

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. S552S

TOP:

Vorlagen-Nr.: 14286-2018
6. Ergänzung

Datum: 13.11.2023

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
Grundstücks- und Bauausschuss	04.12.2023	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. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Änderung des Verfahrens von § 13a BauGB zu einem Regelverfahren. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren dahingehend abzuändern und die notwendigen Unterlagen erstellen zu lassen.
3. Die Stellungnahme des Landratsamtes München wird, wie im Sachvortrag dargestellt, eingearbeitet.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone auf eine Länge bis zu $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge
.
5. Der geänderte Bebauungsplan wird in einer der nächsten Sitzungen dem Grundstücks- und Bauausschuss zur Billigung vorgelegt.

Sachvortrag:

Anlagen:

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

Stellungnahmen:
- Landratsamt München

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 Bebauungskonzept an die Stadt herangetreten. Statt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sollen nun Mehrgeschosswohnungsbauten realisiert werden. Hierüber wurde bereits in den vorangegangenen Sitzungen beraten und das grundsätzliche Bebauungskonzept 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.

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“ wurden in der Sitzung vom 09.10.2023 aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange bzw. der Bürgerbeteiligung und entsprechend rechtlich behandelt.

Die Stellungnahme vom Landratsamt München ging am 05.10.2023 verspätet bei der Stadt Unterschleißheim ein und wird nun wie folgt abgewogen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Landratsamt München vom 19.09.2023

2.4

1.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf kann nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da die in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen nicht vorliegen. Das BVerwG (Urt. v. 4.11.2015 - 4 CN 9/14) hat hierzu strenge Maßstäbe entwickelt: Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folge nach dem BVerwG aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des §13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (EZBK BauGB § 13a Rn. 27). Das Plangebiet grenzt lediglich im Südosten an den bestehenden Siedlungsbereich an. Im Südwesten grenzt eine öffentliche Grünfläche an. Nordöstlich grenzt ein Parkplatz und nordwestlich ein Umspannwerk, sowie in geringem Umfang bauliche Anlagen für den Rettungsdienst an. Die

vorhandene umgebende Bebauung reicht nicht aus, um einen Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu bilden. Im Plangebiet selbst ist bisher kaum Bebauung vorhanden. Es handelt sich daher auch nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, der nachverdichtet werden könnte. Weiterhin handelt es sich nicht um eine brachgefallene Fläche, die wiedernutzbar gemacht werden könnte. Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung und der Außenentwicklung ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend. Daher ist unerheblich, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vorher beplant war (VGH Kassel Ur. v. 6.4.2017 - 4 C 969/16.N, EZBK BauGB § 13a Rn. 35). Der Bebauungsplan ist deshalb im Regelverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 a BauGB) und Ermittlungen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) aufzustellen.

Abwägung:

Eine Verfahrensänderung wird umgesetzt. Der Bebauungsplan 165 wird im Regelverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 a BauGB) und Ermittlungen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Die Verfahrensänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den bestehenden Bebauungsplan und die damit verbundenen Fristen. Im Rahmen des Regelverfahrens sind Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht erforderlich. Bezüglich der Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren weiterzuführen, befindet man sich hier in einer rechtlichen Grauzone. Nach internen Beratungen und Abstimmungen mit dem Investor wurde jedoch aus Rechtssicherheitsgründen beschlossen, das Regelverfahren durchzuführen und der Stellungnahme vom Landratsamt zu folgen. Die Beauftragung des Umweltberichts ist bereits erfolgt.

Die genaue Anzahl der benötigten Ausgleichsflächen ist noch nicht festgelegt und wird erst im Zuge der Fertigstellung des Umweltberichts ermittelt. Die ermittelten Ausgleichsflächen werden dem Landratsamt zur weiteren Abstimmung vorgelegt. Eine grobe Schätzung der Verwaltung führt zu einem Bedarf von etwa 4000 – 5000 Quadratmetern für Ausgleichsflächen.

2.

Die im Bebauungsplanentwurf geplante Art der Nutzung stimmt im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich nicht mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Unterschleißheim (Neuaufstellung) überein. Dort ist der geplante WA-Bereich größer als die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Wir bitten daher um Überprüfung und Anpassung des Bebauungsplanentwurfs. Sofern die Planung beibehalten werden soll, müssten die Gründe für die Vergrößerung der WA-Fläche und die Reduzierung der Grünfläche in der Begründung erläutert werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf soll im Hinblick auf den FNP mittels einer „Knödellinie“ zwischen Bebauung und Grünfläche angepasst, sodass eine Übereinstimmung vorliegt. Eine Reduzierung der Grünfläche erfolgt nicht. Weiter wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche Wege und Spielplätze zulässig sind.

Auch der Bebauungsplan Nr. 117 wird in Teilflächen (Lärmschutzwahl) durch die jetzige Planung überplant. Die Änderungen werden im Bebauungsplan sowie in der Begründung ergänzt.

3.

Nach dem Beschluss der Stadt Unterschleißheim wurde die Wandhöhe der zwei städtischen Gebäude (WA1) von 10,50m auf 13,50m erhöht. Aus dem Sachvortrag geht hervor, dass hier ggfs. eine Kindertageseinrichtung geplant wird. Diese Planung geht jedoch bisher weder aus den Festsetzungen noch aus der Begründung hervor. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.

Abwägung:

Die Planung der städtischen Gebäude ist bis dato noch nicht vorangetreten. Falls in Zukunft eine Kindertageseinrichtung errichtet werden soll, wurde vorausschauend die Wandhöhe dementsprechend angepasst. Ob und wann eine Kindertageseinrichtung errichtet wird, ist allerdings noch nicht absehbar.

In einem WA sind Kindertageseinrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO regelzulässig.

4.

Die Planzeichen sind zum Teil aus der Planzeichnung nur schwer ablesbar. Um Unklarheiten zu vermeiden, sind die Planzeichen eindeutig ablesbar darzustellen.

Allgemein weisen wir darauf hin, dass die in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen mit den in den Festsetzungen und Hinweisen verwendeten Planzeichen in Übereinstimmung zu bringen sind.

Abwägung:

Die Planzeichen werden eindeutig ablesbar dargestellt. Des Weiteren werden die in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen mit den in den Festsetzungen und Hinweisen verwendeten Planzeichen in Übereinstimmung gebracht.

5.

Die Bauräume im Plangebiet erstrecken sich zum Teil über mehrere Flurstücke. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung einer gemeinsamen GR und GF für Bauräume, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken nicht von § 16 BauNVO gedeckt ist. Bezugsgröße für die Festsetzung absoluter Grund- und Geschossflächen ist stets das Baugrundstück, das in der Regel mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist (VG München Urteil v. 09.08.2010 M 8 K 09.929). Hier müsste daher die Grundstücksgrenze als „aufzuhebend“ gekennzeichnet und das entsprechende Planzeichen unter die Hinweise aufgenommen werden. Dies ist auch erforderlich, da andernfalls zu der gemeinsamen Grundstücksgrenze jeweils Abstandsflächen einzuhalten wären.

Abwägung:

Die vorhandenen Grundstücksgrenzen werden als „aufzuheben“ gekennzeichnet. Die dargestellte geplante neue Grundstücksgrenze wird entfernt.

6.

In der Planzeichnung ist die Nutzungsschablone für das WA 1 den jeweiligen, durch öffentliche Verkehrsflächen abgegrenzten Bereichen, mit einer Bezugslinie zuzuordnen.

Die Nutzungsschablone für das WA 3 ist mit einer Bezugslinie auch dem westlichen Bereich zuzuordnen, da dieser durch die öffentliche Verkehrsfläche abgetrennt wird.

Abwägung:

Die Nutzungsschablone für das WA1 und WA3 wird jeweils zugeordnet.

7.

Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen, ist die Lage der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung zu definieren. Hierzu sind die Bauräume zu den Grundstücksgrenzen, untereinander und zu den Verkehrsflächen ausreichend zu vermaßen.

Abwägung:

Die Bauräume zu den Grundstücksgrenzen werden untereinander und zu den Verkehrsflächen ausreichend vermaßt.

8.

Die Farbe des Planzeichens A 2.1 in der Planzeichnung ist mit der Farbe des Planzeichens unter den Festsetzungen in Übereinstimmung zu bringend

Abwägung:

Die Farbe des Planzeichens A 2.1 in der Planzeichnung wird mit der Farbe des Planzeichens unter den Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht.

9.

A 2.4 und A 2.5:

a) Im Bebauungsplan können Eigentümerwege nur als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); bei A 2.4 ist daher „öffentliche“ zu ergänzen. Ihre Klassifizierung (Einstufung) bleibt dem späteren Widmungsverfahren nach dem BayStrWG vorbehalten und kann nicht im Bebauungsplan bestimmt werden

Die Eigenschaft als Eigentümerweg kann nur als Hinweis aufgenommen werden (vgl. Busse/Kraus/Wolf BayBO Art. 4 Rn. 113). Das Planzeichen „E“ = Eigentümerweg ist daher unter C Hinweise aufzuführen.

Abwägung:

Die Verkehrsflächen entsprechend A.2.4 werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und das Planzeichen „E“ für Eigentümerweg wird als Hinweis unter C aufgenommen.

b) In der Planzeichnung ist im Bereich der Eigentümerwege bisher nur ein Maß eingetragen. Um die Flächen konkret festzusetzen müssten entsprechende Vermaßungen ergänzt werden. Da die Eigentümerwege auch als Feuerwehzufahrten dienen (vgl. Begründung Punkt 5.1, Seite 11), wären hierbei die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. In diesem Zusammenhang müssten in der Begründung noch Ausführungen zur Erreichbarkeit der Gebäude durch Feuerwehr- und andere Rettungsfahrzeuge ergänzt werden.

Abwägung:

Die Vermaßungen werden ergänzt. Die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr werden geprüft und beachtet. Die Begründung wird dann dahingehend ergänzt.

c) In der Planzeichnung müsste das „E“ sowie das Planzeichen A.3.12 „FW“ für die Feuerwehzufahrt auch im WA 1 ergänzt werden.

Abwägung:

In der Planzeichnung wird das „E“ im WA 1 ergänzt. Eine Feuerwehrumfahrung ist nicht erforderlich. Eine FW-Zufahrt erfolgt über den östlich im WA1 liegenden gemeinsamen Geh- und Radweg.

10.

Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (A.2.6) zwischen Furtweg und WA 2 sollte überprüft werden. Sofern es sich bei den Grünstreifen um Straßenbegleitgrün (C.11) handelt, müsste die Straßenbegrenzungslinie diese Bereiche mit umfassen.

Falls hier jedoch „private zu begrünende Flächen“ festgesetzt werden sollen, müsste noch ein entsprechendes Planzeichen unter den Festsetzungen aufgenommen werden.

Abwägung:

Bei dem Grünstreifen handelt es sich nicht um Straßenbegleitgrün (C.11). Die Festsetzung unter C.11 wird entsprechend angepasst und als Grünfläche festgesetzt.

11.

Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für die Bauräume ist jeweils mit dem Planzeichen A 3.2 in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung:

Die Übereinstimmung der Planzeichen wird geprüft und ggf. angepasst.

12.

Beim Planzeichen A 3.8 sollte zur Klarstellung auf Festsetzung B 3.1.2 verwiesen werden.

Abwägung:

Der Verweis wird ergänzt.

13.

Beim Planzeichen A 1.10 müsste es statt „Festsetzungen“, „Vermaßen“ lauten, da durch alle Planzeichen Festsetzungen getroffen werden.

Abwägung:

Das Wort „Vermaßen“ wird beim Planzeichen A 1.10 übernommen.

14.

Da in der Planzeichnung verschiedene Höhenkoten angegeben sind, müsste bei A 3.1.3 vor der Höhenangabe jeweils „z.B.“ ergänzt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.

15.

A 3.14:

- a) Das Planzeichen sollte in der Planzeichnung jeweils mit der gleichen Stärke dargestellt werden.

Abwägung:

Die Stärke wird angepasst.

- b) Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen für Müllsammelstellen im Bereich der Eigentümerwege, sollte der Hinweis D 14, wonach Müllfahrzeuge auf der privaten Verkehrsflächen nicht zulässig sind, überprüft werden. Es ist unklar, welche „private Verkehrsfläche“ in D 14 gemeint ist. Sofern sich der Hinweis auf Eigentümerwege (die als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen sind) bezieht, ist nicht nachvollziehbar, weshalb dort entsprechende Flächen vorgesehen werden und warum Müllfahrzeuge die Wege nicht befahren dürfen. Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

Der Hinweis D 14 wird dahingehend ergänzt, dass er sich auf die Flächen gemäß Planzeichen A.2.4 bezieht.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Kfz-freie Zone, wonach auch Müllfahrzeuge dort nicht zulässig sind.

16.

Das Planzeichen A.4.1 „Fläche für öffentliche Stellplätze“ wird in der Planzeichnung innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche (Furtweg) verwendet. Diese müssten jedoch als öffentliche Parkplätze mit dem Planzeichen „P“ festgesetzt werden (vgl. Nr. 6.3 der Anlage PlanZV). Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzung und der Planzeichnung. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die öffentlichen Parkplätze nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können, da diese dem Plangebiet nicht zugeordnet werden können. Falls dies gewollt ist, könnte jedoch ein entsprechend reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt und dieser Sachverhalt in der Begründung erläutert werden.

Abwägung:

Die Flächen werden als öffentliche Parkplätze mit dem Planzeichen „P“ festgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anrechnung der öffentlichen Parkplätze auf den Stellplatznachweis für die geplante Bebauung ist nicht vorgesehen.

17.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Stellplatzflächen sollen laut Festsetzung A.4.2 dem WA 1 und WA 2 zugeordnet werden. Sie müssten daher einschließlich ihrer Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzung.

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Es handelt sich hierbei um die notwendigen Besucherstellplätze für die Gebiete WA 2 und WA 3.

18.

Im und für den Bereich des WA 3 sind keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Wir bitten daher um Überprüfung, wo die erforderlichen Besucherstellplätze untergebracht werden sollen. Sofern diese in der Tiefgarage angeordnet werden sollen, müsste dies zumindest noch in der Begründung erläutert und angegeben werden, wie die Zugänglichkeit sichergestellt wird.

Abwägung:

Die Besucherparkplätze für WA 2 und WA 3 werden zwischen den Gebäuden im WA 2 nachgewiesen und mit entsprechenden Planzeichen für Gemeinschaftsstellplätze ergänzt. Die Begründung wird hinsichtlich der Stellplätze für das Gebiet WA 1 ergänzt.

19.

Die Schraffur des Planzeichens A.4.3 (schräg) ist mit der Darstellung in der Planzeichnung (gerade) in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung:

Die Schraffur des Planzeichens wird in Übereinstimmung gebracht.

20.

Das Planzeichen A.4.4 für die Tiefgaragenaußenkante sollte in der Planzeichnung in einheitlicher Stärke und deutlich lesbar dargestellt werden. Es ist z.B. nicht erkennbar, wo die Tiefgaragenaußenkante im WA 1 entlang der nordwestlichen Grenze verläuft. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass „A.4.4“ zweimal verwendet wird.

Abwägung:

Das Planzeichen wird deutlich lesbarer dargestellt. Die doppelte Verwendung wird gestrichen.

21.

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Tiefgaragenrampen müsste noch das entsprechende Planzeichen unter den Festsetzungen aufgenommen und erläutert werden, wenn diese wirksam festgesetzt werden sollen.

Abwägung:

Das entsprechende Planzeichen wird unter den Festsetzungen aufgenommen.

22.

A.6.1:

- a) Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, welchen Rechtscharakter der mit dem A.6.1 dargestellte Lärmschutzwall hat. Dies gilt auch für die zwischen dem Lärmschutzwall und dem öffentlichen Fuß- und Radweg liegende „weiße“ Fläche. Es ist noch zu ergänzen, ob es sich um öffentliche oder private Flächen handelt. Sofern es sich um private Flächen handelt, müssten diese als Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden, da sie außerhalb der geplanten Wohngebiete liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

Abwägung:

Die Ergänzung wird vorgenommen. Es handelt sich um öffentliche Flächen. Die bisher weiß dargestellte Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die jeweilige geplante Bepflanzung wird noch eingearbeitet.

- b) Für das in der Planzeichnung in diesem Bereich verwendete Planzeichen und die Farbe müssen noch Planzeichen unter A aufgenommen und erläutert werden, wenn hiermit wirksame Festsetzungen getroffen werden sollen.

Abwägung:

Die Planzeichen unter A werden aufgenommen und erläutert.

- c) Wir weisen darauf hin, dass in A.6.1 die Formulierung „intensiv begrünt“ verwendet wird, es dazu aber bisher keine Festsetzung gibt. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend aufgenommen.

- d) Nachdem der Lärmschutzwall bei den Berechnungen zur Verkehrs- und Gewerbegeräusituation berücksichtigt wurde, müsste seine Realisierung auch sichergestellt werden (vgl. Angaben in Punkt 5 der beiliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung). Hierzu geht aus den Planunterlagen bisher nichts hervor. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung einer Festsetzung gern. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die z.B. erst nach Fertigstellung des Lärmschutzwalls die Nutzung der Wohngebäude zulässt. Andernfalls müsste in der Begründung erläutert werden, wie die rechtzeitige Errichtung des Lärmschutzwalls gesichert wird.

Abwägung:

Die rechtzeitige Errichtung des Lärmschutzwalls wird durch entsprechende Festsetzung wie vorgeschlagen ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

23.

Bei B.2.1.1. sollte statt „Räume“, der gebräuchliche Begriff „Bauräume“ oder „Baugrenzen“ verwendet werden.

Abwägung:

Der gebräuchliche Begriff „Bauräume“ wird verwendet.

24.

Wir bitten die Festsetzungen B.2.1.2, B.2.1.3 und B.2.1.4 auch im Hinblick auf die geplanten Grundstücksgrenzen und Parzellen (C.3, C.7, Begründung Seite 11) zu überprüfen. Für WA 2 und WA 3 soll die insgesamt zulässige Überschreitung für Bestandteile des Hauptgebäudes (B.2.1.3) sowie für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (B.2.1.4) geregelt werden. Um den Vollzug dieser Festsetzungen zu sichern müssten u.E. die Flächen des WA 2 und des WA 3 zusammengefasst und gern. § 19 Abs. 3 BauNVO als ein Baugrundstück definiert werden. Dies würde auch den Angaben in Punkt 5.3 der Begründung entsprechen, dort werden WA 2 und WA 3 als eine Parzelle betrachtet. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

Abwägung:

Auf die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenze wird verzichtet.

25.

Die in Festsetzung B.3.1.3 angegebene Höhenkote sollte nochmals überprüft werden. Im Bereich des Furtwegs sind Höhenkoten von 472,01 m ü. NN im Norden bis 472,31 m ü. NN im Süden

eingetragen. Entsprechend der Festsetzung läge der EG-Fußboden des südlichen Gebäudes auf Straßenniveau. Die Höhenlage sollte daher eher mit max. 30 cm über der Verkehrsoberfläche des Furtwegs, gemessen auf der Höhe des Eingangsbereichs des Gebäudes geregelt werden.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird entsprochen. Die Höhenlage wird allerdings mit maximal 50 cm über der Verkehrsoberfläche des Furtwegs geregelt, gemessen auf der Höhe des EG-Fertigfußbodens.

26.

Es ist nicht erkennbar, weshalb in Festsetzung B.3.4 für „WH 5“ (im WA 3) keine Überschreitung der Wandhöhe für Absturzsicherungen zugelassen wird. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.

Abwägung:

Die Festsetzung B.3.4 wird um die Angabe WH5 ergänzt, sodass auch hier Absturzsicherungen errichtet werden können, um eine Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen.

27.

In Festsetzung B.4.5 müsste entsprechend der aktuellen Fassung der BayBO statt auf „Satz 2“, auf „Satz 1“ Bezug genommen werden; wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

Der Verweis auf „Satz 1“ wird geändert.

28.

Der Bezug auf die „privaten“ Verkehrsflächen in Festsetzung B.6.1 ist nicht zutreffend, da es sich bei den Eigentümerwegen um öffentliche Verkehrsflächen im planungsrechtlichen Sinn handelt (unabhängig von den Eigentumsverhältnissen); wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzung.

Abwägung:

Der Bezug auf die „privaten“ Verkehrsflächen wird entfernt. Das Wort „private“ wird entfernt.

29.

Beim Hinweis D.1 sollte zur Klarstellung ergänzt werden „... sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft“.

Abwägung:

Dem Hinweis wird entsprochen.

30.

Im Hinweis D 5 sollte noch der HHW von 471,7 bzw. 471,0 m ü. NHN angegeben werden (s. S. 15 und 24 des Geotechnischen Gutachtens).

Abwägung:

Der HHW von 471,7 bzw. 471,0 m ü. NHN wird angegeben.

Zur Begründung:

31.

Die Aussagen „Die Grundstücke werden aktuell nicht genutzt. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden.“ in den Punkten 2.2 und 2.4 sollten überprüft werden. Nach unseren Informationen ist auf der Fl.Nr. 1147 ein Gebäude (Furtweg 78) und Gehölzbestand vorhanden.

Abwägung:

Auf dem Grundstück ist kein Gehölzbestand vorhanden. Es befindet sich lediglich ein altes baufälliges Gebäude. Dies wird im Bebauungsplan als „zu beseitigen“ dargestellt.

32.

In Punkt 2.4, 2. Absatz, wird der Bebauungsplan Nr. 118 angegeben, dessen Aufstellungsverfahren wurde jedoch nach unseren Informationen eingestellt. Zusätzlich sollte hier noch der Bebauungsplan Nr. 152 Rettungsdienst und Katastrophenschutz erwähnt werden.

Abwägung:

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 118 wurde eingestellt. Der Bebauungsplan 152 wird ergänzt.

33.

Es ist darauf zu achten, dass als Nummer des Bebauungsplans jeweils 165 angegeben wird, z.B. in den Punkten 2.5.2 und 6.3; dies gilt auch für die beiliegenden Gutachten.

Abwägung:

Die Bezeichnung „BP 165“ wird in allen Punkten und Gutachten übernommen.

34.

In Punkt 3.1 sind die Angaben zum „ländlichen Raum“ nicht zutreffend, da Unterschleißheim im Verdichtungsraum liegt. Die Aussagen zu Ziel 3.3 sind ebenfalls nicht zutreffend und zu überarbeiten, da z.B. im Südwesten eine öffentliche Grünfläche mit Weiher anschließt (vgl. Punkt 1 der Stellungnahme).

Abwägung:

Die Aussagen werden entsprechend überarbeitet.

35.

Die Formulierung „GRZ nach textlicher Festsetzung B.2.1.4“ in Punkt 5.3 ist stimmt nicht mit der Festsetzung überein, da dort die GR geregelt wird.

Abwägung:

Die Formulierung „GRZ nach textlicher Festsetzung B.2.1.4“ wird mit der Festsetzung in Übereinstimmung gebracht.

2.5

Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden nahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

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

Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist möglich. Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 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 Artenschutzrechts 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. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, droht ein Normenkonflikt und es 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 und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen. Die Relevanzprüfung kann aufgrund der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine abschließende Aussage über das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen. Es sind weitere Untersuchungen nötig.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Planungssicherheit zu gewährleisten (siehe unten).

Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Erstellung eines Berichts zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage weiterer im Jahr 2024 durchzuführender Untersuchungen zur Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel (s. Relevanzprüfung U1, U2). Bei den Kartierungen ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen auf Beibeobachtungen von Reptilien zu achten. Sollten sich Hinweise auf ein Reptilienvorkommen ergeben, sind weiterführende Untersuchungen notwendig.

Abwägung:

Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird erstellt. Weiterführende Untersuchungen (U1, U2 der Relevanzprüfung) wurden bereits am 06.04.23 in Auftrag gegeben. Alle genannten Punkte werden von der Landschaftsplanerin berücksichtigt mit folgender Ausnahme: Eine Kartierung von Wildbienen, Heuschrecken und Tragfaltern wurde nicht durchgeführt. Anhand der floristischen Ausstattung, welche vom Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Umweltplanung fotografisch dokumentiert wurde, kann dies ausreichend begründet werden. Auch wurden bei den Begehungen keine Hinweise auf herausragende Vorkommen von Insektenarten festgestellt. Allerdings wurden die vorhandenen Nachtkerzen auf den streng geschützten Nachtkerzenschwärmer untersucht und kein Nachweis erbracht. Das Gutachten wird gegen Ende des Jahres erwartet. Da die Witterungsverhältnisse maßgeblich sind, konnten die weiteren Untersuchungen bisher noch nicht abgeschlossen werden. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden das Landratsamt München sowie die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses davon unterrichtet.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen festzulegen und diese durch entsprechende Festsetzungen im BPlan oder ggf. durch städtebauliche Verträge zu sichern. Artenschutzrechtlich relevante Gehölze sind, wenn möglich, zu erhalten und als solche festzusetzen. Des Weiteren sollten alle als zu erhalten geplanten Gehölze festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn, insbesondere vor etwaigen Oberbodenarbeiten, wirksam sein, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Die benötigte Vorlaufzeit zur Herstellung und zum Eintreten der Wirksamkeit (je nach Maßnahme bis zu mehreren Jahren) ist vom Vorhabensträger unbedingt zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die saP-Unterlage vor der Durchführung von Eingriffen in Lebensräume (u.a. Gehölzbeseitigungen, Oberbodenabschub, Gebäudeabriss) zur Prüfung und Abstimmung von Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist

Abwägung:

Den Hinweis, die saP-Unterlage vor der Durchführung von Eingriffen in Lebensräume zur Prüfung und Abstimmung von Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, wird zur Kenntnis genommen.

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

Es wird empfohlen aufgrund der Habitatausstattung Erhebungen hinsichtlich besonders und streng geschützter Insektenarten (Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen), die nicht unter die prüfungsrelevanten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG fallen, durchzuführen und im Falle eines Vorkommens entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird entsprochen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Eine Kartierung von Wildbienen, Heuschrecken und Tragfaltern wurde nicht durchgeführt. Anhand der floristischen Ausstattung, welche vom Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Umweltplanung fotografisch dokumentiert wurde, kann dies ausreichend begründet werden.

Es wird gebeten folgenden Hinweis in den BPlan aufzunehmen:

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

Abwägung:

Der Hinweis wird ergänzt.

Es wird gebeten den Hinweis D17 und D18 zu anpassen:

D17:

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 4 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 ab 4m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes angepasst.

D18:

Normale LEDs sollten eine Farbtemperatur <2700K aufweisen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Sachgebiet Immissionsschutz

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

1. Anmerkungen zur Begründung

- Kapitel 2.4 - Gebiets-/Bestandssituation

Nach unserer Kenntnis ist der zitierte BP 118 „Nördlich des Furtwegs“ untergegangen. Die Einstufung gem. tatsächlicher Nutzung ist im Text zu beschreiben.

Abwägung:

Das Verfahren BP 118 „Nördlich des Furtwegs“ wurde mit Beschluss vom 19.07.2010 eingestellt. Aus der Begründung wird der BP 118 gestrichen. Auf die Beschreibung wird deshalb verzichtet.

- Kapitel 2.5.2 - Aufstellungsbeschluss

Die Bebauungsplannummer ist auf Nr. 165 zu berichtigen.

Abwägung:

Die Bebauungsplannummer wird auf Nr. 165 berichtigt.

- Kapitel 6.3 - Schutzgut Mensch/Immissionsschutz

6. Absatz:

Der genannte Bebauungsplan ist auf Nr. 165 zu berichtigen. Der Bebauungsplan zum Bebauungsplangebiet 143 ist unserem Kenntnisstand nach nicht rechtskräftig. Wir bitten um eine unmissverständliche Beschreibung.

Abwägung:

Die Bebauungsplannummer wird auf Nr. 165 berichtigt.

S. 18 (Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche), 5. Absatz: Der Bezug zum zitierten Anhang A, Seite 6 ist klarzustellen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bezug zum zitierten Anhang wird klargestellt.

S. 18 (Schallschutzmaßnahmen/Lärmschutzwall):

Die Nummer des zitierten Bebauungsplans ist zu hinterfragen und ggf. zu korrigieren. Die Fläche des südlichen Teilbereichs des Lärmschutzwalles ist nach unseren Unterlagen sowohl Teil des BP Nr. 117 als auch des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 165. Die Zugehörigkeit ist eindeutig zu definieren.

Abwägung:

Die Nummer des Bebauungsplans wird korrigiert. Der südliche Teilbereich des Lärmschutzwalles ist Teil des BP Nr. 117. Ebenso ein Teil des BP Nr. 165. Die Zugehörigkeit wird genau definiert. Der BP 117 wird durch den BP165 teilweise überplant.

Es ist ein Gutachten über elektromagnetische Felder aufgrund des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Umspannwerks sowie den zugehörigen Leitungen zu erstellen. Der Einfluss des Umspannwerks auf das Plangebiet ist in der Begründung zu beschreiben.

Abwägung:

Das Gutachten über die elektromagnetischen Felder wird erstellt. Der Einfluss des Umspannwerks auf das Plangebiet wird zusätzlich beurteilt und in den Bebauungsplan sowie in der Begründung mit aufgenommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH plant das am Furtweg liegende Umspannwerk in Unterschleißheim voraussichtlich bis 2028 zu verlegen. Anhand des Gutachtens kann dann sowohl die derzeitige Situation als auch die zukünftige Situation betrachtet werden.

2. Anmerkungen zum Schallgutachten:

- Kapitel 1 - Situation und Aufgabenstellung:

Der genannte Bebauungsplan Nr. 143 ist nicht rechtskräftig. Dies ist im Text zumindest klarzustellen. Es ist zu begründen, warum die Sportanlage nordöstlich des Plangebietes schalltechnisch nicht zu berücksichtigen ist. Der Inhalt des Plangebiets ist mit allen wesentlichen Aspekten zu beschreiben (was soll gebaut werden, wie erfolgt die Einstufung gem. BauNVO, wie erfolgt die Erschließung, Nachbarschaft etc.).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nach Absprache mit dem Gutachterbüro entsprechend berücksichtigt. Eine Beschreibung aller wesentlichen Aspekte (was soll gebaut werden, wie erfolgt die Einstufung gem. BauNVO, wie erfolgt die Erschließung, Nachbarschaft, etc.) sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen und werden nicht im Schallgutachten zusätzlich aufgeführt.

- Kapitel 3.3 - Schallemissionen Autobahn:

Sofern das Planfeststellungsverfahren zum 6-spurigen Ausbau der A 92 noch nicht abgeschlossen und die Umsetzung des Ausbaus nicht absehbar ist, hat die schalltechnische Berechnung und Bewertung des Verkehrslärms auch für den derzeitigen Ist-Zustand der Autobahn zu erfolgen. Aktuell gültige Ausgabe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen ist RLS-19. Die Berechnungen sind gemäß dieser Ausgabe durchzuführen.

Abwägung:

Die gültige Ausgabe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 gilt für den Straßenneubau. Bei dem aktuellen Gutachten wurde mit dem nicht rechtskräftigen, ausgebauten Zustand gerechnet. Der Empfehlung des Landratsamtes wird entsprochen. Die Berechnungen werden gemäß der gültigen Ausgabe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) durchgeführt.

Kapitel 3 - Verkehrsgeräusche:

Die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen sind im Gutachten zu beschreiben, die Verkehrsgeräusche dieser Straßen sind ebenso in die schalltechnische Berechnung aufzunehmen. Die aktuell gültige Ausgabe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen ist Version RLS-19, Ausgabe 2019. Das Gutachten ist diesbezüglich zu korrigieren. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist in der aktuellen Ausgabe vom 04.11.2020 zu verwenden. Das Gutachten ist diesbezüglich zu korrigieren. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung sind in der schalltechnischen Untersuchung zu beschreiben.

Abwägung:

Eine Verkehrsuntersuchung zum BP 165 wurde im September 2023 durchgeführt. Das Resultat dieses Gutachtens wird bei der Überarbeitung Schallschutzgutachtens mitaufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Kapitel 4.4 - Umspannwerk:

Es ist eine Aussage zur Tönhaltigkeit der auftretenden Geräusche zu treffen. Sollten die Geräusche tonhaltig sein, ist ein entsprechender Zuschlag zu vergeben.

Ist während des Betriebes des Umspannwerks mit kurzzeitigen Geräuschspitzen zu rechnen?

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird um das Umspannwerk erweitert, sodass im weiteren Verfahren die kurzzeitigen Geräuschspitzen berücksichtigt werden können, sofern damit zu rechnen ist.

Warum sind Geräusche der angebundenen Freileitungen nicht zu berücksichtigen (z. B. Koronageräusche)?

Abwägung:

Die Freileitungen verlaufen nicht über die betroffenen Flurnummern des BP Nr. 165. Aus diesem Grund sind die Leitungen nicht zu berücksichtigen.

- Kapitel 4.5 - Parkplatz Ballhausforum

Wir bitten darum, den Zweck des Ballhausforums zu beschreiben. Da uns das zitierte Schallgutachten des Büros Hentschel nicht vorliegt, bitten wir weiter, die zum Verständnis nötigen Details der Annahmen aus dem Schallgutachten aufzuführen.

Abwägung:

Das Ballhausforum steht für Veranstaltungen zur Verfügung. Die Schallemissionen des Parkplatzes des Ballhausforums (Bestand und Erweiterung) werden basierend auf den Anforderungen bzw. Festlegungen der hier rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 117 und 121 bzw. der hier zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büros Hentschel aus dem Jahr 2010 angesetzt. Das Gutachten liegt den jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplänen bei und ist aus diesen Unterlagen zu entnehmen. Es ist nicht die Aufgabe des Planungsbüros das Gutachten aus 2010 genauer zu erläutern. Der Verweis auf dieses Gutachten ist demnach ausreichend.

Für welche Fahrzeugarten sind die Parkplätze, insbesondere der Erweiterungsparkplatz vorgesehen? Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern sind zu einem beachtlichen Teil größere Fahrzeuge wie Transporter und Lkws zu sehen. Diese sind ggf. schalltechnisch ebenso zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Parkplatz ist als PKW-Parkplatz beschildert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nach Absprache mit dem Gutachterbüro ggf. berücksichtigt.

Was bedeutet die Angabe „Regelbetrieb“?

Abwägung:

Der Unterschied ergibt sich aus dem Vergleich von Großveranstaltungen und kleineren Veranstaltungen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der SKC Lohhof e.V. (Kegelverein) und Tennisplätze. Personen, die diesen Hobbies nachgehen, parken ebenfalls auf dem Parkplatz Ballhausforum“.

- Kapitel 5 - schallgedämmte Belüftungseinrichtung

Wie im Text beschrieben ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Wir empfehlen den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bereits bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A).

Fazit: Das Schallgutachten ist derart zu überarbeiten, dass es vollumfänglich die Situation, gesetzlichen Grundlagen und Annahmen beschreibt unter Berücksichtigung aller auftretenden Schallarten und Schallquellen. Zudem ist jeweils die aktuell gültige Vorschrift zu verwenden. Zum

Schluss soll ein Schallgutachten vorliegen, das sämtliche erforderliche Inhalte zur Beurteilung des Vorhabens enthält.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten kann in keinem Fall so beschrieben werden, dass alle umliegenden Bebauungspläne und deren Gutachten mitinbegriffen sind. Der Verweis auf anderen Gutachten ist hiermit ausreichend. Es ist nicht die Aufgabe des Gutachters alle Situationen vollumfänglich zu beschreiben. Fachliche Informationen werden im Zuge der weiteren Bebauungsplanung bzw. Fortführung des Schallgutachtens beachtet und in Absprache mit dem Gutachterbüro entsprechend berücksichtigt.

- Redaktionelle Korrekturen:

Die Nummer des zugehörigen Bebauungsplans lautet 165. Dies ist im gesamten Gutachten zu berichtigen.

Abwägung:

Die Bebauungsplannummer wird auf Nr. 165 berichtigt.

3. Anmerkungen zum Bebauungsplan

- Die in Planzeichen B.8.2 sowie A.6.2 genannten Lärmschutzmaßnahme betrifft Gewerbelärm. Die Überschriften sind entsprechend zu berichtigen. In Festsetzung B.8.2 ist ein Verweis auf das Planzeichen A.6.2 aufzunehmen, z.B.:

„An den mit Planzeichen A.6.2 gekennzeichneten Fassaden sind aufgrund der Schallimmissionen des Umspannwerks [...]“.

Abwägung:

Die Überschriften werden berichtigt.

- Frage zu B.8.2: An den durch Planzeichen A.6.2 gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Wie soll sichergestellt werden, dass an diesen Fassaden zu Reinigungszwecken offenbare Fenster nicht missbräuchlich geöffnet werden?

Abwägung:

Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht möglich.

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

Zu B.7.1

Da sich die Festsetzung zu Wurzelraumvolumina der Baumgruben von B.7.4 in B.7.10 unvollständig wiederholt und wir die Streichung der Festsetzung B.7.10 empfehlen, sollte hier der Bezug gestrichen werden.

Abwägung:

Der Bezug wird entfernt.

Zu B.7.2

Die hier im zweiten Absatz festgesetzten Mindestpflanzqualitäten wiederholen sich in Ziffer B.7.11. Wir empfehlen hier die Wiederholung zu streichen und stattdessen „Mindestpflanzqualitäten gemäß B.7.11.“ zu schreiben. Lediglich die gewünschte Pflanzhöhe der Solitärsträucher sollte unter Ziffer B.7.11 ergänzt werden.

Abwägung:

Die Wiederholung wird gestrichen. Die Formulierung „Mindestpflanzqualitäten gemäß B.7.11.“ wird ergänzt.

Wenn die gesetzlichen Mindestabstände zu Grenzen und die fachlich sinnvollen Abstände zu Fassaden, Bauwerken und Leitungen eingehalten werden besteht darüber hinaus kein Erfordernis, eine Durchwurzelung von „Nachbarparzellen“ zu reglementieren. Wir raten dazu, den letzten Teil „und nicht in Nachbarparzellen durchwurzeln“ ersatzlos zu streichen, da dies zu unnötigen Einschränkungen bei der Standortwahl führen und sich nie ganz ausschließen lassen würde.

Abwägung:

Gemäß der Empfehlung des Landratsamtes wird der letzte Teil ersatzlos gestrichen.

Zu B.7.3

Hier fehlt die Festsetzung der Ersatzpflanzungen. Der Bezug zu Mindestpflanzgrößen ist nicht der sinnvollste.

Textvorschlag:

[...] Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zupflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß Festsetzung B.7.11).

Abwägung:

Der Textvorschlag des Landratsamtes wird übernommen.

Zu B.7.4

Zu dieser sehr wichtigen Festsetzung folgende Ergänzungen/Änderungsvorschläge:

Zeile 2: (bei mind. 1,5 m Tiefe)

Zeile 4: (bei mind. 1.,2 m, besser 1,5 m Tiefe)

Zeile 4: Bäume 3. Ordnung und Obstbäume

Zeile 5: (bei mind. 1,0 m Tiefe)

Hintergrund: Eine ausreichend tief dimensionierte Baumgrube sichert neben dem möglichst großen Gesamtvolumen das Überleben der Gehölzpflanzungen. Wird hier gespart, entstehen umso höhere Folgekosten.

Abwägung:

Der Textvorschlag des Landratsamtes wird übernommen.

Zu B.7.7

Da es unter B.7.12 eine eigene Pflanzliste gibt, kann dieser Verweis entfallen.

Abwägung:

Der Verweis wird entfernt.

Zu B.7.8

Die Informationen zu Grenzabständen sollten unter Hinweise D. 16 aufgenommen werden.

Der Pflanzzeitpunkt ist bereits in B.7.3 geregelt.

Die Ausfallregelung sollte unter B.7.3 aufgenommen werden, siehe dortigen Textvorschlag.

Abwägung:

Der Textvorschlag des Landratsamtes wird übernommen.

Zu B.7.9

Dieser Text eignet sich als Hinweis unter D.16.

Abwägung:

Der Text wird als Hinweis ergänzt.

Zu B.7.10

Diese Festsetzung ist teilweise eine Doppelung der besser formulierten Ziffer B.7.4 und sollte entfallen.

Abwägung:

Die Festsetzung wird gelöscht.

Zu B.7.12

Die Pflanzlisten sind hinsichtlich der Einteilung nach Wuchsordnung nicht ganz korrekt. Zudem sind einige aus fachlicher Sicht ungeeignete Arten wie der sehr langsamwüchsige Ginkgo biloba, der kalkmeidende Amberbaum und die kalkmeidende Baum-Magnolie (Magnolia kobus) gelistet, die in der Münchner Schotterebene nicht zu empfehlen sind. Einige Sorten von Acer platanoides zählen nicht zu den Bäumen 1. Wuchsordnung, deshalb sollte „in Sorten“ gestrichen werden. Die Wald-Kiefer ist ein Baum 2. Wuchsordnung, ebenso die Robinie. Die Tilia americana 'Nova' ist ein Großbaum und sollte zu den Bäumen 1. Wuchsordnung verschoben werden.

Abwägung:

Die Pflanzlisten werden anhand der Empfehlung des Landratsamtes angepasst/ergänzt.

Bei den Bäumen 2. Wuchsordnung haben sich einige der 3. Wuchsordnung „eingeschlichen“, die gestrichen oder in einer extra Liste geführt werden sollten:

- Sorten von Acer campestre
- Acer monspessulanum
- Amelanchier lamarckii
- Amelanchier rotundifolia
- Cornus mas
- Crataegus crus-galli
- Crataegus x lavalley 'Carrierei'
- Crataegus prunifolia
- Fraxinus ornus
- Koelreuteria paniculata
- Malus Hybriden
- Parrotia persica
- Sorbus aria 'Magnifica'
- Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'

Wir bitten um Überarbeitung der Pflanzlisten.

Abwägung:

Die Pflanzlisten werden überarbeitet.

Weitere textliche Festsetzungsänderung:

Die Festsetzung B.4.4 soll wie folgt lauten:

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,0m und einer Breite von 5,00m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0m und einer Breite von 5,0m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

Die Breite der zulässigen Balkone und Terrasse darf in Summe $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die bisher festgesetzte Breite der zulässigen Balkone und Terrassen durfte in der Summe 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die Änderung hat rein gestalterische Gründe und ermöglicht eine höhere Flexibilität bei der Ausführungsplanung. Die Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohner wird dadurch aufgewertet.

Finanzielle Auswirkung:

Die Kosten werden im Haushalt berücksichtigt. Anteilig wird sich der Investor an den Kosten beteiligen. Der hierfür notwendige städtebauliche Vertrag wird im Frühjahr dem Ausschuss zur Beratung vorgelegt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-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. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Änderung des Verfahrens von § 13a BauGB zu einem Regelverfahren. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren dahingehend abzuändern und die notwendigen Unterlagen erstellen zu lassen.
3. Die Stellungnahme des Landratsamtes München wird, wie im Sachvortrag dargestellt, eingearbeitet.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone auf eine Länge bis zu 1/2 der Fassadenlänge
.
5. Der geänderte Bebauungsplan wird in einer der nächsten Sitzungen dem Grundstücks- und Bauausschuss zur Billigung vorgelegt.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB