, aus. Eine unübersichtliche Straßenführung ist beim Furtweg nicht zu erkennen. Die Befürchtungen einer erheblichen Gefährdung kann entkräftet werden. Ebenso wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.**

#### **Stellungnahme Nr. 4**

Wir bitten Sie, in den zuständigen Gremien Alternativen zur Erschließung des Neubaugebiets erarbeiten zu lassen. Hier könnten neben dem bereits angedachten Ausbau des Andreas-Danzer-Wegs auch eine Zuwegung, durch die neben den Ballhausforum bereits vorhandene Straße durch den Parkplatz des Infinity Hotels erfolgen. Dies halte ich für die verkehrstaktisch klügste Lösung, da hier kein zusätzlicher Verkehr durch ein Wohngebiet geleitet werden muss.

### **Abwägung**

**Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung.**

**Die Stellplätze (Parkplatz Ballhausforum) dienen ausschließlich dem Betrieb des angegliederten Ballhausforums. Die Parkplätze sind dafür da, um auch für Veranstaltungen größeren Umfangs im Ballhausforum ein Abstellen der Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen.**

### **Stellungnahme Nr. 1-15**

Schon jetzt ist es schwierig, ungefährdet aus den anliegenden Straßen (z.B. An der Burg, Fastlinger Ring) auf den Furtweg einzubiegen oder auch aus den Querparkplätzen am Furtweg rückwärts auszuparken.

### **Abwägung**

**Den Hinweis nehmen wir zur Kenntnis. Es gilt jedoch zu beachten, dass diese Probleme nicht direkt mit dem Bebauungsplan für das neue Wohngebiet zusammenhängen. Jeder einzelne Verkehrsteilnehmer trägt die Verantwortung sicher und gefahrenlos am Verkehr teilzunehmen. Dies bedeutet, dass Fahrer beim Einbiegen/Abbiegen auf andere Straßen oder beim Ausparken besonders vorsichtig und aufmerksam sein müssen. Dies gilt unabhängig von der städtebaulichen Entwicklung in der Umgebung. Eine solche Situation zeigt sich an vielen weiteren Standorten in und außerhalb von Unterschleißheim.**

### **Stellungnahme Nr. 3,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15**

Auswirkungen der neuerlichen beträchtlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens, damit verbunden

- erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung für alle Anwohner und für den Kindergarten „Struwelpeter“

### **Abwägung:**

**Die DIN 18005 enthält in Bezug auf Verkehrsgeräusche u.a. folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:**

**- WA-Gebiete tags 55 dB(A)**

**nachts 45 dB(A)**

**Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr und nachts von 22.00 - 06.00 Uhr zugrunde zu legen.**

**Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten**

**der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:**

**- Die Orientierungswerte werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.**

**Nachts treten im Wesentlichen nur an den schallzugewandten Nordwestfassaden der beiden**

**Gebäude an der nördlichen Plangebietsgrenze geringe Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) auf.**

**- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A)**

**nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet tags und nachts unterschritten.**

**Die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsgerausche ist unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Planfeststellung zum Ausbau der A92 als unkritisch einzustufen.**

- steigende Gefährdung der Zuwege zum Kindergarten und zur Ganghofer-Schule, sowie weiterführender Schulen und S Bahn mit dem Rad.

**Abwägung:**

**Eine Gefährdung der oben genannten Zuwege kann ausgeschlossen werden. Wie aus dem Verkehrsgutachten zu entnehmen ist reicht die vorhandene Verkehrsanbindung, trotz steigender Verkehre, aus. Die Wegeführung zur Kindertageseinrichtung oder zur Schule, sowie zur S-Bahn bleiben unverändert.**

- Beeinträchtigung der Ausrückwege der hier angesiedelten Rettungsdienste (Rotes Kreuz und Frist Responder)

**Abwägung:**

**Die Sicherstellung eines reibungslosen Zugangs für Rettungsfahrzeuge zu jedem Zeitpunkt ist von größter Wichtigkeit für die Sicherheit der Gemeinschaft. Es ist jedoch anzumerken, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan darauf ausgerichtet ist, sicherzustellen, dass die Ausrückwege der Rettungsdienste nicht beeinträchtigt werden. Rettungsfahrzeuge haben im Notfall ungehinderten Zugang.**

**Stellungnahme Nr. 1,2**

- Bereits bestehender Parkplatzmangel und erhöhtes Verkehrsaufkommen während des Bringens und abholen der Kinder aus dem Kindergarten Struwelpeter

**Abwägung**

**Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Parkplatzmangel während der Bring- und Abholzeiten an Kindergärten hängen nicht mit dem Bebauungsplan zusammen. Dies ist eine weit verbreitete Herausforderung in vielen Gemeinden und Städten. Es tritt unabhängig von städtebaulichen Entwicklungen auf und hängt oft mit dem täglichen Muster der Eltern zusammen, die ihre Kinder zur Schule oder zum Kindergarten zu bringen und wieder abzuholen.**

**Stellungnahme Nr. 1, 2**

Der verstärkte Autoverkehr auf einer Fahrradstraße führt zu erhöhten Emissionen von Schadstoffen und Treibhausgasen, was negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Luftqualität hat. Eine Fahrradstraße sollte dazu beitragen, den umweltfreundlichen Verkehr zu fördern und den Einsatz von Autos zu reduzieren, anstatt ihn zu erhöhen.

**Abwägung:**

**Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).**

**Die Festsetzung eines großzügigen öffentlichen Grünzugs sowie weiterer grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung, ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets.**

**Die Erhaltung der Fahrradstraße und die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel haben weiterhin Priorität, auch im Kontext eines neuen Wohnbaugebiets. Durch geeignete Planungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen kann die Umweltqualität und die Sicherheit auf der Fahrradstraße gewährleistet werden, während gleichzeitig die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Kfz-Verkehrsmengen erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RAS06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten.**

**Stellungnahme Nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15**

Auch macht es wenig Sinn, die kürzlich ausgewiesene Fahrradstraße mit neuem zusätzlichem Autoverkehr zu belasten.

**Abwägung**

**Auf dem Furtweg befindet sich ab der Abzweigung „Am Weiher“ eine Fahrradstraße in Richtung Norden. Die Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die Fahrradstraße wurden untersucht.**

**Die KFZ-Verkehre zum Entwicklungsgebiet fahren ca. 150m auf der Fahrradstraße. Der Fahrradanteil steigt prozentual mit den Entwicklungsvorhaben. Die Kfz-Verkehrsmengen erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RAS06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten. Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind.**

**Stellungnahme Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15**

Wir bitten Sie, in den zuständigen Gremien Alternativen zur Erschließung des Neubaugebiets (u.a. Andreas-Danzer-Weg, Fahrstraße durch Parkplatz am Ballhausforum) erarbeiten zu lassen.

**Abwägung**

**Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung. Die Stellplätze (Parkplatz Ballhausforum) dienen ausschließlich dem Betrieb des angegliederten Ballhausforums. Die Parkplätze sind dafür da, um auch für Veranstaltungen größeren Umfangs im Ballhausforum ein Abstellen der Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen.**

**Stellungnahme Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15**

Bei weiter steigendem Verkehrsaufkommen droht die Notwendigkeit, den Furtweg mehrspurig auszubauen, zumindest im Kreuzungsbereich mit der Landshuter Straße.

**Abwägung**

**Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten**

**- Landshuter Straße / Furtweg**

**- Furtweg / Am Weiher**

**Auf dem Furtweg befindet sich ab der Abzweigung „Am Weiher“ eine Fahrradstraße in Richtung Norden. Die Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die Fahrradstraße wurden untersucht.**

**Die KFZ-Verkehre zum Entwicklungsgebiet fahren ca. 150m auf der Fahrradstraße. Der Fahrradanteil steigt prozentual mit den Entwicklungsvorhaben. Die Kfz-Verkehrsmengen**

**erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RASSt06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten. Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein. Den Furtweg mehrspurig, zumindest im Kreuzungsbereich Landshuter Straße, auszubauen, ist nicht erforderlich.**

### **Stellungnahme Nr. 16**

Wie bereits in meinen Mails vom 12.11. bzw. 24.11. 2021 befürchtet, stelle ich fest, dass die nunmehr geplante Neubebauung des Areals in keiner Weise die in Absprache mit Anwohner aufgezeigten Einwendungen und Argumente berücksichtigt.

#### **Abwägung:**

**Das Bauleitplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Grundsätzlich ist dadurch ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch nicht zwingend erforderlich. Da es sich jedoch um eine Maßnahme handelt, die vor allem für die angrenzenden Bürger von Bedeutung ist, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dadurch wird den Bürgern ermöglicht, frühzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Vorgebrachte Einwände und Argumente werden berücksichtigt und abgewogen.**

Es bleibt dabei, eine derart massive und dichte Neuausweisung dieses Baugebietes dient überwiegend der Gewinnmaximierung der bisherigen Ackerlandbesitzer und Investoren. Von der früher angedachten überschaubaren Bebauung mit Reihenhäusern ist überhaupt nicht mehr die Rede (siehe o. Gewinnmaximierung).

Ursprüngliche Planung im Jahr 2013 ca. 3800qm Geschossfläche, in 2017 10.00qm und jetzt sind wir bei ca. 13.00qm. Wem kommt dies zugute? (s.o.)

#### **Abwägung:**

**Für die Fl. Nrn. 1145; 1146; 1147; 1148; 1149; 1150 wurde 2009 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Aufgrund interner Verhandlungen zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern konnte der Bebauungsplan nicht weitergeführt werden. Die Grundstücke wurden inzwischen an einen Investor verkauft. Der neue Investor ist mit einem neuen Baukonzept an die Stadt herantreten. Statt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sollen nun Mehrgeschosswohnungsbauten realisiert werden. Für den Geltungsbereich wird eine maximale zulässige Grundfläche von 972 m<sup>2</sup> für das Gebiet WA 1 und von 3.128 m<sup>2</sup> für die Gebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt – insgesamt also 4.100 m<sup>2</sup>. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist erforderlich, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Dies ist insbesondere in dicht besiedelten Gebieten notwendig, um den Bedarf an Wohnungen zu decken und den städtischen Raum effizient zu nutzen.**

Bereits vor 2 Jahren hat die SZ formuliert, Unterschleißheim ist zwar die größte Gemeinde des Landkreises aber weist nur noch die wenigsten Grünflächen aus, daher ist kein großer Zuzug mehr erwünscht. Das Totschlagargument Wohnungsnot kann man so nicht stehen lassen, bei näherer Betrachtung ist der überwiegende Anteil auf die deutlich ansteigenden Singlehaushalte zurückzuführen (lt. neuester Statistik in München bereits 54%). D.h. hier findet ein Verdrängungswettbewerb statt.

#### **Abwägung:**

**Im Einzugsgebiet der Stadt München fand in den vergangenen 15 -20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise sind die Umlandgemeinden und Städte einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.**

**Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Unterschleissheim wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.**

**Im Stadtgebiet Unterschleißheim sind kaum Bauparzellen verfügbar. Die meisten noch unbebauten Parzellen und Baulücken sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Stadt Unterschleissheim beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.**

**Die vorliegende Bauleitplanung entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.**

Im Übrigen hat sich auch der Stadtrat-wie Sie selbst am 19.11.2021 zitiert haben- vor einiger Zeit dafür ausgesprochen im Sinne der Flächeneinsparung eine verdichtete Bebauung im Innenbereich anstelle der Neuausweisung von Baugebieten am Ortsrand (Furtweg ab Weiher ist Ortsrand, wie man schon optisch sieht)!

**Abwägung:**

**Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen Innenbereich, sodass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Die Innenbereichsentwicklung ist ein zentraler Aspekt in der städtischen Entwicklung, besonders in dicht besiedelten Gebieten. Diese Entwicklung ist entscheidend, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken, da die Bevölkerung wächst und urbanisiert. Durch effiziente Nutzung geeigneter Flächen kann einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden.**

Aber nahezu ein Schildbürgerstreich ist die vorgesehene Verkehrserschließung über den Furtweg!! Vor nicht allzu langer Zeit hat die Gemeinde dazu den Furtweg ab Höhe des Moosweiher in einen zusätzlichen Fahrradweg umgewidmet, was ohnehin schon ein Verkehrschaos am Wochenende liefert, wenn alle Auswärtigen mit Ihren Autos zum See wollen. Insofern ist es unverständlich und den Bürgern nicht zumutbar, dass für die Neuausweisung der Furtweg zusätzlich belastet werden soll (trotz Kita in der Nebenstraße).

**Abwägung:**

**Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten**

**- Landshuter Straße / Furtweg**

**- Furtweg / Am Weiher**

**Auf dem Furtweg befindet sich ab der Abzweigung „Am Weiher“ eine Fahrradstraße in Richtung Norden. Die Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die Fahrradstraße wurden untersucht.**

**Die KFZ-Verkehre zum Entwicklungsgebiet fahren ca. 150m auf der Fahrradstraße. Der Fahrradanteil steigt prozentual mit den Entwicklungsvorhaben. Die Kfz-Verkehrsmengen erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RSt06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten. Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter**

**Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein.**

Wie bereits seinerzeit w Radweg angedacht, muss doch hier der Andreas-Danzer-Weg herangezogen werden. Dass man eine Lärmbelästigung für die Hotelgäste des Infinity vermeiden will (wie man schon hörte), kann ja wohl nicht ernsthaft zu Lasten der ohnehin schon aufgebrauchten Anwohner in Frage kommen.

Ich hoffe, dass Sie auch durchaus vernünftigen Argumenten nicht wirtschaftlicher Art zugänglich sind.

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung.**

### **Stellungnahme Nr. 17**

Ich bin zutiefst über meine Nachbarn enttäuscht.

Natürlich hat jeder eine persönliche Meinung und ein Recht sie zu äußern, aber in diesem Fall tue ich mich schwer mit der Verlogenheit, mit der gegen die Bebauung vorgegangen wird.

Obwohl seit etlichen Jahren klar ist, dass das Grundstück bebaut wird, war es den Anwohnern ziemlich egal.

Erst jetzt wo ein konkreter Baubeginn im Raum steht kam die frage auf, wie man das ganze noch verhindern kann.

Eine Mitarbeiterin der Stadtverwaltung hielt dagegen, dass der wohl einzige Grund, der zielführend sein könnte, der Verkehr wäre.

Und nun wurde ein Musterschreiben mit Ideen dazu verteilt. (liefere ich gern!)

Es geht den Protestierenden im Wesentlichen darum, ihre freie Aussicht zu erhalten und weiterhin ihre auf großteils versiegelten Eingangsbereichen zu ihren Häusern ungestört nutzen zu können.

Der See war schon da, als die Häuser gebaut wurden und die Verkehrssituation hat sich nicht wesentlich verändert in 23 Jahren.

Nun könnte man meinen der Furtweg bekäme eine Autobahnauffahrt.

Bei anderen Veränderungen gab es keinerlei erkennbaren Protest und auch keine wirklich spürbare Verschärfung der Verkehrssituation.

Und etliche der vorgebrachten Punkte werden sich auch nicht durch den Bau oder Nichtbau ändern.

Ziel ist ohnehin nur eine möglichst lange Verzögerung.

Was man verhindern will, ist Baulärm und Menschen, die direkt vis-a-vis wohnen und somit die gefühlte Einsamkeit stören.

Ich würde es zutiefst bedauern, wenn nun der Protest mit „Scheinargumenten“ tatsächlich zu einer Umplanung und Verzögerung führen würde und hoffe, dass die zuständigen Stellen wachen Sinnes sind und den eigentlichen Kern des Protestes erkennen und keine weitere Verzögerung zulassen.

### **Abwägung**

**Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### **Stellungnahme Nr. 18**

Ich habe die mich interessierenden Unterlagen hierzu gesichtet. Hiermit möchte ich dazu wie folgt Stellung nehmen:

1. Aus meiner Sicht ist stark zu befürchten, dass es durch die Neubebauung zu einem enorm gesteigerten Verkehrsaufkommen v.a. am Furtweg kommt. Der Furtweg ist derzeit die einzige zulässige Ausfallstrecke für Anwohner der bestehenden Straßen mit vielen Verkehrsteilnehmern, z.B. Fastlingerring. Der Furtweg wird gem. der Planungen offenbar auch für alle Anwohner des neuen Wohngebietes die einzige Ausfallstraße sein. Ein Teil des Furtwegs ist derzeit Fahrradstraße. Im weiteren Teil ist schon jetzt gehäuft ein hohes Verkehrsaufkommen vorhanden. Noch dazu kommt es durch parkende Fahrzeuge (oft auch leicht in die Fahrbahn hineinragend) zu Stauungen. Es handelt sich beim Furtweg zudem um einen stark von Kindern frequentierten Schulweg, so dass ein erhöhtes Risiko besteht.

**Abwägung:**

**Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer Verkehrsuntersuchung untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten**

**- Landshuter Straße / Furtweg**

**- Furtweg / Am Weiher**

**Auf dem Furtweg befindet sich ab der Abzweigung „Am Weiher“ eine Fahrradstraße in Richtung Norden. Die Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die Fahrradstraße wurden untersucht.**

**Die KFZ-Verkehre zum Entwicklungsgebiet fahren ca. 150m auf der Fahrradstraße. Der Fahrradanteil steigt prozentual mit den Entwicklungsvorhaben. Die Kfz-Verkehrsmengen erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RAS06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten. Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein.**

**Eine Gefährdung des Schulwegs kann ausgeschlossen werden. Wie aus dem Verkehrsgutachten zu entnehmen ist, reicht die vorhandene Verkehrsanbindung, trotz steigender Verkehre, aus. Die Wegeführung zur Kindertageseinrichtung oder zur Schule, sowie zur S-Bahn bleiben unverändert.**

Während der Bauphase des Neubaugebietes ist die Nutzung des Furtwegs durch schwere Baufahrzeuge neben dem gewohnten Verkehr erforderlich, obwohl der Furtweg nur schlecht für große Fahrzeuge geeignet ist. Auch das wird zu monate- oder jahrelangen Stauungen und Gefährdungen führen.

**Abwägung:**

**Wir nehmen Ihre Bedenken hinsichtlich der Nutzung des Furtwegs während der Bauphase zur Kenntnis und verstehen Ihre Sorgen bezüglich der Verkehrsstaus und der Sicherheit der Straße, insbesondere für schwere Baufahrzeuge. Der Ablauf einer Baustelle wird jedoch nicht im Bauleitverfahren geregelt.**

**Während der Bauphase eines neuen Baugebiets ist die Nutzung von Baufahrzeugen unvermeidlich, um die notwendigen Bauarbeiten durchzuführen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs während Baumaßnahmen zu gewährleisten, ordnet die Straßenverkehrsbehörde verkehrsrechtlichen Anordnungen an. Dazu gehört die Überwachung der Geschwindigkeitsbegrenzungen, die Sicherstellung angemessener Verkehrsführung und ggf. die Einführung von temporären Verkehrsregelungen, um Staus und Gefährdungen zu minimieren. Darüber hinaus können Baufahrzeuge, sofern möglich und geeignete Zugangswege vorhanden sind, über das Grundstück arbeiten. Dies kann dazu beitragen, die Belastungen des Furtwegs zu reduzieren und die Verkehrssituation zu entlasten. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Bauphase zwar vorübergehende Unannehmlichkeiten verursachen kann, jedoch ein notwendiger Schritt für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes ist.**



In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan (Abschnitt 6.3) steht: *"Fazit der Untersuchung ist, dass für alle Straßenzüge im Untersuchungsbereich, dem Furtweg, Andreas-Danzer-Weg und Am Weiher, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner Neubewertung der derzeitigen Situation führt."*

Diesem Fazit widerspreche ich hiermit.

Der Andreas-Danzer-Weg ist derzeit nur für Anwohner zugelassen, Außerdem ist er derzeit zu eng für nennenswerte Nutzung und in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Straße "Am Weiher" ist eine Stichstraße ohne jegliche Bedeutung für die zu erwartenden Verkehrziele (Zufahrt zur Landshuter Straße) der Anwohner. Somit wird sich der gesamte Verkehr auf den Furtweg konzentrieren. Der Furtweg ist jedoch - wie oben dargestellt - bereits gehörig ausgelastet.

In Abschnitt 6.3 der Begründung beziehen Sie sich auf eine Verkehrsuntersuchung von Februar 2010 und zitieren obiges Fazit. Diese Verkehrsuntersuchung halten Sie für weiter gültig.

Ich halte diese nicht für weiter heranziehbar, da zum Zeitpunkt Februar 2010 offenbar noch von einer Neubebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ausgegangen wurde (Entwurf 2013). Dieser Entwurf wurde aber laut Ihrer Aussagen im Lohhofer & Landkreis-Anzeiger vom 06.05.2023 "nicht weitergeführt". Stattdessen wurde ein neuer Bebauungsplan mit Mehrgeschosswohnungsbauten aufgestellt. Daher ist voraussichtlich mit noch mehr Anwohnern zu rechnen. Es bedarf meines Erachtens auf Basis dieser Neuplanungen auch einer neuen Verkehrsabschätzung.

#### **Abwägung:**

***Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer aktuellen Verkehrsuntersuchung von September 2023 untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten***

***- Landshuter Straße / Furtweg***

***- Furtweg / Am Weiher***

***Auf dem Furtweg befindet sich ab der Abzweigung „Am Weiher“ eine Fahrradstraße in Richtung Norden. Die Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die Fahrradstraße wurden untersucht.***

***Die KFZ-Verkehre zum Entwicklungsgebiet fahren ca. 150m auf der Fahrradstraße. Der Fahrradanteil steigt prozentual mit den Entwicklungsvorhaben. Die Kfz-Verkehrsmengen erhöhen sich, bleiben aber mit ca. 140 Kfz/h deutlich unter der Grenze von 400 Kfz/h, die laut RSt06 maximal auf einer Fahrradstraße fahren sollten. Damit sind die Randbedingungen für die Fahrradstraße weiterhin eingehalten. Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein.***

Außerdem schlage ich vor, die Ertüchtigung und verkehrstechnische Freigabe des Andreas-Danzer-Weges zu veranlassen, um eine Entlastung des Furtwegs zu erreichen. Ein Großteil der von mir oben dargestellten Probleme könnten so behoben oder zumindest abgemildert werden.

#### **Abwägung:**

***Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung.***

2. Die zum Bebauungsplan zugehörige Artenschutzprüfung schließt das Vorkommen von prüfungsrelevanten Amphibien in betreffendem Baugebiet aus.

Dies bezweifle ich. In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere kleine Bäche und die Weiher an der Straße "Am Weiher". Es sind im Zeitraum der Krötenwanderung regelmäßig Kröten und Frösche am Rand des Baugebietes zu sehen - häufig auch überfahrene / zermatschte Exemplare auf dem Furtweg zwischen Neubaugebiet, Weiher, Wäldchen neben dem Weiher und Bächen. (Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (siehe oben) würde vmtl. noch mehr "Matsch-Kröten" verursachen.) Ich schlage vor, die vorliegende artenschutzrechtliche Überprüfung nochmals zu überprüfen. Ggf. bedarf es hier der Ausweitung der Überprüfung auch auf die entsprechende Krötenwanderungssaison.

### **Abwägung**

**Das Plangebiet befindet sich weder in einer Fläche der Biotopkartierung, noch befindet es sich im Bereich von Schutzgebieten. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um Auswirkungen auf die natürlichen Lebensräume festzustellen. Ergebnis des Gutachtens der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 20.04.2023 ist, dass durch das Vorhaben Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden können. Daher sind im Rahmen des Bauverfahrens weiterführende Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen bzw. zu berücksichtigen: Nach jetzigem Stand wurden keine Fledermäuse aufgefunden. Eine Winterbegehung im November ist noch notwendig, um ein endgültiges Ergebnis festzustellen. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchungen kann eine abschließende Prognose hinsichtlich möglicher Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote in Bezug auf Fledermäuse und Vögel abgegeben werden.**

**Ein Vorkommen anderer prüfungsrelevanter Arten (Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) kann aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur des Plangebietes ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen oder Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Artengruppen nicht erforderlich sind. Eine schriftliche Stellungnahme erfolgt, sobald die Ergebnisse der Untersuchung vorliegen.**

### **Stellungnahme Nr. 19**

Zum geplanten neuen Wohngebiet am Furtweg habe ich folgende Einwendungen:

Die drei Zufahrten der Tiefgarage des Wohngebiets sind ausnahmslos dem bisher schon stark frequentierten Furtweg (Bewohner an der Burg; Fastlingerring, Islamzentrum, Rotkreuz-Zentrum, landwirtschaftl. Verkehr, Badegäste zum See) zugeordnet.

Durch die weitere, zusätzliche Belastung mit Fahrzeugen der Bewohner der geplanten ca. 150 neuen Wohnungen ist m.E. die akzeptable Verkehrsbelastung überschritten. Eine alternative Anbindung ist daher im Interesse der Bürger/Anwohner dringend zu planen und umzusetzen. Folgende Alternativen müssen geprüft werden:

Zufahrt über Anna-Wimschneider-Str. und den Parkplatz Ballhausforum und die Nordseite des Wohngebiets

Zufahrt über Andreas-Danzer-Weg über das Grundstück des Umspannwerks, welche seit längerem verlegt werden soll, an die Westseite des Wohngebiets.

Eine Kombination > Die TG-Zufahrt für die frei verkäuflichen Wohnungen wie in 1), für die SOBON-Wohnungen wie in 2) beschrieben.

### **Abwägung**

**Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer aktuellen Verkehrsuntersuchung von September 2023 untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten**

- Landshuter Straße / Furtweg
- Furtweg / Am Weiher

**Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein.**

**Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung.**

**Die Stellplätze (Parkplatz Ballhausforum) dienen ausschließlich dem Betrieb des angegliederten Ballhausforums. Die Parkplätze sind dafür da, um auch für Veranstaltungen größeren Umfangs im Ballhausforum ein Abstellen der Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen.**

Außerdem sind im vorh. Plan den TG-Einfahrten Stellplätze, Grünstreifen und Bäume vorgelagert, was eine Zufahrt unmöglich machen würde. Die im Plan ausgewiesenen Stellplätze entlang des Furtwegs führen außerdem zu einer inakzeptablen Verengung der Straßenbreite und so aus zusätzlichen Verkehrsproblemen.

Zur Erinnerung: Vor einigen Jahren wurde der Aufbau eines Golfplatzes beim Badensee mit dem Argument der zusätzlich hohen Verkehrsbelastung am Furtweg abgelehnt!

#### **Abwägung**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Erstellung eines Verkehrskonzepts wird dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Straßenbreite vorhanden ist.**

#### **Stellungnahme Nr. 20 / Consul**

Die Verkehrserschließung der Weiher siedlung, der Siedlung an der Burg, des Islamzentrums, der Rotkreuzstation und des Unterschleißheimer Sees erfolgt derzeit ausschließlich über den Furtweg, der damit jetzt schon zeitweise zu einer relativ stark befahrenen Durchgangsstraße wird. Wenn nun weitere Wohneinheiten dazukommen, ist m.E. eine Grenze für die Verkehrsbelastung der Anwohner des Furtwegs überschritten. Ich plädiere deshalb für eine zusätzliche Verkehrserschließung von der Nordseite her, entweder über den derzeitigen Parkplatz des Ballhausforums oder über den Andreas Danzer Weg, ansonsten wird der Verkehr auf dem Furtweg für uns Anwohner unzumutbar.

#### **Abwägung**

**Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden mittels einer aktuellen Verkehrsuntersuchung von September 2023 untersucht und aufgezeigt. Als Grundlage diente eine 24-Stunden-Verkehrszählung von Juli 2023 (außerhalb der Sommerferien) an den Knotenpunkten**

**- Landshuter Straße / Furtweg**

**- Furtweg / Am Weiher**

**Die Berechnungen der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeiten zeigen, dass die Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre in Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind. Demnach wird der Furtweg aufgrund des Bauvorhabens nicht überlastet sein.**

**Aktuell ist der Ausbau des Andreas-Danzer-Weges nicht möglich, da vorerst Flächen beschafft werden müssen. Des Weiteren reicht die Straßenbreite des Weges nicht aus um als geeignete Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet zu dienen. Zum Ausbau einer Straße gehört neben der Straßenbreite auch Gehwege sowie die Straßenbeleuchtung.**

#### **Stellungnahme Nr. 21 / Consul**

Ich bin behwener von den schönen Heuser auf Blick auf die schön feltd und Sonne und Bäume ich hoffe das die Baum bleibt und auch die Tiere Geschütz werden und ich hoffe auf kein Bau Lärm und wo sollen die bauf Fahrzeug packen in der Fahrstraße ich würde das Grundstück nicht als Häuser vrrsigel sin ein schöne Pack Anlage auch für ältere Menschen

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Angesichts des wachsenden Bedarfs an Wohnraum in vielen Regionen ist die Entwicklung des Grundstücks für Wohnhäuser eine Möglichkeit, um diesen Bedarf zu decken und den Menschen eine angemessene Unterkunft zu bieten. Durch einen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die neuen Gebäude in das bestehende Stadtbild passen. Ebenso wird darauf geachtet, dass ausreichend Grünflächen geschaffen werden. Darunter gehört auch beispielsweise die Dachbegrünung.**

**Das Plangebiet befindet sich weder in einer Fläche der Biotopkartierung, noch befindet es sich im Bereich von Schutzgebieten. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um Auswirkungen auf die natürlichen Lebensräume festzustellen. Ergebnis des Gutachtens der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 20.04.2023 ist, dass durch das Vorhaben Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden können. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterführende Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen bzw. zu berücksichtigen: Nach jetzigem Stand wurden keine Fledermäuse aufgefunden. Eine Winterbegehung im November ist noch notwendig, um ein endgültiges Ergebnis festzustellen. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchungen kann eine abschließende Prognose hinsichtlich möglicher Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote in Bezug auf Fledermäuse und Vögel abgegeben werden.**

**Es können Maßnahmen ergriffen werden, um den Bauprozess so reibungslos wie möglich zu gestalten und sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen für Anwohner minimiert werden, einschließlich des Baulärms und der Parkplatzanforderungen für Baufahrzeuge. Dies ist jedoch die im Rahmen der Bauleitplanung möglich.**

### **Finanzielle Auswirkung:**

Im Haushalt abgedeckt.

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/ Energieverbrauch):**

Positiv            Negativ      X      Keine     

### Erläuterung Klimaauswirkung:

Es handelt sich um eine erhebliche Auswirkung, da durch die geplante Ausweisung des neuen Wohngebietes die bisher freiliegenden Flächen versiegelt und bei Baumaßnahmen Rohstoffe zwangsläufig verbraucht werden.

Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem im Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden und eine nachhaltige Bauweise angewendet wird.

Das grundlegende Ziel ist es, einen notwendigen Raum für Wohnungen zu schaffen. Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet.

**Empfehlung der Verwaltung:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Stellungnahmen werden wie im Sachvortrag dargestellt eingearbeitet.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB