

Amt: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt  
Az. B552B

**TOP: 4**  
Vorlagen-Nr.: 15323-2020 5. Ergänzung  
Datum: 18.10.2022

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der in dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.
3. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der in dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" eingearbeitet.
5. Die Berechnung der Ausgleichsflächen erfolgt nach der BayKompV und der Berücksichtigung von Grünflächen auf Dächern. Der Eingriff wird mit einem leichten Überschuss (vorhanden 139.332 zu 139.072 benötigt) als ausgeglichen bewertet.
6. Für eine eventuell notwendige Feuerwehrumfahrung über den sog. „Siemens-Rad- und Fußweg“ dürfen die Grünflächen für Ausbuchtungen unterbrochen werden.
7. Die Stellplatzanforderungen sind, wie im Sachvortrag vorgeschlagen, im Bebauungsplan festzusetzen.
8. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 15323-2020  
5. Ergänzung

Datum: 18.10.2022

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- 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 Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.
3. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" eingearbeitet.
5. Die Berechnung der Ausgleichsflächen erfolgt nach der BayKompV und der Berücksichtigung von Grünflächen auf Dächern. Der Eingriff wird mit einem leichten Überschuss (vorhanden 139.332 zu 139.072 benötigt) als ausgeglichen bewertet.
6. Für eine eventuell notwendige Feuerwehrumfahrung über den sog. „Siemens-Rad- und Fußweg“ dürfen die Grünflächen für Ausbuchtungen unterbrochen werden.
7. Die Stellplatzanforderungen sind, wie im Sachvortrag vorgeschlagen, im Bebauungsplan festzusetzen.

8. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Sachvortrag:

### **Anlagen:**

- Bebauungsplan Nr. 160 (Stand Vorabzug 06.03.2022)
- Textliche Festsetzungen zu BP Nr. 160 (Stand Vorabzug 06.03.2022)
- Ausgleichsbilanzierung nach BayKompV (Stand 02.02.2023) und Ausgleichsbilanzierung Alternativ nach Leitfaden (Stand 06.03.2023)
- Begründung zu BP Nr. 160 (Stand 27.06.2022)
- Umweltbericht (Stand 25.03.2021)
- Relevanzprüfung saP (Stand 16.06.2022)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 20.01.2022)
- Besonnungsstudie (Stand 23.12.2022)
- Ergänzung Verkehrsuntersuchung (Stand 23.09.2020)
- Stellungnahme Bauwasserhaltung (Stand 27.08.2020)
- Mobilitätskonzept (Stand 28.06.2022)
- Klima Check Formblatt

### Stellungnahmen Bebauungsplan:

- Landratsamt München Bauen vom 08.12.2022
- Landratsamt München Grünordnung vom 07.11.2022
- Landratsamt München Immissionsschutz vom 14.12.2022
- Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022
- Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022
- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.08.2022
- SWM Gas vom 25.08.2022
- Industrie- und Handelskammer vom 14.09.2022
- Handwerkskammer vom 15.09.2022
- Wasserwirtschaftsamt vom 23.09.2022
- GTU AG vom 29.09.2022
- SG 57 Tiefbau Stadt Unterschleißheim vom 06.10.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.10.2022
- Einwände /Stellungnahmen Bürgerschreiben
- bayernets GmbH
- NGN Fibernetwork
- Staatliches Bauamt Freising
- Erzbischöfliches Ordinariat
- BT Germany
- Regionaler Planungsverband München
- Eisenbahn Bundesamt
- Gemeinde Eching
- Landeshauptstadt München

### Stellungnahmen Flächennutzungsplanänderung:

- Landratsamt München Bauen vom 29.11.2022
- Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022
- BT Germany vom 04.08.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022
- Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022
- SWM Gas vom 25.08.2022

- Telekom vom 08.09.2022
- Bayernnets GmbH
- Gemeinde Eching
- NGN Fibernetzwerk
- Wasserwirtschaftsamt München
- Staatliches Bauamt Freising
- Regionaler Planungsverband München
- Landeshauptstadt München
- Vodafone

### **Ausgangssituation:**

Der Investor führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz (SOBON Projekt) Fl. Nr. 902/24 einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet und eine Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden diverse Meinungen zu den einzelnen Themen (Mobilität, Öffentliche Freiräume und Angebote, Wohnen und Arbeiten, Einbindung in die Nachbarschaft) gesammelt. Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 14.10.2019 wurden die Punkte aus der Bürgerbeteiligung zur Einarbeitung beschlossen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz (Fl. Nr. 902/24) formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt. Dies beinhaltet eine GFZ von 1,34 inkl. aller Nebenräume wie z. B. Mülltonnenhäuschen, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum. Üblicherweise werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert ca. 1,2 ergibt. Das Planungskonzept wurde dann am 08.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.02.2020 beauftragt, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 79b durchzuführen. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe-, Sozial- und Wohnnutzung vorsehen. Die GFZ wird für das Gebiet mit max. 1,34 wie bereits vom Stadtrat beschlossen festgesetzt. Als Gebietskategorie wird das Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO empfohlen, da alle geforderten Nutzungen abgebildet werden können. Als Immissionsrichtwerte empfiehlt die Verwaltung die Anwendung der Werte für ein WA, da der Schutzanspruch in einem MU aufgrund der Mischnutzung geringer wäre (WA 55 dB(A) Tag 40 dB(A) Nacht; MU 63 dB(A) Tag 45 dB(A) Nacht).

Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Derzeit weist der Flächennutzungsplan eine GE (Gewerbegebiet)-Fläche aus. In der Flächennutzungsplanneuaufstellung war bisher ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Gebietskategorie ist daher durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in ein MU (urbanes Gebiet) anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Entwurfes liegt an der Kreuzung Landshuter Str. / Alfred-Nobel-Str., umfasst die Fl. Nrn. 902/24, 902/25, 902/28, 902/155 und teilweise die Fl. Nrn. 902/1, 902/30.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, als auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche für Wohnen eingetragen, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem MU urbanes Gebiet weiterhin notwendig ist. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange und den Bürgerbeteiligungen entsprechend rechtlich behandelt:

### **Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 08.12.2022**

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim. Die Stadt führt bereits im Parallelverfahren die 53. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).

#### Abwägung:

*Die Stadt Unterschleißheim hat mit Bekanntgabe vom 22.12.2022 einen neuen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplanentwurf mit den Gebietszuweisungen MU entwickelt sich ebenfalls nicht aus dem aktuellen rechtsgültigen Bebauungsplan, weshalb das Parallelverfahren zur FNP-Änderung vorgeführt wird, jedoch unter der Betitelung „2. Änderung Flächennutzungsplanänderung“*

2. Um die Festsetzungen besser zitieren zu können, empfehlen wir die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen sowie die durch Text noch mit Buchstaben „A, B, C, D“ zu bezeichnen

#### Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, und die Gliederung der Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen sowie Text mit den Buchstaben A bis D gekennzeichnet.*

3. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.1.1 und d. Text 1.1.0: Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hinsichtlich der quantitativen Nutzungsmischung ist im Gesetz kein Mischungsverhältnis vorgegeben. Wie der bis jetzt vorhandenen Literatur zu entnehmen ist (eine entsprechende höchstrichterliche Rechtsprechung steht noch aus), kann entweder Wohnen oder Gewerbe zwar dominieren, es darf jedoch keine Nutzungsart verdrängt werden, d.h. jede Nutzungsform muss ihre städtebauliche Prägung haben. Wie aus den uns vorliegenden Planunterlagen zu erkennen ist, wird im vorliegenden Fall die Wohnnutzung eindeutig überwiegen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Gebietscharakters eines „MU“ und somit aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Stadt, jeweils die Bereiche für Wohnen, gewerbliche und sonstige Nutzungen (sozial...) im Geltungsbereich örtlich durch Knödellinien zu fixieren. Es würde n.u.A. dem vom Gesetzgeber beabsichtigten Ziel einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, Reduzierung des Verkehrs etc.“ widersprechen, wenn eine räumliche Trennung von reinen Wohngebäuden einerseits und sonstigen Nutzungen andererseits eintreten würde. Zudem bestünde ohne diese Festlegungen zur Art der Nutzungen die Gefahr eines „Windhundrennens“, insbesondere, da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Des Weiteren sollte die Begründung noch um konkretere Aussagen zu den einzelnen Nutzungsformen und deren Umfang ergänzt werden.

Abwägung:

*Zweck der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist die Reduzierung der im täglichen Leben zu überbrückenden Entfernungen, welche innerhalb sonstiger städtischer Gebiete entstehen. Die städtebauliche Konzeption zielt auf einen urbanen Charakter der Gassenebene mit „altstadttypischer“ Baustruktur aus engeren Gassen und Platzaufweitungen ab. Wohnen und Arbeiten sind damit mit einem flächensparenden, verkehrsberuhigten Ansatz mit hoher Wohnumfeld-Qualität möglich. Eine kleinräumige Nutzungsmischung als Gebietszweck ist für die Festsetzung als urbanes Gebiet dabei grundsätzlich nicht zwingend, soll aber durch den Bebauungsplan Nr. 160 ebenfalls planerisch ermöglicht werden. Insbesondere an den gebietsprägenden Elementen wie den Gassen und den Quartiersplätzen wird es daher zu einer Anordnung aller gebietsprägenden Nutzungen kommen, sodass die gemischte Nutzung an diesen zentralen Orten deutlich wird (vgl. BeckOK BauNVO/Hornmann, 31. Ed. 15.10.2022, BauNVO § 6a Rn. 24a; Köppen/Mitschang, BauR 2019, 754).*

*Der Gebietscharakter des Urbanen Gebiets bleibt daher auch bei prozentuaem Überwiegen der Hauptnutzungsart Wohnen im Bereich der oberen Geschosse noch gewahrt, da die anderen Hauptnutzungen wie Gewerbe, Soziales und Kultur dennoch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion besitzen. Der gemischte Charakter des Gebiets als Urbanes Gebiet insgesamt bleibt hierdurch erhalten.“*

*Die Beschreibung des Charakters des Urbanen Gebiets wird in der Begründung konkretisiert und die vorgesehenen Flächen für die gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in der Begründung dargestellt.*

4. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.2.1: Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe wurde als unterer Bezugspunkt der „Schnittpunkt der Verkehrsfläche mit der Gebäudeaußenwand“ gewählt. Da die Verkehrsflächen im Plangebiet zum Teil noch nicht hergestellt sind, empfehlen wir der Stadt aus Gründen der Rechtssicherheit, auf eine oder mehrere Höhenkote(n) Bezug zu nehmen und diese unter den Festsetzungen aufzuführen. Ggf. könnte auf die Höhenkote von 474,10 m über NN nach Fests. d. Text Ziff. 3.2.4 Bezug genommen werden. Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

*In 2.3.1 wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen über Normalnull (NN) rechtssicher festgesetzt. Zur Ableitung der maximal zulässigen Wandhöhen sind im Plan die vorgesehenen fertigen Höhen von Gassen und Gehwegen als Hinweis ergänzt.*

5. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.2.4 und 1.2.5: Für die Festsetzungen „E“ („max. ein Geschoss = Erdgeschoss zulässig“) und „E + z. B. IV“ („max. ein Geschoss = Erdgeschoss und vier Obergeschosse zulässig“) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kann nur die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Festsetzung könnte z. B. wie folgt lauten „I – max. Anzahl der Vollgeschosse, z. B. I“. Gleiches gilt für die Festsetzung der Bereiche mit mehreren Vollgeschossen.

Abwägung:

*Die Darstellung des PZ für die zulässigen Vollgeschosse wird geändert, und deren Anzahl nur mit römischen Ziffern angegeben.*

6. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.3.1: Im MU 2 – Bereich S 7 – wird eine Baulinie festgesetzt. Für die Festsetzung der Baulinie sind in der Begründung noch die städtebaulichen Gründe anzugeben.

Abwägung:

*Die Baulinie ist aufgrund der Nähe zu einer Sparten-Versorgungsstation notwendig. Die genaue Lage der Versorgungsstation und die Baulinie wird entsprechend angepasst und die städtebaulichen Gründe in der Begründung genau erläutert.*

7. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.3.6: Am westlich gelegenen Lichthof sind in der Planzeichnung Stützkonstruktionen dargestellt, für die die Höhenkote der max. zulässigen Wandhöhe fehlt.

Abwägung:

*Die Höhenkote zu der Stützkonstruktion am westlich gelegenen Lichthof wird ergänzt.*

8. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.4.1: Entlang der Alfred-Nobel-Straße verläuft die Straßenbegrenzungslinie teilweise nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern durch die Grünflächen. Der Verlauf ist zu korrigieren.

Abwägung:

*Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie entlang der Alfred-Nobel-Straße wird korrigiert, dass diese nicht mehr durch die Grünflächen verläuft, sondern zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Grünflächen.*

9. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.4.2 und 1.4.3: In der Planzeichnung ist die farbige Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen kaum von der der privaten Verkehrsflächen zu unterscheiden. Die Planzeichen sollten sich in der Farbgebung deutlicher voneinander abheben.

Abwägung:

*Die farbige Unterscheidung der öffentlichen Verkehrsfläche (PZ 1.4.2) und der privaten Verkehrsflächen (PZ 1.4.3) wird dahingehend verstärkt, dass die öffentliche Verkehrsfläche stärker orange und die private Verkehrsfläche stärker gelb dargestellt wird.*

10. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.4.3 und 1.4.4: Für die Festsetzung „Eigentümerweg“ gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können die Verkehrsflächen nur als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Formulierung „Eigentümerweg“ kann daher nur zur Erläuterung unter den Hinweisen aufgenommen werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, und die Formulierung „Eigentümerweg“ aus den Festsetzungen herausgenommen und unter den Hinweisen aufgeführt wird.*

11. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.4.3: Auch die Formulierung „mit uneingeschränkter öffentlicher Zugänglich- und Nutzbarkeit sowie uneingeschränkter Befahrbarkeit mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen“ kann mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Es kann nur die private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Passus ist zu streichen bzw. kann dieser nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, und die Formulierung „mit uneingeschränkter öffentlicher Zugänglich- und Nutzbarkeit sowie uneingeschränkter Befahrbarkeit mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen“ aus den Festsetzungen herausgenommen und unter den Hinweisen aufgeführt wird.*

12. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.4.5: Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist noch der Nutzerkreis festzusetzen (Allgemeinheit oder beschränkter Personenkreis, s. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).



Abwägung:

Die Festsetzung 1.4.5 dahingehend ergänzt, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit besteht.

13. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.5.6: Die Zeichen „≥“ bzw. „≤“ werden bei der Bemaßung in der Planzeichnung nicht verwendet und müssten deshalb bei der Erläuterung des Planzeichens entfallen.

Abwägung:

Die Zeichen „≥“ bzw. „≤“ werden bei dem PZ 1.5.6 herausgenommen.

14. Fest. d. Planzeichen Ziff. 1.5.8 und 1.5.9: Mit beiden Planzeichen werden Fassaden gekennzeichnet, an denen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Was soll hier geregelt werden? Entweder sind für die gekennzeichneten Fassaden noch konkrete (Schallschutz-)Maßnahmen festzusetzen oder die Planzeichen müssten aus den Festsetzungen herausgenommen werden. Zudem wird hier auf ein „MI“ Bezug genommen, während vorliegend ein „MU“ festgesetzt ist.

Abwägung:

Die Festsetzungen durch PZ 1.5.8 und 1.5.9 stellen die Bereiche dar, welche die textlichen Festsetzungen unter 11. betreffen. Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend der Gebietsarten bis zum nächsten Verfahrensschritt überarbeitet. Die Festsetzungen für den Schallschutz werden entsprechend überarbeitet, konkretisiert und die PZ den textlichen Festsetzungen mit verweisen zugeordnet.

15. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.5.10 u. Fests. d. Text Ziff. 3.2.2: Im MU 1 werden entlang der Teilbaugebietsgrenze („Knödelinie“) die Abstandsflächen auf „mind. 0,00 H“ reduziert. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO können im Bebauungsplan größere oder geringere Abstandsflächentiefen festgesetzt werden. Ein Verzicht auf Abstandsflächen (Reduzierung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen auf Null) ist jedoch nicht möglich. Wenn hier eine Bebauung entlang der geplanten Grundstücksgrenze ermöglicht werden soll, muss in den betroffenen Bereichen Grenzanbau zugelassen oder vorgeschrieben werden (s. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in der beigelegten Verschattungsstudie (S. 10) dargelegt wird, dass die Zielwerte für Wohn- und Aufenthaltsräume im Nordosten und Nordwesten nicht flächendeckend eingehalten werden können. In der Begründung (S. 10) wird zur Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächentiefen u. a. erläutert, dass im Rahmen des Bauantrages die ausreichende Belichtung gutachterlich nachgewiesen werden muss (s. auch Hinweise d. Text 3.1.0 und 3.2.0). Für die Verkürzung von Abstandsflächentiefen sind städtebauliche Gründe erforderlich und es ist Sache der Gemeinde, im Rahmen der gebotenen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Eine Verschiebung dieser Abwägung auf die Ebene des Bauvollzuges ist nicht möglich, sondern muss im Bauleitplanverfahren abgehandelt werden.

Abwägung:

Die Reduzierung der Abstandsflächen an dem PZ „Knödelinie“ 1.5.2 auf 0 m wird herausgenommen. Dafür wird die Möglichkeit eines Grenzanbaues zugelassen.

Die städtebaulichen Gründe für die weiterhin geplanten Abstandsflächenverkürzungen werden in der Begründung detaillierter beschrieben.

Um den Grundsatz der Planerischen Zurückhaltung zu wahren, werden in dem Bebauungsplan keine Grundrisstypen festgesetzt oder vorgeschlagen. Dies steht jedoch im Widerspruch zu einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bezug auf eine ausreichende Besonnung der möglichen Aufenthaltsräume. Soweit ferner § 15 BauNVO (Allgemeine Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) eingreift, verlangt das Abwägungsgebot keine so weitgehende Konkretisierung der planerischen Festsetzungen, dass über die Zulässigkeit und Ausgestaltung einzelner Nutzungen

das letzte Wort bereits im Bebauungsplan gesprochen werden muss (BVerwG, Urteil v. 11.03.1988, Az. 4 C 56/84, NVwZ 1898,659).

Diese Grundsätze wahrt die vorgelegte Planung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belichtung wird nicht primär in die Ebene des Genehmigungsverfahrens, sondern in die Frage der jeweiligen Raumnutzung hinter den gegenüberliegenden Außenwänden verlagert. Dabei tritt bei einer Verschattung infolge der Abstandsflächenverkürzung ein zu bewältigender Konflikt nicht auf, wenn im Rahmen einer für ein MU typischen Nutzungsmischung in den betroffenen Bereichen Räume ohne Aufenthaltsqualität liegen und daher der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht tangiert ist. Eine Feinsteuerung der einzelnen Raumnutzung im Rahmen der Bauleitplanung ist aber weder möglich noch angesichts der unterschiedlichen Belichtungsanforderungen, die sich bei Räumen in einem MU ergeben können, nötig.

Die Abwägung für die Abstandsflächenverkürzungen in Bezug auf das Ergebnis aus der Besonnungsstudie und die Auswirkungen auf die Zielwerte für Wohn- und Aufenthaltsräume im Nordosten und Nordwesten wird in die Begründung aufgenommen.

16. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.5.11 u. Fests. d. Text Ziff. 3.2.3: Die Festsetzung von Mindesttiefen der Abstandsflächen im Bereich der Durchgänge (Planzeichen 1.3.4) ist u. E. nicht erforderlich, da hier keine Abstandsflächen anfallen.

Abwägung:

Die Festsetzung von Mindesttiefen der Abstandsflächen zwischen den Außenwänden im Bereich der Durchgänge unter den Wohnriegeln sind nicht notwendig und werden deshalb herausgenommen.

17. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.6.1 und 1.6.3: Die beiden Planzeichen sind kaum voneinander zu unterscheiden. Wir bitten um eine differenzierte Farbgebung.

Abwägung:

Die farbliche Unterscheidung des zu erhaltenden Gehölzbestandes (PZ 1.6.1) und der offenen Grünfläche (PZ 1.6.3) wird durch stärker voneinander abweichende Grünfarben dargestellt.

18. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.6.2 und 1.6.3: Es wird jeweils eine „Grünfläche“ festgesetzt. Wir bitten die Stadt um Überprüfung, ob hier tatsächlich Grünflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden sollen. Bei der Festsetzung von Grünflächen ist die Angabe der Zweckbestimmung erforderlich und es sollte der Rechtscharakter (öffentlich/ privat) bestimmt werden. In der Begründung wären dann noch die städtebaulichen Gründe für die Festsetzungen zu erläutern. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass festgesetzte Grünflächen keine „Baulandqualität“ besitzen. Dies ist bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes zu berücksichtigen. Alternativ könnten die Flächen auch als zu begründende Flächen auf dem Baugrundstück mit Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

Abwägung:

Die mit den PZ 1.6.2 und 1.6.3 festgesetzten Grünflächen, werden als Freiflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Die städtebaulichen Gründe dazu werden in der Begründung ergänzt.

19. Planzeichen Ziff. 3.1 bis 3.3, Ziff. 4.1 bis 4.4: Die Planzeichen müssten als Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt werden.

Abwägung:

Die PZ unter den Ziff. 2-4 werden unter den Hinweise durch Planzeichen zusammengefasst.

20. Im Flächennutzungsplan und in der parallel durchgeführten 53. Änderung der Stadt Unterschleißheim ist entlang der Landshuter Straße eine Anbauverbotszone dargestellt. Diese müsste noch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Falls noch nicht geschehen, ist das Straßenbauamt am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Abwägung:

*Die Anbauverbotszone wird aus dem FNP übernommen und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich mit PZ durch Hinweise aufgenommen. Das zuständige Straßenbauamt, staatliches Bauamt Freising, wurde an dem bisherigen Verfahren beteiligt und wird auch in den folgenden Verfahrensschritten beteiligt.*

*Anmerkung: Aufgrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes musste die Nummerierung angepasst werden. Es handelt sich nunmehr um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.*

21. Die Verfahrensvermerke sollten alle durchgeführten Verfahrensschritte enthalten und somit um die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 ergänzt werden.

Abwägung:

*Der bisherige Stand des Bebauungsplanentwurfes ist Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB. Für die folgenden Verfahrensschritte werden die Daten der bereits erfolgten in die Verfahrensvermerke aufgenommen.*

22. Für die beiden Teilbaugebiete des MU sollten in allen Planunterlagen einheitlich entweder römische oder arabische Zahlen verwendet werden.

Abwägung:

*Es handelt sich um ein urbanes Gebiet MU. Die Bezeichnung der Teilbereiche für das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung erfolgt einheitlich durch arabische Zahlen.*

23. Fests. d. Text Ziff. 2.3.3: Die Verweise auf die Planzeichen für die Punkthäuser (PH) und die Wohnriegel (WR) müssten überprüft und korrigiert werden.

Abwägung:

*Der Hinweis vom Landratsamt München wird aufgenommen und der vertauschte Verweis auf die PZ für Wohnriegel und Punkthaus in der textlichen Festsetzung korrigiert. Das Planzeichen für die Wohnriegel wird geändert in WoRi, um eine Verwechslung mit einem dem Planzeichen WR (Anlage zur PlanZV Nr. 1.1.2) für ein reines Wohngebiet auszuschließen.*

24. Fests. d. Text Ziff. 2.3.5: Beim Begriff „Modulfläche“ sollte noch klargestellt werden, was mit der Bezeichnung gemeint ist (Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie?).

Abwägung:

*Die textliche Festsetzung Ziff. 2.3.5 wird konkretisiert, dass eindeutig wird das mit der „Modulfläche“ die Fläche von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beschrieben werden.*

25. Fests. d. Text Ziff. 3.1.1: Für die Festsetzung von „Schutzkonstruktionen am Boden“ (Borde, Poller o. ä.) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Satz 4 und 5 müssten deshalb aus der Festsetzung gestrichen werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, die Sätze 4 und 5 der textlichen Festsetzung Ziff. 3.1.1 werden herausgenommen und unter den Hinweisen durch Text aufgeführt.*

26. Fests. d. Text Ziff. 4.1.0 (Satz 4), 10.6.0 (letzter Absatz), 10.7.0 (letzter Satz), 10.8.0 (letzter Satz), 10.10.0 und 13.0.0 (letzter Satz): Die genannten Passagen können mangels Rechtsgrundlage nur unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgeführt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird dahingehend gefolgt, dass die betreffenden Passagen (Ausführungsarten der Flachdachbegrünung, Nachweis Dachbegrünung im Bauantrag,*

*Forderung eines qualifizierten Freiflächen-Gestaltungsplanes und dem Nachweis von Müllabstellflächen) aus den Festsetzungen herausgenommen und unter den textlichen Hinweisen aufgeführt werden.*

27. Fests. d. Text Ziff. 9.2.1: Für den Passus, dass Stellplätze auch in der Tiefgarage und im Parkhaus am Emmy-Noether-Ring 20 nachgewiesen werden dürfen, gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Es können nur Regelungen für Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden. Der Passus kann unter den Hinweisen aufgeführt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, die Möglichkeit des Nachweises der Stellplätze im benachbarten Parkhaus aus den Festsetzungen herausgenommen und unter den Hinweisen aufgeführt. Die Begründung wird um ein Parkraumkonzept der Stellplätze für die gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzung ergänzt.*

28. Hinweis durch Text Ziff. 3.5.0: Wir bitten um Überprüfung des Verweises auf Planzeichen 2.4.

Abwägung:

*Das PZ 2.4 wurde bereits vor dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfernt, da eine Abstandsflächenübernahme nicht notwendig ist. Der dazugehörige textliche Hinweis 3.5.0 wird bis zu kommenden Verfahrensschritt aus den Unterlagen herausgenommen.*

29. In der Begründung sollten noch Erläuterungen aufgrund des Bewohnerzuwachses zur notwendigen Zahl der Stellplätze, Anfahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, zur Müllentsorgung sowie zum künftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ergänzt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die die entsprechenden Textstellen in der Begründung ergänzt, bzw. konkretisiert.*

30. Umweltbericht (S. 25, Ziff. 8): Beim Abschnitt „Schutzgut Mensch“ ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Festsetzungen Abstandsflächenunterschreitungen zugelassen werden und die Zielwerte für Wohn- und Aufenthaltsräume teilweise unterschritten werden (s. Verschattungsstudie S. 10).

Abwägung:

*Der Umweltbericht wird bis zum nächsten Verfahrensschritt überarbeitet, da mehrere Faktoren überarbeitet werden (schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Ausgleichsbilanzierung etc.). Der Punkt zum „Schutzgut Mensch“ wird ebenfalls überarbeitet und die Ergebnisse aus der Verschattungsstudie betreffend die Zielwerte für Wohn- und Aufenthaltsräume eingearbeitet.*

31. Umweltbericht (S. 26, Ziff. 8): Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest. Absatz 2 des Abschnittes „Schutzgut Boden“ müsste diesbezüglich korrigiert werden

Abwägung:

*Der Umweltbericht wird bis zum nächsten Verfahrensschritt überarbeitet, da mehrere Faktoren überarbeitet werden (schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Ausgleichsbilanzierung etc.). Die Parkplatzfläche ist nach dem ursprünglichen FNP ein Gewerbegebiet, nach dem rechtsgültigen FNP von 2022 eine Wohnbaufläche, diese Bezeichnung wird zu der Gebietsart MU (Urbanes Gebiet) geändert.*

## **Stellungnahme Landratsamt München Grünordnung vom 07.11.2022**

Zur allgemeinen Orientierung wäre die Ergänzung der Flur-Nummern schön.

### Abwägung:

*Die Flurnummern der Grundstücke im Geltungsbereich, sowie der benachbarten Flurstücke werden in die Planzeichnung aufgenommen.*

### Zu Planzeichen 1.4.4

Die Lage der Fußwege (Eigentümerwege) im Norden und Westen ist an vielen Stellen im Konflikt mit den nach Planzeichen 1.6.7 festgesetzten Bäumen. Hier sollte ein Mindestabstand von 2,5 m zu Stammfüßen eingehalten werden. Im Norden sollte sich der Verlauf der Wege an der bisherigen Grundstücksgrenze orientieren. In Einzelfällen können kurze Strecken mit Wurzelbrücken geplant werden, jedoch sollten diese aus Kostengründen minimiert werden. Nach aktueller Planung wären viele Meter Wurzelbrücken erforderlich, um die festgesetzten Bäume zu erhalten.

Wir empfehlen daher die Lage der Fußwege so anzupassen, dass die zu erhaltenden Bäume nicht vom Wegebau betroffen sind. Der Schutzbereich errechnet sich nach dem vierfachen Stammumfang.

### Abwägung:

*Die bisher abstrahierte Wegeführung wird im Entwurf dem Baumbestand stärker angepasst, und so weit wie möglich vom Bestand abgerückt. Querungen durch Wurzelbereiche sind in geringen Ausführungen auch mit einfacheren Maßnahmen erfolgversprechend. Einzelne Rodungen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, erfordern aber qualifizierte Nachpflanzungen nach Festsetzung 10.3.0.*

### Zu Planzeichen 1.6.3

Zu den offenen Grünflächen könnte unter 10.0.0 eine Festsetzung ergänzt werden, die die Gestaltung dieser Flächen regelt. Vorschlag:

Offene Grünflächen und unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht unbedingt für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

### Abwägung:

*Die mit den PZ 1.6.2 und 1.6.3 festgesetzten Grünflächen, werden als Freiflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Eine Begrünung ist entsprechend der gültigen Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim auf diesen Flächen herzustellen, nach welcher keine „Schottergärten“ zulässig sind.*

### Zu 10.0.0 allgemein

Es fehlt eine Festsetzung zur Ersatzpflanzung bei Ausfall von Gehölzen. Ausformuliert ist lediglich, was bei Rodung von gemäß 1.6.7 zu erhaltenden Bäumen erfolgen muss. Wir schlagen daher folgende ergänzende Festsetzung vor:

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze (alternativ: Bäume und Sträucher) sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen, Pflanzqualitäten gemäß Ziffern 10.2.0, 10.3.0 und 10.4.0.

### Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.*

### Zu 10.1.0

Eine grabenlose Verlegung, also das „Schießen“ von Erdraketen, ist eine gute Idee. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass das Schießen nur auf einer Länge von max. 12 m möglich ist und es am Start und Ende des Tunnels jeweils eine Grube von etwa 1,5 x 1,5 m braucht. Wenn Gräben unzulässig sind, sollte dann die Grabensohle lieber Trassensohle genannt werden?

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und statt „Grabensole“ der Begriff „Trassensole“ verwendet.*

Zu Hinweis 9.0.0

Um für die Baumneupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 – 36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 – 28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und unter den Hinweisen durch Text in den planunterlagen aufgenommen.*

## **Stellungnahme Landratsamt München Immissionsschutz vom 14.12.2022**

### 1. Allgemeines

- a. Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt Plangebiet als Urbanes Gebiet mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Je nach konkreter Ausgestaltung des Gebietes könnte das Gebiet auch einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen zu sein. Dies hätte eine höhere Schutzbedürftigkeit zur Folge. Es muss deshalb sichergestellt sein, dass die Nutzungsfeststellung nicht nur im Hinblick auf die höhere, zumutbare Lärmbelastung erfolgte. Wir bitten um Begründung, was die Einordnung als MU rechtfertigt und welches Verhältnis von Wohnen und Gewerbe geplant ist.

Abwägung:

*Zweck der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist die Reduzierung der im täglichen Leben zu überbrückenden Entfernungen, welche innerhalb sonstiger städtischer Gebiete entstehen. Die städtebauliche Konzeption zielt auf einen urbanen Charakter der Gassenebene mit „altstadttypischer“ Baustruktur aus engeren Gassen und Platzaufweitungen ab. Wohnen und Arbeiten sind damit mit einem flächensparenden, verkehrsberuhigten Ansatz mit hoher Wohnumfeldqualität möglich. Eine kleinräumige Nutzungsmischung als Gebietszweck ist für die Festsetzung als urbanes Gebiet dabei grundsätzlich nicht zwingend, soll aber durch den Bebauungsplan Nr. 160 ebenfalls planerisch ermöglicht werden. Insbesondere an den gebietsprägenden Elementen wie den Gassen und den Quartiersplätzen wird es daher zu einer Anordnung aller gebietsprägenden Nutzungen kommen, sodass die gemischte Nutzung an diesen zentralen Orten deutlich wird (vgl. BeckOK BauNVO/Hornmann, 31. Ed. 15.10.2022, BauNVO § 6a Rn. 24a; Köppen/Mitschang, BauR 2019, 754).*

*Der Gebietscharakter des Urbanen Gebiets bleibt daher auch bei prozentuaalem Überwiegen der Hauptnutzungsart Wohnen im Bereich der oberen Geschosse noch gewahrt, da die anderen Hauptnutzungen wie Gewerbe, Soziales und Kultur dennoch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion besitzen. Der gemischte Charakter des Gebiets als Urbanes Gebiet insgesamt bleibt hierdurch erhalten.“*

*Die Beschreibung des Charakters des Urbanen Gebiets wird in der Begründung konkretisiert und die vorgesehenen Flächen für die gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in der Begründung dargestellt.*

- b. Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen besonders von der angrenzenden, stark befahrenen Landshuter Straße im Osten aus. Hier werden vereinzelt sogar die in der Rechtsprechung genannten Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. An diesen Bereichen sind zwar Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, allerdings fehlt jegliche Thematisierung bezüglich der gesundheitsgefährdenden Bereiche in Schallgutachten, Begründung zum Bebauungsplan sowie Umweltbericht.

Abwägung:

*Die Verkehrsuntersuchung aktualisiert, mit neu erhobenen Daten und die Verkehrslärmzahlen neu ermittelt. Das Schallgutachten und die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht werden anhand der neuen Werte aus der Verkehrsuntersuchung aktualisiert und konkretisiert.*

2. Anmerkungen zum Schallgutachten

- a. Redaktionelle Korrektur: In Kapitel 1.1 (S. 6 des Gutachtens) ist die genannte DIN zu korrigieren. Richtigerweise heißt sie DIN 18005-1.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die Bezeichnung der DIN korrigiert.*

- b. Das Schallgutachten zitiert DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau Teil 1 und 2 jeweils in der Fassung vom Juli 2016. Das Schallgutachten ist hinsichtlich der aktuell gültigen Fassung vom Januar 2018 zu überarbeiten.

Abwägung:

*Die DIN 4109:2018 wurde in Bayern zum 01.04.2021 baurechtlich eingeführt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung am 22.01.2021 war in Bayern die DIN 4109:2016 baurechtlich eingeführt. Da mit der Einführung der DIN 4109:2018 nur mehr maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen sind, ist die Darstellung mit den Lärmpegelbereichen gem. der DIN 4109:2016 komplett neu zu berechnen und die Karten auf mA-Darstellungen zu ändern. Hierfür werden die aktuellen Verkehrsdaten mit Prognose 2035 erstellt und die Schalltechnische Untersuchung entsprechend überarbeitet.*

- c. Die im Gutachten verwendeten Verkehrsdaten basieren auf Daten aus den Jahren 2012/2015 – entnommen der Verkehrsuntersuchung Business Campus Unterschleißheim 2017 zugehörig zur 1. Bebauungsplanänderung Gewerbepark westlich der Landshuter Straße. Die zugehörigen Prognosefälle beziehen sich auf das Jahr 2030. Die Verkehrszählung ist zu aktualisieren, und der Prognosehorizont auf das Jahr 2035 zu beziehen.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, es wurde eine aktuelle Verkehrszählung im Oktober 2022 für die relevante Knotenpunkte Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Str. und Landshuter Str. / Münchner Ring durchgeführt und die Prognose 2035 erstellt. Nach Auskunft der Autobahn Südbayern gibt es keine aktuelleren Verkehrsdaten wie die bisher verwendeten, welche auch für die 2. Tektur des Planfeststellungsverfahrens für die BA92 vom 20.03.2022 verwendet wurden. Es gibt jedoch öffentliche Verkehrsdaten aus dem Jahr 2021, welche aber aufgrund der Coronapandemie vermutlich nicht valide sind. Die Daten können und werden durch die Ersteller der schalltechnischen Untersuchung hochgerechnet, um auch für den Bereich zur Autobahn aktuelle Daten zu verwenden.*

- d. Die Berechnung des Gewerbelärms erfolgte mittels der im entsprechenden Bebauungsplan definierten Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente. Das geplante UGQ wurde richtigerweise als „Heranrücken von Wohnbebauung“ betrachtet. Um das Gewerbegebiet durch das UGQ zukünftig nicht einzuschränken, ist eine alleinige

Berechnung aufgrund von Emissionskontingenten nicht ausreichend; es ist die tatsächlich vorherrschende Situation miteinzubeziehen.

Abwägung:

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum BP Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Straße“ wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt. D.h.: Damit ist festgelegt, dass jeder Betrieb nicht mehr Lärm verursachen darf, als ihm nach seiner Kontingentfläche (ggf. mit Zusatzkontingent) zusteht. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung in den Einzelgenehmigungsverfahren nach TA Lärm entsprechend nachzuweisen.*

- e. Kapitel 6.1.2 nennt Aussagen zu Mess- und Prognosegenauigkeiten. In welchem Zusammenhang fanden Messungen statt? Unzutreffendes bitte streichen.

Abwägung:

*Der Inhalt ist eine Auflage innerhalb der DAKKS Akkreditierung ist des Gutachtenerstellers und deshalb erforderlich. Das Kapitel beschreibt die allgemeine Vorgehensweise bei Messungen und deren Genauigkeit, es behandelt keine spezifischen Messungen.*

- f. Bei einer Ortseinsicht des Plangebiets konnten starke Fluglärmgeräusche wahrgenommen werden. Es ist eine datenbasierte Aussage zu treffen, ob Fluglärm im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist (s.a. 4d).

Abwägung:

*Fluglärm ist nicht zu beachten, da Unterschleißheim außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens München liegt. Dies ist aktuell auch im "Lärmaktionsplan der Regierung von Oberbayern für den Großflughafen München" vom Dezember 2021 ersichtlich.*

3. Anmerkungen zum Bebauungsplan

- a. Die zugelassene Nutzung für Planzeichen 1.4.3 und 1.4.4 ist in der Begründung zum Bebauungsplan erklärt. Bitte auch in der Zeichenerklärung des Planes darstellen oder auf die entsprechenden Abschnitte in der Begründung verweisen.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und in der Zeichenerklärung auf den entsprechenden Abschnitt in der Begründung verwiesen.*

- b. Betreffend die Technischen Anlagen im Dachgarten (Festsetzung 5.2.6) ist folgender Hinweis unter Nr. 12 aufzunehmen:  
Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen einschließlich technischer Anlage im Dachgarten ist zum jeweiligen Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Genehmigungs-Freistellungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich (z.B. Büronutzung).

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und der Hinweis, wie vorgeschlagen, übernommen.*

- c. Festsetzung 11.2.0 ist wie folgt zu ersetzen:  
Die Tiefgaragenausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß  $RW'$  von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz).



Abwägung:

*Festsetzungen zur Art und Gestaltung der TG-Ausfahrten können zwar in einem vorhabenbezogenen B-Plan direkt festgesetzt werden, aber aus rechtlichen Gründen nicht in einem "normalen" BPlan. Die baulichen und technischen Anforderungen werden daher i.d.R. erst im Einzelgenehmigungsverfahren ermittelt.*

- d. Festsetzungen 11.4.1 und 11.4.2 sind wie folgt zu ändern:  
Außenwände ist zu ersetzen durch Außenbauteile

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und das Wort „Außenwände“ in den entsprechenden Festsetzungen durch „Außenbauteile“ ersetzt.*

- e. Die dem Schallgutachten zugrunde gelegte – aber bis dato noch nicht verwirklichte – Geschwindigkeitsbeschränkung in der Alfred-Nobel-Straße auf 30 km/h ist in den Hinweisen (Immissionsschutz) aufzuführen.

Abwägung:

*Eine Festsetzung von zulässigen Höchstgeschwindigkeiten ist in Bebauungsplänen nicht möglich. Diese werden von dem zuständigen politischen Gremium behandelt und beschlossen und durch das Verkehrsrecht entsprechend umgesetzt. Bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird dies entsprechend beachtet und die vorhandenen Gegebenheiten bei der Datenerhebung angesetzt.*

- f. In den Festsetzungen ist unter Punkt 11.1. folgendes zu ergänzen:  
Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen 1.5.8 gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.

Abwägung:

*Die Schalltechnische Untersuchung wird entsprechend neuen Daten überarbeitet und die entsprechenden Festsetzungen für die betreffenden Außenbauteile eingearbeitet.*

- g. Wie in der Schalltechnischen Untersuchung Kapitel 5.5 angedeutet, ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Wir empfehlen daher, Planzeichen 1.5.9 wie folgt zu ändern:  
Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Mischgebieten für die Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) geltenden Orientierungswertes der DIN 18005 von 50 dB(A) vorliegt.  
Entsprechend ist die Kennzeichnung im Bebauungsplan anzupassen.

Abwägung:

*Die Schalltechnische Untersuchung wird entsprechend neuen Daten überarbeitet und die entsprechenden Festsetzungen für die betreffenden Außenbauteile eingearbeitet.*

- h. Festsetzungen 11.1.2 und 11.1.3 des Bebauungsplans sind irreführend. Für eine lückenlose, verständliche und anwendbare Darstellung bitten wir um folgenden Ersatz:  
Festsetzung 11.1.2 Bauliche Immissionsschutzmaßnahmen / Grundrissorientierung:  
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind an den mit Planzeichen 1.5.8 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Es ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden belüftet werden können, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum von 64 dB(A) eingehalten sind. Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) sind an den mit

Planzeichen 1.5.9 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Es ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden belüftet werden können, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) eingehalten sind.

Für reine Büronutzungen dürfen die Tageswerte auch für die Nachtzeit zugrunde gelegt werden.

Festsetzung 11.1.3 Bauliche Immissionsschutzmaßnahmen / Passive Maßnahmen:

Ist vorgenannte Grundrissorientierung im Einzelfall nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Raumbelüftung durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z.B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) sicherzustellen. Die Lüftungseinrichtung darf das erforderliche Fassadenschalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Alternativ sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden, Prallscheiben etc.) zulässig.

Abwägung:

*Die schalltechnische Untersuchung beruht noch auf der DIN 4109:2016 und wird deshalb überarbeitet. Die darin enthaltenen Festsetzungsvorschläge werden ebenfalls entsprechend überarbeitet. Gegebenenfalls werden die Festsetzungsvorschläge vom Landratsamt München, nach Prüfung im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, übernommen.*

- i. Die in den Bebauungsplanunterlagen (Festsetzungen/Hinweise und Plan) zitierte Norm DIN 4109 ist überholt. Bitte auf die aktuelle Ausgabe vom Januar 2018 anpassen (s.a. Punkt 2b).

Abwägung:

*Die DIN 4109:2018 wurde in Bayern zum 01.04.2021 baurechtlich eingeführt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung am 22.01.2021 war in Bayern die DIN 4109:2016 baurechtlich eingeführt. Da mit der Einführung der DIN 4109:2018 nur mehr maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen sind, ist die Darstellung mit den Lärmpegelbereichen gem. der DIN 4109:2016 komplett neu zu berechnen und die Karten auf mA-Darstellungen zu ändern. Hierfür werden die aktuellen Verkehrsdaten mit Prognose 2035 erstellt und die Schalltechnische Untersuchung entsprechend überarbeitet.*

- j. Bitte um Korrektur der im Bebauungsplan abgebildeten Lärmpegelkarte:  
Die Lärmschutzwand zwischen PH9 und WR4 endet auf Höhe von WR4. Die südwestliche Fassade von PH9 steht damit ab E+III nicht mehr im Schutz der Lärmschutzwand. Der entsprechende orange-farbige Punkt auf der Lärmpegelkarte ist zu korrigieren.  
Für PH6 und PH7 sind die Lärmpegelbereiche der unbeschrifteten Fassaden nachzutragen.  
Weiter ist die Lärmpegelkarte hinsichtlich der zitierten Norm zu korrigieren (s.a. Punkt 2b) dieser Stellungnahme.

Abwägung:

*Die DIN 4109:2018 wurde in Bayern zum 01.04.2021 baurechtlich eingeführt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung am 22.01.2021 war in Bayern die DIN 4109:2016 baurechtlich eingeführt. Da mit der Einführung der DIN 4109:2018 nur mehr maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen sind, ist die Darstellung mit den Lärmpegelbereichen gem. der DIN 4109:2016 komplett neu zu berechnen und die Karten auf mA-Darstellungen zu ändern. Hierfür werden die aktuellen Verkehrsdaten mit Prognose 2035 erstellt und die Schalltechnische Untersuchung entsprechend überarbeitet.*

4. Anmerkungen zur Begründung

- a. Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9 des Bebauungsplans nennen für Schallschutzmaßnahmen Grenzwerte des Mischgebietes. Da in der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 keine Orientierungsrichtwerte für das Urbane Gebiet genannt sind, ist die angenommene Schutzwürdigkeit des Plangebietes klarzustellen und in der Begründung zu erläutern.

Abwägung:

*Die Begründung wird entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung angepasst, korrigiert und konkretisiert.*

- b. Das Konzept der abgeschirmten Bebauung mittels WR4, PH9, PH8 und den dazwischen liegenden Lärmschutzwänden ist im Kapitel „Immissionsschutz“ zu darzustellen.

Abwägung:

*Die Begründung wird entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung angepasst, korrigiert und konkretisiert.*

- c. Die im Schallgutachten zugrunde gelegte angenommene Geschwindigkeitsbeschränkung der Alfred-Nobel-Straße auf 30 km/h ist in der Begründung im Kapitel „Immissionsschutz“ darzustellen.

Abwägung:

*Eine Festsetzung von zulässigen Höchstgeschwindigkeiten ist in Bebauungsplänen nicht möglich. Diese werden von dem zuständigen politischen Gremium behandelt und beschlossen und durch das Verkehrsrecht entsprechend umgesetzt. Bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird dies entsprechend beachtet und die vorhandenen Gegebenheiten bei der Datenerhebung angesetzt.*

- d. Die Begründung verneint auf Seite 6 eine Belastung des Plangebiets durch Fluglärm im Zusammenhang mit dem Verkehrsflughafen München. Bei einer Ortseinsicht des Plangebiets wurden starke Fluggeräusche wahrgenommen. Die in der Begründung genannte Aussage ist auf Daten zu stützen (s.a. 2f) dieser Stellungnahme).

Abwägung:

*Fluglärm ist nicht zu beachten, da Unterschleißheim außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens München liegt. Dies ist aktuell auch im "Lärmaktionsplan der Regierung von Oberbayern für den Großflughafen München" vom Dezember 2021 ersichtlich.*

5. Anmerkungen zum Umweltbericht

- a. Die in Punkt 2.2 genannte Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (bitte Bezug angeben) beträgt nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen bis zu 7 dB(A).

Abwägung:

*Der Umweltbericht wird entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung angepasst, korrigiert und konkretisiert.*

- b. Redaktionelle Korrektur:  
Punkt 2.2 nennt unter Gedankenstrich 2 die „Überschreitung der IWG“. Sollte mit IWG der Immissionsgrenzwert gemeint sein, dann bitte um Korrektur.

Abwägung:

*Der Umweltbericht wird entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung angepasst, korrigiert und konkretisiert.*

## **Stellungnahme Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022**

### Einwendungen

Mit den erhobenen Daten bezüglich des Feldgehölzes (Sichtung von außen aufgrund eines Zaunes im belaubten Zustand) kann das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere in Bezug auf Fledermäuse, nicht 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 Artenschutzes verstoßen werden darf.

In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.

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.

Rechtsgrundlagen: § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung:

Um die Realisierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist das Feldgehölz erneut bei unbelaubtem Zustand mit Zugang zum Gelände zu sichten und ggf. Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen zu formulieren. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist entsprechend zu ergänzen.

Abwägung:

*Das Feldgehölz wurde im Februar 2023, bei unbelaubtem Zustand gesichtet. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend ergänzt und die Vermeidung sowie CEF-Maßnahmen erneut formuliert. Die aktuellen Daten werden in dem zu überarbeitenden Umweltbericht berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt München) wird zum nächsten Verfahrensschritt beteiligt und es werden die überarbeiteten Planunterlagen zur Verfügung gestellt.*

Die Planung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt, da keine weitere Beanspruchung der freien Landschaft stattfindet.

Im Rahmen der Planung wird ein großer Teil des umgebenden Feldgehölzes in Anspruch genommen. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes (§ 15 BNatSchG) sollte hier unter größtmöglicher Schonung des Feldgehölzes geplant werden. Eine Begründung für die großflächige Beanspruchung bitten wir zu ergänzen.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die Begründung zum in Anspruch genommenen Feldgehölz im Zuge der überarbeiteten Ausgleichsbilanzierung ergänzt.*

Die Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind weder im Umweltbericht noch im Bebauungsplan ausreichend. Die gesamte Berechnung mit einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist zu ergänzen, da die Berechnung der Wertpunkte nicht nachvollzogen werden kann. Die Unterlage des Umweltberichts bitten wir diesbezüglich nachzubessern und an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Folgendes ist in die Festsetzungen mit aufzunehmen:

- Unter Punkt 8.0.0 Einfriedungen (Dokument „Festsetzungen und Hinweise durch Text“): Es sind nur sockellose Zäune zulässig mit einer Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegend.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die Festsetzung zu den sockellosen Zäunen mit mindestens 10 cm Bodenabstand aufgenommen. Zudem wird auf die gültige Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim verwiesen, nach welcher ebenfalls nur sockellose Einfriedungen mit mindestens 10 cm Bodenabstand zulässig sind (§ 6 Abs. 1 Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim).*

- Die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen bitten wir nicht nur vertraglich festzusetzen, sondern in die Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. unter Nr. 10.9.0 Vogelschutz) zu übernehmen.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen aus dem überarbeiteten Umweltbericht in die Festsetzungen aufgenommen.*

Den Punkt 10.0.0 Artenschutz der Hinweise bitten wir wie folgt zu ergänzen:

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.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, der Hinweis auf die allgemein gültigen Regelungen zu Gehölzschnittmaßnahmen und Bäumfällungen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG wird aufgenommen, aber unter dem Hinweis zu „Baumschutz und Baumpflanzungen“. Der darin bereits enthaltenen Satz „Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen“ wir um die Angabe der Zeitspanne „(01.10. – 28./29.02.)“ ergänzt.*

Ergänzung des Hinweises zur Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; [www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith\\_et\\_al\\_2019\\_lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Baumstrahler werden von der unteren Naturschutzbehörde als kritisch angesehen.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt. Die Baumstrahler werden durch den bereits enthaltenen Hinweis auf die Jahreszeiten außerhalb der Flugzeiten von Insekten (Oktober bis März) eingeschränkt.*

Anmerkungen

Das Dokument „Festsetzungen und Hinweise durch Text“ sollte um Seitenzahlen ergänzt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die jeweilige Seite auf dem Dokument gedruckt.*

Fachlich vollständige und korrekt durchgeführte Brutvogelkartierungen werden von etwa Anfang März bis Anfang Juni durchgeführt. Die drei durchgeführten Kartierungen fanden alle im Mai 2020 statt, wodurch nicht sichergestellt werden kann, dass alle Arten erfasst wurden – insbesondere frühe Arten wie Spechte. Aufgrund der umgebenden Nutzungen, den erfassten Arten sowie der erneuten Kontrolle vor Fällung kann die Kartierung angenommen werden.

Abwägung:

*Der Hinweis vom Landratsamt München wird zur Kenntnis genommen und die erneute zu erfolgende Kontrolle vor einer Fällung in die Hinweise aufgenommen.*

Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn die Berechnungen nach BayKompV nachvollziehbar dargestellt und der unteren Naturschutzbehörde vorgezeigt worden sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt worden sind.

### Abwägung:

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt München wurde im Jahr 2020 vorab von den Planern über die gewählte Methodik zur Ermittlung von ökologischem Eingriff und Ausgleich informiert, worauf diese aber keine Antwort erhalten haben. Der Ausgleich nicht nach dem pauschalierenden Leitfaden des Innenministeriums, sondern nach der BayKompV erfolgen, um die besondere Situation der stark vorbelasteten Baufläche zu würdigen, um den ökologischen Ausgleich und Ersatz im Gebiet selbst zu gewährleisten, und um damit eine Inanspruchnahme der freien Feldflur durch Ausgleichsflächen zu vermeiden.

Bei der Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs für den durch die geplante Bebauung resultierenden Eingriff ist die Stadt in der Wahl der Nachweismethodik frei.

Bei der Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ errechnet sich für das Nettobauland ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 62.815 Wertpunkten.

Durch die Festsetzungen für nicht unterbaute Freiflächen können 42.993 Wertpunkte ausgeglichen werden, es verbleibt ein rechnerisches Defizit in Höhe von 19.822 Wertpunkten, da die festgesetzten umfangreichen Dachbegrünungen im Geltungsbereich bei Anwendung des Leitfadens nur durch einen geringen prozentualen Abschlag gewertet werden. Die Umrechnung der Wertpunkt auf eine benötigte Ausgleichsfläche richtet sich nach der Bestandsqualität auf der Ausgleichsfläche und Ausführungsqualität der Ausgleichsbepflanzung, weshalb eine genaue Flächenangabe eines benötigten Ausgleichs erst durch eine Planung auf einem entsprechenden Grundstück möglich ist, schätzungsweise entsprechen aber 19.822 WP ca. 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup>.

Bei der alternativen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der BayKompV werden festgesetzte Grünflächen auf Dächern (mit entsprechenden Wertabschlägen) durch den Planer mitberücksichtigt. Demnach könnte der Eingriff mit einem leichten Überschuss (139.332 zu 139.072 Wertpunkte) als ausgeglichen bewertet werden.

Bei einem gemeinsamen Gespräch mit der unteren Naturschutzbehörde hat sich diese kritische zu der von den Planern vorgeschlagen Ausgleichsbilanzierung geäußert. In diesem Zuge wurde auch die obere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern um eine Einschätzung gebeten, deren Rückantwort steht aber derzeit noch aus.

Durch die Ausgleichsbilanzierung der Planer für den Bebauungsplanentwurf wird insbesondere der Forderung des §1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Umnutzung der vorhandenen Stellplatzanlage in ein urbanes Gebiet, und durch Verzicht auf externe Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen. Der Ausgleich am Ort des Eingriffs stellt nach §1a Abs. 3 BauGB den Regelfall dar. Umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung unterbauter Freiflächen in allen Ebenen, sowie zu Artenschutzmaßnahmen nach §1a Abs. 3 BauGB sorgen für eine Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen.

In der Begründung und dem Umweltbericht wird die flächensparende Ausgleichsbilanzierung und deren geringerer Einfluss auf das bestehende Stadtklima genauer beschrieben. Es wird explizit beschrieben, dass durch den Bebauungsplanentwurf keine Flächen verwendet und umgenutzt werden sollen die außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

### **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022**

Im Bereich der Planung befindet sich das bekannte Bodendenkmal D-1-7735-0102 Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters.

Der im Entwurf des BP enthaltene Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler, trägt dem Schutz des Denkmals nicht hinreichend Rechnung und ist deshalb zu streichen. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z. B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabensträger durchzuführen.

Wir bitten Sie 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.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, 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).

Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Abwägung:

*Der Bereich des Bodendenkmals D-7735-0102 ist in der ausgelegten Fassung des BP Entwurfs mit dem Planzeichen 3.4 (angelehnt an PlanzV) enthalten. Die Beschreibung des Bodendenkmals wird in den Hinweisen und der Begründung konkretisiert. Der Empfohlene Hinweis vom LA Denkmalpflege wird dahingehend aufgenommen, dass dieser für den gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals gilt. Die bereits enthaltenen Hinweise für den Fall eines Auffindens von Bodendenkmälern, unabhängig von der Position im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, werden in den Unterlagen beibehalten.*

## **Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angeführt wurde, weisen wir erneut vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Die Abänderung der Wohnbaufläche zu einem Urbanen Gebiet MU löst für den vorgelegten Geltungsbereich aus landesplanerischer Sicht keine weiteren neuen Erfordernisse aus.

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des im Geltungsbereich geplanten urbanen Gebietes sollen keine Einzelhandelsagglomerationen (Ansammlung von vielen Einzelhandelsbetrieben) zulässig sein. Festsetzungen, um diese zu verhindern, werden in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung wird zur Erläuterung ein Aufteilungskonzept der unterschiedlichen Nutzungen dargestellt und beschrieben.*

## **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 16.08.2022**

### Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von drei neuen Transformatorstationen erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation ist eine Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit muss zwischen den Grundstückseigentümern und den Bayernwerken abgeschlossen werden.*

### Kabel

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind 20 kV- und Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Anbindung der drei Stationen erfolgt über den vorher herzustellenden nördlichen Fuß- und Radweg.

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 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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die 20kV-Leitungen nebst Zubehör auf Privatgrund sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich zu sichern. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.

Eine gegebenenfalls notwendige Kabelumlegung (20 kV und SB) im Bereich der Landshuter Straße ist vom Veranlasser zu tragen und rechtzeitig zu beantragen.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführungen werden die Verlege-Zonen mit den Spartenträgern abgestimmt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

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:

*Der Hinweis wird in die Begründung und den Bebauungsplan aufgenommen.*

### **Stellungnahme SWM Gas vom 25.08.2022**

Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich der Erdgashochdruckregler RE 131 n BB; im Bebauungsplan ist er mit VG (rot schraffierte Fläche) eingezeichnet.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Die Versorgungsanlagen müssen unverändert in der jetzigen Lage verbleiben.

Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, eingehalten werden.

Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 2,5 m zu unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen.

Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf sind die beschriebenen Gasleitung und -regler der SWM enthalten und werden nicht überplant.*

### **Stellungnahme Industrie- und Handelskammer vom 14.09.2022**

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen werden soll.

Allerdings geben wir zu bedenken, dass durch die Umwidmung des Plangebietes von einer Gewerbefläche in ein Urbanes Gebiet eine gewerbliche Nutzung nur noch anteilig gegeben ist. Um den Bedarf an gewerblichen Flächen der Stadt Unterschleißheim weiterhin zu decken, sollte diesbezüglich ein Ausgleich erfolgen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass auch zukünftig keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der südlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für die ansässigen Betriebe führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

Zu begrüßen ist dennoch, dass dem wachsenden Bedarf an Mobilität mit einem eigenen Konzept Rechnung getragen wird.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der zur Umwidmung angedachte gewerbliche Bereich diente bisher als Parkplatzfläche, welche baurechtlich für nicht mehr vorhandene Nutzungen erstellt wurde. Deshalb wird in dem neuen urbanen Gebiet eine Mischnutzung für den dringend benötigten Wohnraum, Gewerbe und soziale sowie kulturelle Nutzungen entstehen. Durch die geplanten Nutzungen werden die benachbarten Bereiche in anderen Bebauungsplänen in ihrer zulässigen Nutzung und Entwicklung nicht beeinträchtigt.*

### **Stellungnahme Handwerkskammer vom 14.09.2022**

Die Stadt Unterschleißheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Urbanes Gebietes auf einem ehemaligen Parkplatz schaffen. Der Flächennutzungsplan wird von einem eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechend in ein MU geändert.

Wesentliche Merkmale des Baukonzepts sind die Nutzungsmischung sowie die unterschiedlichen Baukörper. Grundsätzlich bestehen hierzu keine Einwände.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass für die große Anzahl der wegfallenden Parkflächen entsprechend Ausgleich geschaffen werden muss. Das bereits vorhandene Parkhaus muss mindestens dieselbe Kapazität aufweisen, um den Parksuchverkehr einzuschränken und eine geordnete Verkehrssituation vor Ort für Liefer- und Leisten der gewerblichen Betriebe sowie Handwerksbetriebe zu gewährleisten. Handwerksbetriebe sind darauf angewiesen, mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen und ihre Betriebsabläufe zu gewährleisten.

#### Abwägung:

*Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Parkplatzflächen im Planungsgebiet sind baurechtlich nicht mehr notwendig und werden deshalb entfallen. Ein Ausgleich dieser Parkplatzflächen ist nicht notwendig. Für das neuen Planungsgebiet gibt es ein Mobilitätskonzept, in welchem die benötigte Verkehrssituation für die Nutzungen im Planungsgebiet enthalten und berücksichtigt ist.*

### **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 23.09.2022**

#### 1. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

#### Abwägung:

*Die Zulässigkeit der Kombination Gründach (extensive Dachbegrünung) und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird auch für einen Teil der Wohnriegel aufgenommen. Die anderen Dachflächen werden mindestens intensiv Begrünt, um den biologischen Ausgleich zu schaffen.*

#### 2. Altlasten

Eine Grundwasserüberwachung nach LfW 3.8/1 ist nur erforderlich, sofern ein bestätigter Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen. Ansonsten bleibt folgender Absatz aufzunehmen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige

Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der empfohlene Absatz als Hinweis im Bebauungsplan und der Begründung aufgenommen.*

3. Tiefgaragen

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

*Die Empfohlenen Hinweise werden im Bebauungsplan und der Begründung aufgenommen.*

**Stellungnahme GTU AG vom 29.09.2022**

Die GTU AG beabsichtigt, das durch das Bebauungsplanverfahren geplante Wohnquartier an ihre Fernwärmeversorgung anzuschließen und hat bereits entsprechende Vorplanungen zur Trassenführung der Fernwärmeleitungen vorgenommen und Pläne erstellt (siehe Anlage).

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Planung bei etwaigen Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan., damit die Spartenicherheit durch notwendige Pflanzabstände zur Fernwärmeleitung gewährleistet werden kann.

Nähere Angaben hierzu stellen wir Ihnen bei Bedarf und auf Anfrage zur Verfügung.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den notwendigen Pflanzabständen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorplanung zur Trassenführung wird bei der Objektplanung und Bauausführung beachtet.*

**Stellungnahme SG 57 vom 06.10.2022**

3.2 Unter Berücksichtigung der baulichen Umgestaltung des Knotenpunktes Landshuter Straße / Keltenschanze im Jahr 2019 könnten die entsprechenden Bereiche der Nebenanlage (Gehweg, Wartebereich und Busbucht) mit Ihrer Lage und dem Verlauf korrekt aufgenommen und dargestellt werden.

Abwägung:

*Die baulichen Gegebenheiten des Knotenpunktes Landshuter Straße / Keltenschanze werden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen.*

3.3 Der dadurch verbleibende, nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Bereich zwischen Wohnbebauung und der Landshuter Straße könnte als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Abwägung:

*Die baulichen Gegebenheiten des Knotenpunktes Landshuter Straße / Keltenschanze werden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen. Der beschriebene Bereich liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche, dient allerdings auch der Zugänglichkeit der Baufenster. Der Vorschlag einer Nutzbarkeit als öffentliche Grünfläche wird an die Objektplanung weitergeleitet.*

- 3.4 Der Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Eigentümerweg im Bereich des Knotenpunktes Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Straße ist fachlich nicht umsetzbar, da es keine später nachvollziehbare Grenze des Zuständigkeitswechsels der Straßenbaulast gibt.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Straßenbegrenzungslinie zur Fahrbahnkante versetzt.*

- 3.5 Die definierte Höhenlagen im Bereich der privaten Fußwege (Übergang zu Öffentlich) können ggf. nicht gehalten werden, da die Regelquerneigung von 2,5 %, sowie Maximalgefälle von 6% für die Barrierefreiheit einzuhalten sind.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Objektplanung weitergeleitet.*

- 3.6 Seitens Straßenbaulastträgers wird davon ausgegangen, dass der Bestand der Landshuter Straße (inkl. Gehweg, Busbucht, etc.) in seiner Breite und Lage aufgenommen und im Bebauungsplanverfahren nicht verändert wurde.

Abwägung:

*Die baulichen Gegebenheiten an der Landshuter Straße (inkl. Gehweg, Busbucht, etc.) werden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen.*

- 4.1 Seitens Straßenbaulastträgers wird davon ausgegangen, dass der Bestand der Alfred-Nobel-Straße (inkl. südlichen Gehweg und Parkbuchten, etc.) in seiner Breite und Lage aufgenommen und im Bebauungsplanverfahren nicht geändert wurde.

Abwägung:

*Die baulichen Gegebenheiten der südlichen Seite der Alfred-Nobel-Straße werden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich aufgenommen.*

- 4.2 Die nördlich der Alfred-Nobel-Straße angeordneten Längsparkplätze würden im Zuge des B-Planes neu entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit der im gesetzlichen Rahmen notwendigen Größe für Längsparkplätzen errichtet werden.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Ausführung öffentlicher Stellplätze liegt jedoch in der Verantwortung des Straßenbaulastträgers.*

- 4.3. Die entlang der Alfred-Nobel-Straße geplanten Fahrradstellplätze werden kritisch gesehen, da diese erfahrungsgemäß beim Ein- und Ausparken einen weit größeren Rückstoßraum als die vorgegebene Breite von 2 m benötigen.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Möglichkeit von Fahrradabstellanlagen auf öffentlichen Grund sind nur hinweislich im Bebauungsplanentwurf enthalten.*

- 4.4. Zusätzlich ist für 12 Fahrradstellplätze eine gemessene Länge von 6 m geplant. Dies wären bei nebeneinander gestellten Fahrrädern 0,50 m pro Rad und somit ein zu geringer Abstand für einige der ADFC genormte Radstände, welche im Stadtgebiet verbaut werden müssen.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Möglichkeit von Fahrradabstellanlagen auf öffentlichen Grund sind nur hinweislich im Bebauungsplanentwurf enthalten.*

- 4.5. Die in Grün dargestellte Eigentumsgrenze trennt die Grünflächen entlang der Alfred-Nobel-Straße in zwei Baulasten. Diese Grenze ist aus Sicht von SG57 sinnvoll zu verlegen.

Abwägung:

*Die in grün dargestellte Linie (Planzeichen 1.4.1) ist die Straßenbegrenzungslinie und stellt die Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen dar. Die Linie in den Grünflächen soll an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen und wird entsprechend versetzt.*

- 4.6. Es fehlt in der Festsetzung, Angaben zu Schmutzmaßnahmen gegen eine Durchwurzelung des öffentlichen Verkehrsgrundes.

Abwägung:

*Die Hinweise im Bebauungsplan werden um einen Punkt mit entsprechendem Inhalt ergänzt.*

- 4.7. Anfallendes Oberflächenwasser ist getrennt der Baulast abzuleiten und auf entsprechenden Grundstücken zu versickern.
- 5.2. Das anfallende Oberflächenwassers des Walls (gem. Plan von beispielsweise 475,00 m Ü NN des privaten Weges auf 473,18 m ü. NN des Weges) muss auf Privatgrund entwässert werden und darf nicht über den Fuß- und Radweg geleitet werden.
- 6.2. Entsprechend ist dadurch die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der darunterliegenden Tiefgarage bereits früh zu planen und im Bezug auf die Umsetzung und den damit verbundenen Unterhalt zu prüfen.

Abwägung:

*Ein Hinweis auf die gültige Entwässerungssatzung und dass Niederschlagswasser auf eigenem Grund zu versickern ist wird im Bebauungsplan und der Begründung aufgenommen.*

- 6.3. Es wird empfohlen, die Wälle mit einer Maximalneigung von 1:1,5 anzulegen.

Abwägung:

*Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und an die Objektplanung weitergeleitet.*

### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.10.2022**

Bereich Landwirtschaft: Es befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in Begründung auf die Duldung der unvermeidbaren Belästigungen durch bestehende landwirtschaftliche Flächen hingewiesen.*

### **Einwände /Stellungnahmen Bürgerschreiben**

#### **Stellungnahme Nr. 1 vom 05.08.2022**

Eine Apotheke wäre gut für die Anwohner

Abwägung:

*Im Bauleitplanverfahren wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, z. B. WA allgemeines Wohngebiet. Eine spezielle Nutzung wie Apotheke kann in einem regulären Bauleitplanverfahren nicht festgesetzt werden. in einem allgemeinen Wohngebiet sind unter anderem die der Versorgung*

des Gebietes dienende Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), wozu eine Apotheke gehört, zulässig. Die Empfehlung wird aber zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber weitergeleitet.

### **Stellungnahme Nr. 2 vom 05.08.2022**

Solarzellen auf den Dächern für z.B. Straßenbeleuchtung usw.

#### Abwägung:

Im Bauleitplanverfahren darf aus rechtlichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet die Erstellung und Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie nicht zwingend festgesetzt werden. Auf die Zulässigkeit dieser Anlagen wird im Bebauungsplan explizit erwähnt (Festsetzung durch Text Ziff. 5.2.1). Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber weitergeleitet.

### **Stellungnahme Nr. 3 vom 05.08.2022**

Die Pflanzen in den Gemeinschaftsbereichen oder an Straßen/ Plätzen sollten a) wildbienenfreundlich sein, b) Nutzpflanzen sein (Apfelbaum, Kartoffeln, Brombeeren) und c) Leute können sich bewerben, diese zu pflegen, dafür wird ihnen etwas von der Miete erlassen

#### Abwägung:

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber weitergeleitet.

### **Stellungnahme Nr. 4 vom 05.08.2022**

Vorschlag für einen Durchgang vom Fastlinger Ring zum Campus über den westlichen Rand des Gartenquartiers, gerne als kleines Labyrinth durch den Wall.

Auf der Karte ist kein Durchgang für Fußgänger/Radfahrer zum Fastlingerring zu erkennen. Wenn man zum Campus (Rewe, Ärzte) will, muss man einen Umweg über den Münchner Ring machen. Das behindert vor allem die Akzeptanz der Einkaufsmöglichkeit bei REWE.

Es ist nicht einzusehen, warum diese beiden Wohnquartiere voreinander abgegrenzt sein müssen und ist sonst nirgends in USH zu finden.

#### Abwägung:

Zur Erhaltung des Baumbestandes auf dem westlichen Wall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, werden hierauf keine zusätzlichen Wegeverbindungen geplant. Es sind zwei Anschlusspunkte vom bestehenden nördlichen Fuß- und Radweg zum neuen Planungsgebiet vorgesehen.

### **Stellungnahme Nr. 5 vom 05.08.2022**

Ich finde zunächst einmal Bürgerbeteiligungen gut.

Aber es wird leider nicht immer folgendes beachtet: Will man etwas Gutes oder Wichtiges einbringen,- oder gar das Projekt soweit verteuern, dass es nicht durchführbar oder gar unwirtschaftlich wird. Ich will mal als Beispiel den bezahlbaren Wohnraum aufführen. Ich kann z.B. sagen dass ich für die Stadt 80 bezahlbare Wohnungen schaffen könnte.

Jetzt wollen aber verschiedene Mitbürger folgendes: Das Flachdach soll begrünt werden. Solarpanels sollen montiert werden und eine Solaranlage soll betrieben werden. Das Haus braucht eine Wärmeschutzverkleidung. Neueste schalldichte Fenster. Eine Fußbodenheizung und einen Parkettboden. Ohne Balkon- geht doch gleich gar nicht. Dann brauchen wir eine Tiefgarage mit Ladeeinheiten für die Elektroautos, Fahrräder und Roller. Eine begrünte Parkanlage mit Spielplätzen und Bänken zum Ratschen und Verweilen.- Um nur mal ein paar Punkte aufzuführen.

So, damit habe ich es zunächst einmal geschafft, aus dem bezahlbaren Wohnraum, Luxuswohnungen zu bauen, und aus den besagten 80 Wohnungen sind bestimmt letztendlich nur 40, oder noch weniger , aber dennoch sehr exklusive Wohnungen geworden. (Trotz SoBoN)

Ich möchte gerne noch einmal zu bedenken geben: Nach Corona hat sich gezeigt, dass Homeoffice immer attraktiver wird und Gewerbeflächen nicht mehr in diesem großem Maße wie früher benötigt werden. Sicher wird Wohnraum immer gebraucht werden, da habe ich keine Bedenken. Aber das Wohnen direkt am Arbeitsplatz erfreut sich nicht gerade großer Beliebtheit. Auch die vielgeliebten kleinen Geschäfte müssen wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden können. Gut, Apotheke läuft schon. Zwei Durchgänge sind glaube ich eh geplant.

Vielen Dank

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist rechtlich für das hier laufende Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschrieben. Dabei konnten Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit im Zeitraum der entsprechenden Frist bei der Stadt Unterschleißheim eingereicht werden. Im Bebauungsplan werden keine Wohnungsgrößen festgesetzt, somit ist es den Bauwerbern möglich auf die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren.*

**Stellungnahme Nr. 6 vom 06.08.2022**

Bei der geplanten Bereitstellung von Leihfahrzeugen (Fahrräder, E-Bikes, Lastenfahrräder, Kinderanhänger etc) sollten auch die Bedürfnisse von Senioren und mobilitätseingeschränkten Personen bedacht werden.

Es sollte die Möglichkeit geprüft werden, elektrische "Rentner-Chopper" und dreirädrige Fahrräder in das Angebot des Fuhrparks aufzunehmen.

Abwägung:

*Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber weitergeleitet.*

**Stellungnahme Nr. 7 vom 15.09.2022**

Bitte Bio-Gastronomie

kleine inhabergeführte Läden (Vielfalt)

offenes Atelier als freie Begegnungsstätte (Malen, Töpfen etc.) incl. Café

Abwägung:

*Im Bauleitplanverfahren wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, z. B. MU urbanes Gebiet. Eine spezielle Nutzung wie Bio-Gastronomie oder kleine inhabergeführte Läden kann in einem regulären Bauleitplanverfahren nicht festgesetzt werden. In einem urbanen Gebiet sind neben der Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht stören zulässig (§ 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Die Empfehlung wird aber zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber weitergeleitet.*

**Stellungnahme Nr. 8 vom 20.09.2022**

Also wenn die neuen Gebäude dann so aussehen wie auf den Bildern dann hat das Allein die innenliegenden Balkone erinnern an die neuen Bauten im HasenbergI und Schwabing Feilitzstrasse,..furchtbar dieses Sparkonzept. mit Gemütlichkeit nichts mehr zu tun!

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**Stellungnahme Nr. 9 vom 20.09.2022**

wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 27.07.2022 und nehmen zur dargelegten Planung des Entwurfs des Bebauungsplans 160 wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Auch wenn der Planverfasser davon spricht, dass „im Rahmen der Bauleitplanung die Stadt „die Zügel in der Hand“ hat“, zeigen der Planentwurf und seine beigefügten Anlagen deutlich, dass der vorliegende BPlan stark investorengetrieben ist und die Interessen der umliegenden Anwohner und auch die der Stadt kaum oder nicht angemessen berücksichtigt werden. Die Stadt als Herrin des Bebauungsplanverfahren verstößt damit

- gegen ihre Neutralitätspflicht als Planungsbehörde
  - gegen die diversen Abwägungsgebote
  - und berücksichtigt nicht ausreichend die Gebote der Rücksichtnahme und des Einfügens des Neuprojekts in die Umgebung.
1. Beispiele für die Neutralitätsverletzung der Planungsbehörde:
    - a. Die bisherige „Bürgerbeteiligung“ diene ganz überwiegend dem Ziel, sich in der Bevölkerung Unterstützung für das im Juli 2019 bereits sehr konkrete Projekt zu holen, insbesondere also Stimmen, die sich für eine möglichst dichte Bebauung und eine große Vielzahl an gewerblicher Nutzung aussprechen. Aus den vielen Anregungen der Bürgerbeteiligung von 2019 finden sich im jetzigen Planentwurf vor allem solche, die auf eine möglichst hohe Verdichtung abzielen. Die mehrheitlich anderen Bürger-Innenmeinungen, die sich für eine deutlich maßvollere Bebauung aussprachen, werden unter den Tisch gekehrt.
    - b. Versiegelung: im Gegensatz zu der eigentlich der Neutralität verpflichteten Planungsbehörde, die das Plangebiet als „fast vollständig versiegelten Großflächenparkplatz“ bezeichnet, kommt der Freie Architekt und Stadtplaner Reinhard Loibl in seiner Begründung zum Planentwurf zum Ergebnis, dass der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand ca. 63 % beträgt.
    - c. Im Zusammenhang mit der „Bebauungsdichte behauptet die Planungsbehörde, dass es insoweit „einen Ausgleich ... mit der zugesagten Höhenbegrenzung des geplanten Wohnhochhauses, des sogenannten Landmarks, auf maximal 50 Meter“ gegeben habe. Mit dieser Behauptung überspielt sie, dass die Bebauungsdichte trotz der Reduzierung des Landmarks auf 50m und des Streichens zweier urspr. vorgesehener Punkthäuser mit GFZ 1,343 unverändert über der ursprünglichen Zielgröße von GFZ 1,2 liegt. Aus der Erfahrung mit DV-Immobilien sollte die Planungsbehörde auch bereits jetzt einkalkulieren, dass DV-Immobilien bei den konkreten Bauanträgen ihr durch die Stadt noch zu erhaltendes Baurecht komplett ausnutzen wird und zudem Anträge auf „geringfügige Abweichungen“ stellen wird.
    - d. Verschattung: Die Auswirkungen der Neubauten auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden in der Besonnungsstudie überhaupt nicht untersucht. Während der unbelaubten Zeit, also ungefähr ein halbes Jahr lang, würden wir als direkte Anwohner wegen der geplanten Bauten keinerlei Morgen-/Vormittagssonne mehr erhalten.
    - e. Als Höhe für die sog. „Gassenebene“ und die Berechnung von Gebäudehöhen setzen Plan und Anlagen einfach so 474,10m über NN an. Die benachbarte Siedlung am Fastlingerring liegt jedoch deutlich tiefer, nämlich auf 472,50m über NN. Die auf 478,58m über NN geplante sog. „Gartenebene“ würde damit 6,08m (!!!!) über unserem Niveau und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall liegen.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Höhe aller Bauten inkl. jedweder Aufbauten ist die Höhe der Nachbarsiedlung Fastlingerring (472,50m über NN)
- (2) Tieferlegung der Tiefgarage um 1,5m, um die sog. „Gassenebene“ dem eigentlichen Geländeniveau (472,50 über NN)
- (3) Ausreichende Erhöhung des Walls über die sog. „Gartenebene“.

2. Maß der Nutzung:

- a. Das Plangebiet liegt nicht in der Unterschleißheimer Innenstadt (die beiden Zentren Bezirksstraße und ehemaliges IAZ Isar-Amper-Zentrum/Rathausplatz liegen weit entfernt östlich der Bahngleise); an diese beiden Zentren ist das Plangebiet außerdem verkehrsmäßig schlecht angebunden. Das westlich der vielbefahrenen Landshuter Straße liegende Plangebiet wird zudem durch die Landshuter Straße von den innenstadtnäher liegenden Teilen abgetrennt. Das Plangebiet ist zudem als Einheit mit dem ebenfalls DV-Immobilien gehörenden Business Campus zu sehen, der die westliche Grenze der Unterschleißheimer Bebauung bildet und nach



Süden sogar an die Stadtgrenze nach Oberschleißheim stößt. Beim Plangebiet handelt es sich also keinesfalls um eine Innenraumnachverdichtung. Auch deshalb ist der Ausweis des ehemaligen Siemensparkplatzes als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Der Zweck, hier ein Urbanes Gebiet auszuweisen, liegt einzig und allein darin, hier eine (nach BauNVO unzulässig) dichte Bebauung zu ermöglichen und höhere Lärmwerte zuzulassen.

- b. Mit der vorgesehenen hohen Bebauungsdichte und dem mehr als 50m hohen „Landmark“ fügt sich das Plangebiet nicht in die nähere Umgebung ein. Die bereits in der Auslobung von 2018 vorgesehene GFZ von 1,2 wird im vorliegenden Entwurf mit vielen Tricks zwar rechnerisch und mit unzulässigen Abrundungen erreicht (Zitat „Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2.“). Da konkrete Zahlen für die Berechnung der GFZ nicht vorgelegt werden, muss zur Verdeutlichung der Unverhältnismäßigkeit auf pauschale eigene Berechnungen zurückgegriffen werden:
- Verglichen mit der vorgeschlagenen GFZ von 1,34, die von einer Projektfläche (also inkl. Verkehrswegen etc.) von 33.447 m<sup>2</sup> ausgeht, weist die Bestandsbebauung am Fastlingerring (ohne Einbezug der relevanten Teile der Zufahrtsstraße Fastlingerring) eine tatsächliche GFZ von ca. 0,3 auf. Damit wird das Projektgebiet ca. viermal so intensiv bebaut wie das nahegelegene Wohngebiet Fastlingerring.
  - Höhenbegrenzung: Die max. mögliche Höhe des Landmarks darf laut Planentwurf bei 523,60 über NN + 2,5m für Aufbauten liegen; damit dürfte der Landmark 53,6m über das Niveau Fastlingerring herausragen. Die mit dem 1. Bürgermeister versprochene Höhenbegrenzung auf 50m würde um 3,6m sehr deutlich überschritten. Der Landmark soll damit ca. viermal so hoch gebaut werden dürfen wie die Bestandsbebauung Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.
  - Zusätzlich darf nach Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan „Die Höhe jedweder Aufbauten auf den Flachdächern die Oberkante der Attika um maximal 2,50 m überragen“.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Streichung der Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan
- (2) Reduzierung der Höhe der beiden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Fastlingerring befindenden Punkthäuser 2 und 3 um jeweils 2 Etagen / ca. 6m.
- (3) Keine Umlegung der wegfallenden Geschossflächen auf andere Gebäude.

3. Intransparenz der Entscheidungen und ihrer Grundlagen:

Viele Entscheidungen sind im Stadtrat bzw. den Bau- und Verkehrsausschüssen in nicht-öffentlicher Sitzung getroffen worden. Eine BürgerInnenbeteiligung erfolgte damit bei diesen wichtigen Fragen nicht. Aus den im Planentwurf vorgelegten Ergebnissen lassen sich jedoch folgende Rückschlüsse ziehen:

- a. „Die Stadt Unterschleißheim ist zusammen mit der DV Immobiliengruppe Eigentümerin der Gesamtfläche. Die Stadt wird eine eigene Fläche erhalten“. Daraus ergibt sich, dass die Größe der städtischen Fläche noch nicht sicher ist. Andererseits enthält der Planentwurf bereits eine Abgrenzung, aus der hervorgeht, dass die Stadt mit einem relativ geringen und ungünstig gelegenen Teil des Baugrunds abgefunden wird. Das SOBON-Ziel („1/3 der Mehrung des Wohnbaurechts“) dürfte damit bei weitem nicht erreicht werden.
- b. „Auf städtischer Seite werden eine Kindertageseinrichtung sowie seniorengerechtes Wohnen, aber auch ein kleiner Anteil an regulären Mietwohnungen realisiert werden“. Damit gesteht die Stadt ein, dass sie ihr Ziel, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen, nicht erreichen wird. DV-Immobilien hingegen wird ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten zu Marktpreisen vermieten, insbesondere natürlich auch die Mikroapartments. Außerdem werden nicht nur die gestiegenen Energiepreise, sondern auch die an DV-Immobilien zu zahlenden Nebenkosten für die Quartiersverwaltung dafür sorgen, dass die nicht nur die durchschnittliche Netto-, sondern vor allem die Bruttomiete hoch ausfallen wird.
- c. Stadt und DV-Immobilien haben offenbar bereits diverse städtebauliche Verträge abgeschlossen. Warum werden deren wesentliche Inhalte nicht publiziert?
- d. Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse DV/Stadt werden nicht kommuniziert. Warum?

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Publizierung der wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Verträge
- (2) Konkrete Informationen über die Berechnung der SOBON einschließlich der Umsetzung in die konkreten Grundstücksgeschäfte (inkl. ev. Ausgleichszahlungen und langfristige Verpflichtungen)
- (3) Informationen zur Berechnung der Mietpreise (netto + brutto inkl. aller absehbaren Nebenkosten) und ev. Vereinbarungen zwischen Stadt und DV-Immobilien über Mietpreisbindungen

#### 4. Lärm:

Die Tiefgaragenausfahrt ist nicht mittig angebracht, sondern an der äußersten westlichen Ecke zum Wohngebiet Fastlingerring, also in maximal weiter Entfernung zur Landshuter Straße. Dies führt einerseits zu vermeidbaren Verkehrsstrecken. Außerdem fahren nach der vorliegenden Planung die hier die Tiefgarage verlassenden Fahrzeuge auf die Nordfassade des bestehenden Parkhauses zu, von wo sich der Schall auf die Reihenhaussiedlung Fastlingerring ausbreiten wird. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden sich daher starke Lärm- und sonstige Emissionsbelastungen ergeben. Weitere negative Auswirkungen werden sich durch die Schallspiegelungen an den neuen Gebäuden ergeben.

Anmerkung: Das Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 beschränkt sich interessanter Weise nur auf die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien). Die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden nicht untersucht.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Verlegung der Tiefgaragenausfahrt in die Mitte des Wohngebiets
- (2) Wegen des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der gegenüber dem ehemaligen Siemensparkplatz komplett veränderten Verkehrs- und Gebäudesituation muss nördlich des Parkhauses und westlich des Punkthauses 2 an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Fastlingerring der Emissions- und insbes. Schallschutz deutlich nachgebessert werden.

#### 5. Unzureichender Stellplatznachweis:

Die sog. Mobilitätsstudie geht von Münchner Verhältnissen (und damit falschen Prämissen) aus: in München bietet sich für Single-Haushalte der Verzicht auf den eigenen Pkw wegen beschränkt verfügbarer Parkplätze im Stadtgebiet und einem gut ausgebauten ÖPNV-Netz an. Da in Unterschleißheim ganz andere Voraussetzungen vorliegen, sollten keine Abweichungen von der Stellplatzverordnung zugelassen werden. Ansonsten werden die BewohnerInnen und Gäste des Neubaugebiets ihren Bedarf an kostenfreien Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets (insbes. an Fastlingerring, Furtweg, Peter-Schuster-Weg und Kelten-schanze) erschließen.

Außerdem ist gerade angesichts der stark reduzierten Verkehrsflächen die Ausweisung von Parkplätzen für Klein-Lkw (u.a. Paketdienste) und Normal-Lkw (u.a. Umzugswägen) erforderlich.

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

Ausnahmslose Anwendung der Stellplatzverordnung

#### 6. Mangelhaftes Verkehrskonzept / Unzureichende Verkehrsanbindung:

- a. Die Ergänzung der Verkehrsstudie von Prof. vom 23.09.2020 ist oberflächlich und beschränkt sich auf den Pkw-Verkehr. Problemverkehr wie Lastwagen, Umzugswagen, Müllautos, Paketdienste, Krankenwagen, Polizei etc. werden ebensowenig erwähnt wie die Ziel-Gruppen wie Radfahrer, Fußgänger, Elektrofahrzeuge etc. Für sie werden auch künftig keine ausreichenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt.
- b. Die sog. Mobilitätsstudie geht wie unter 5. Dargelegt von falschen Prämissen aus. Unterschleißheim hat es trotz lebhafter Shared-Space-Diskussionen in den vergangenen Jahren nicht geschafft, dem umweltfreundlichen Fahrradverkehr neue Wege zu erschließen. Seit vielen Jahren wurde kein einziger Meter echter Radweg (mit mindestens 150 cm, möglichst jedoch 200 cm Breite) angelegt. Die schmalen, alten Radwege (z.B. entlang des Münchner Rings, des Furtwegs oder der Nelkenstraße) befinden sich in einem erbärmlichen Zustand,

werden aber trotzdem benutzt, da das Ausweichen auf die Straße offenbar noch gefährlicher ist. Die Mobilitätsstudie beschäftigt sich ausführlich mit Fahrradparken, aber nicht mit den Bedürfnissen des Fahrradfahrens. Die Stadtmitte und viele andere in der Mobilitätsstudie aufgeführte Ziele sind vom Projektgebiet aus mit dem Fahrrad nur sehr schlecht (und z.T. nur schiebend) zu erreichen. Auch seitens des seine Interessen zielstrebig verfolgenden Investors DV-Immobilien sind keine Bestrebungen erkennbar, die Fahrrad-Infrastruktur zu fördern.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Das Verkehrsgutachten muss nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und verbessert werden.
- (2) Die Anbindung des Neubaugebiets an die Stadtmitte (Rathausplatz) und die Bezirksstraße ist deutlich zu verbessern, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer

#### 7. Problembehaftete Flachdächer / Dachbegrünung:

Nicht nachvollziehbar ist, dass sich die Stadt trotz ihrer schlechten Erfahrungen weitere Flachdächer ans Bein binden will (vgl. aktuellen Artikel im MM vom 01.09.2022 <https://www.merkur.de/lokales/muenchen-ik/unterschleissheim-ort29622/unterschleissheim-es-regnet-in-die-turnhalle-aber-nicht-nur-da-stadt-muss-gleich-drei-daecher-sanieren-91758900.html>) Das für das Konzept des sog. „Gartenquartiers“ vorgesehene Allheilmittel „Flachdächer auf Schollen, Wohnriegeln und Punkthäuser inkl. deren Dachbegrünung“ dürfte langfristig sehr teuer werden. Zudem hängt die tatsächliche Wirkung von Dachbegrünungen auf das Stadtklima von unkalkulierbaren Gegebenheiten ab. Insbesondere bei langen Trockenperioden (wie wir sie in den vergangenen Jahren bereits gesehen haben und die in Zukunft noch häufiger werden dürften) geht die positive Wirkung der grünen Dächer auf das Stadtklima gegen Null, da sie nicht ausreichend Wasser speichern.

Zudem können hier tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume auf den Schollen und Häusern nicht wachsen.

Einschätzung: ein positiver Effekt ist nicht kalkulierbar; die Grünflächen sind im Unterhalt aber sicher sehr aufwändig/teuer.

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

- Bildung ausreichender Rücklagen im städtischen Haushalt für künftige Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen

#### 8. Vernichtung eines großen Teils des Walls und seines Baum- und Heckenbestands

Die Neubebauung ist viel zu Nahe an der Grundstücksgrenze geplant. Große Teile des begrünten Walls werden damit unwiederbringlich zerstört; der Wall verliert damit seine wesentliche Funktion. Zudem dürften viele Bäume, die auf dem vorgesehenen Restwall stehen, diesen Eingriff auf ihr Wurzelwerk nicht überleben oder ihre Standfestigkeit verlieren.

Zudem sind auf dem Restwall Wege geplant, für die weitere Bäume gefällt werden dürfen. Außerdem werden im Zuge der Verlegung einer zusätzlichen Kanalisation unter dem Weg zwischen Wall und Wohngebiet Fastlingerring weitere Bäume gefällt werden.

Eine große Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück und auf dem Wall wird also gefällt; im Bebauungsplanbereich sind keine adäquate Neupflanzungen vorgesehen und rein flächenmäßig auch gar nicht möglich, da

die Fläche durch Tiefgarage und großvolumige Schollen fast vollständig versiegelt wird; tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume können im Gebiet des BPlans nicht wachsen. Damit ignoriert die Stadt die Erfahrungen, die sie selbst in ihrer Antwort auf die Frage von StR Schlagintweit in der Sitzung des Ferienausschusses formuliert hat. Hierzu einige Auszüge:

- „Zukünftig muss daher zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und zur Etablierung neuer Pflanzungen ein hoher technischer und damit finanzieller Aufwand betrieben werden, andernfalls wird die innerstädtische Vegetation die ihr zugeordneten Leistungen nicht erfüllen können“
- „Baumstandorte (müssen) radikal entsiegelt werden und Bäume (müssen) den für sie notwendigen Wurzelraum erhalten“

- „Bäumen kommt in Ballungsräumen eine essenzielle Bedeutung bei der Bindung von Kohlenstoffen und Feinstäuben zu, bei der Temperaturregulierung und -minimierung, bei der Sauerstoff-Produktion, sie sind Lebensraum und Nahrungsgrundlage für viele Tierarten, dämpfen (Verkehrs-) Lärm und verringern den Einfluss von Winden und sind nicht zuletzt wesentlicher Baustein eines ästhetischen Stadtbildes. Sie erreichen diese Leistung jedoch erst in der Reife- und Alterungsphase ihres Wachstums. Jeder entnommene, angewachsene und entwickelte Bestandsbaum ist somit, auch wenn er durch eine Neupflanzung ersetzt wird, als Teil dieses Funktionsgefüges für mindestens eine menschliche Generation verloren.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Ein deutlich größerer Teil des Walls und der Bestandsbäume muss erhalten werden
- (2) Streichung des Fußwegs auf dem Wall, da dieser wegen seiner Höhe (fast 5 m (!!!) über dem Niveau der Nachbargebiete) und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Anwohner Fastlingerring unzumutbar ist.
- (3) Da der Wall durch seine Verschmälerung seine Lärm- und sonstige Schutzfunktion verloren hat, müssen auf dem Restwall hin zur westlichen Grenze des Bebauungsplans ausreichende Schutzmaßnahmen (Sicht- und Lärmschutzwand) geschaffen werden.

9. Der Umweltbericht ist inhaltlich unzureichend:

Seltsamerweise ist der Umweltbericht im Internet auch unter dem Suchbegriff „Freiham Nord“ zu finden. Im übrigen geht er teilweise von falschen Voraussetzungen aus und setzt sich mit wesentlichen Fragen gar nicht auseinander:

a. Umweltbericht: „Aufgrund .... den im Norden liegenden Gebäuden mit niedrigeren Gebäudehöhen von zwischen 11 m und 14 m ist von keiner erheblichen Schattenbildung auf angrenzende Wohnbebauungen auszugehen“. Tatsächlich ragen Wohnriegel 2 bzw. Punkthaus 4 mit 13,5 m bzw. 22,5m über das Niveau Fastlingerring (472,50 über NN) hinaus.

b. S. 17: Umweltbericht: „... da die neue Nutzung der vorhandenen Bebauung der Umgebung ähnelt“. Dass dies gerade nicht der Fall ist, haben wir oben unter Ziff. 2 ausführlich dargelegt.

c. Zitat Seite 26: Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein. Abgesehen davon, dass der Verfasser des Umweltberichts „50%“ als „größtenteils“ bezeichnet, setzt er sich nicht mit dem naheliegenden Thema auseinander, inwieweit die Bäume auf dem Rest-Wall den Verlust von mehr als 50% des Walls tatsächlich unversehrt überstehen können, zumal dort auch noch ein Fußweg angelegt werden soll.

Der Umweltbericht thematisiert folgende wesentlichen Fragen nicht oder unzureichend:

- (1) Nachhaltigkeit und Kosten der vorgesehenen Dachbegrünung, insbesondere bei extremen Wetterverhältnissen, wie sie in Zukunft häufiger zu erwarten sind.
- (2) Zu den mittlerweile enorm wichtigen Energiethemen (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) äußert sich der Umweltbericht nur mit einem knappen Satz. Hier sind deutliche Ergänzungen erforderlich ebenso wie zu den Auswirkungen der drastisch gestiegenen Energiepreise auf die Wohnnebenkosten, zumal Investor und Stadt das Neubauprojekt als „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ bewirbt.
- (3) Beim Thema „Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser“ geht das Gutachten überhaupt nicht auf die umfangreich erforderliche Ausweitung des Abwassernetzes und die damit verbundenen Eingriffe in die Natur/Bestandsgehölze ein
- (4) Beim Thema „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich“ geht das Gutachten nicht darauf ein, welche regelmäßigen Aufwendungen erforderlich sind, um die nach Planung erreichbaren 158.490 Wertpunkte nachhaltig zu sichern. Es ist wunderschön, etwas zu versprechen; es wird aber aufwendig und teuer sein, diese Versprechen langfristig einzulösen.
- (5) „Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen“ werden nur unter dem Gesichtspunkt „Artenschutz“ abgehandelt. Das Ergebnis „Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten“ ist aber dennoch überraschend, da bezüglich aller genannten Emissionsarten das Plangebiet und seine Umgebung durch die Umsetzung des Projekts enorm betroffen sein wird.

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

- Der Umweltbericht muss nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und verbessert werden.

Abwägung:

Zu 1:

*Eine Bauleitplanung darf grundsätzlich ohne weiteres Wünschen privater Investoren nachkommen bzw. Anstoß für die Planung der Wunsch eines privaten Dritten sein. Wesentlich ist lediglich, dass das Ziel der Planung letztlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 28.06.2004 – 15 N 00.2842). Nur diejenige Planung, die ein städtebauliches Konzept vermissen lässt und ausschließlich dazu dient, die Interessen Privater zu bedienen ist rechtlich zu missbilligen. Hieran gemessen ist die Bauleitplanung erforderlich. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.*

*Die Begründung führt dahingehend auf Seite 2 und Seite 8 aus, dass gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2020 im Bebauungsplan eine maximale GFZ von 1,34 festzusetzen ist, wobei alle Nebenräume für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwagen etc. mit eingerechnet werden. Diese Abweichung vom üblichen Weg der Ermittlung der GFZ ergibt sich aus der Besonderheit des Hochbauentwurfs, der diese Räume innerhalb der Hauptbaukörper integriert. Bei konventionellen städtebaulichen Entwürfen werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert werden müsste. Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2. Die Planung entspricht hier bei Zugrundelegung einer konventionellen Berechnung der GFZ daher einer GFZ von 1,2 und damit der ursprünglichen Zielgröße.*

*Von der Notwendigkeit einer Abweichung ist nicht auszugehen. Die Planung ist ins sich schlüssig und realisierbar. Im Übrigen bleibt die Frage der Erteilung einer Abweichung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und auch dann steht die Erteilung einer Abweichung im Ermessen.*

*Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Die Abstandsflächenverkürzungen betreffen nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abstandsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen halten die Vorgaben der gültigen BayBO ein. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen wird die Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von Gebäuden in benachbarten Planungsgebieten nach DIN 5034-1 an den Tagen 17. Januar und 20. März erfüllt. Das Gassenniveau (474,10 ü NN) ist hinweislich in dem Bebauungsplanentwurf enthalten und richtet sich an die Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungswege.*

Zu 2:

*Aufgrund des „Vorrang der Innenentwicklung“ sollen Urbane Gebiete grundsätzlich im Innenstadtbereich liegen. Aber die Ausweisung eines urbanen Gebiets am Stadtrand und auf der „grünen Wiese“ ist rechtlich/gesetzlich nicht ausgeschlossen (Franßen, ZUR 2017, 532, 534; Schimpfermann/Stühler in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 6a Rn. 6; Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).*

*Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist außerdem die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Durch diese Klarstellung im Muster-Einführungserlass (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.9.2017 wurde geklärt, dass urbane Gebiete nicht nur in Großstädten zulässig sind. Auch wenn urbane Gebiete gerade den Herausforderungen der zunehmenden Urbanisierung Rechnung tragen soll, die vorwiegend in größeren Ballungszentren stattfindet, können Gemeinden jeder Größe auf den Baugebietstypus zurückgreifen (Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).*

*Durch die zulässige Art und das Maß der Baulichen Nutzung werden keine benachbarten Planungsgebiete in ihren Nutzungen eingeschränkt. Die rechtlich vorgegeben Abstandsflächen zu*

den benachbarten Flurstücken werden eingehalten und eine Verschattung dieser, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet liegt entsprechend der Din 5034-1 nicht vor.

Zu 3.:

Entsprechende Verträge sind abgeschlossen und die Flächen eindeutig zugeteilt.

Eine vollumfängliche Veröffentlichung der städtebaulichen Verträge im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht verlangt werden. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans sind daher nur festsetzungsergänzende, wesentliche Inhalte (beispielsweise Regelungen zu Ausgleichsflächen) wiederzugeben. In der Begründung wird ein Hinweis auf die durch die Stadt geschlossen SOBON Verträge aufgenommen.

Zu 4.:

In dem Gebiet gibt es zwei TG Ein-/Ausfahrten. Der Verkehr über die TG wird sich entsprechend auf diese beiden verteilen. Die schalltechnische Untersuchung wird bis zum kommenden Verfahrensschritt überarbeitet. Der bestehende Lärmschutzwall zur bestehender Wohnsiedlung bleibt erhalten.

Zu 5.:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend GaStellV und Mobilitätskonzept für die Wohnbebauung nachzuweisen. Separates Stellplatzkonzept für mögliches Gewerbe innerhalb des Planungsgebietes wird bis zum kommenden Verfahrensschritt in die Begründung erarbeitet.

Zu 6:

Im Oktober 2022 wurde eine aktuelle Verkehrszählung für die relevante Knotenpunkte Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Str. und Landshuter Str. / Münchner Ring durchgeführt und die Prognose 2035 erstellt. Diese werden für die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und des Umweltberichts bis zum kommenden Verfahrensschritt verwendet.

Die Abwicklung der Versorgung innerhalb des Quartiers ist durch die zulässigen Bauräume und dadurch möglichen breiten für die Wegführung geklärt (z.B. Versorgungs- und Einsatzwagen etc.), welcher nicht über den Fastlinger Ring bedient wird. Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen für den eigenen Geltungsbereich enthalten, entsprechend ist das Mobilitätskonzept für Planungsgebiet und nicht darüber hinaus ausgelegt.

Zu 7.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flachdächer mit der festgesetzten Begrünung ist zur Regenrückhaltung erforderlich.

Zu 8.:

Neupflanzungen sind in der textliche Festsetzungen 10.0.0 ff enthalten. Der Fußweg auf dem Wall dient hauptsächlich der Pflege und Revision, Von einer Errichtung eines Sichtschutzes auf dem bereits bestehenden Lärmschutzwall wird abgesehen, da hierfür weitere Bäume und Pflanzen entfallen müssten.

Zu 9.:

Der Umweltbericht wird bis zum kommenden Verfahrensschritt überarbeitet, sobald die Ergebnisse aus den entsprechenden Gutachten und Planungen (schalltechnische Untersuchung, Ausgleichsbilanzierung, etc.) vorliegen.

### **Stellungnahme Nr. 10 vom 22.09.2022**

unter Bezug auf die Bekanntmachung vom 27.07.2022 erhebe ich gegen den Bebauungsplanentwurf 160 folgende Einwände:

1. Die Anregungen der Bürgerbeteiligung von 2019, die sich für eine deutlich maßvollere Bebauung aussprachen, bleiben unberücksichtigt.

2. Die Planung beruht auf unzutreffenden Annahmen, wenn sie das Plangebiet als „*fast vollständig versiegelten Großflächenparkplatz*“ bezeichnet. Der Stadtplaner Reinhard Loibl kommt in seiner Begründung zum Planentwurf zum Ergebnis, dass der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand ca. 63 % beträgt.
3. Im Zusammenhang mit der Bebauungsdichte wird behauptet, dass es „*einen Ausgleich ... mit der zugesagten Höhenbegrenzung des geplanten Wohnhochhauses, des sogenannten Landmarks, auf maximal 50 Meter*“ gegeben habe. Übergangen wird, dass die Bebauungsdichte trotz der Reduzierung des Landmarks auf 50m und des Streichens zweier urspr. vorgesehener Punkthäuser mit GFZ 1,343 unverändert über der ursprünglichen Zielgröße von GFZ 1,2 liegt.
4. Die Auswirkungen der Neubauten auf die Verschattung der Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden in der Besonnungsstudie nicht untersucht.
5. Als Höhe für die sog. „Gassenebene“ und die Berechnung von Gebäudehöhen setzen Plan und Anlagen 474,10m über NN an. Die benachbarte Siedlung am Fastlingerring liegt tiefer, nämlich auf 472,50m über NN. Die auf 478,58m über NN geplante sog. „Gartenebene“ würde damit 6,08m über dem vergleichbaren (natürlichen) Niveau und selbst 1,5m über dem aktuellen Wall liegen.

Die Planung muss

- (1) als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Höhe aller Bauten inkl. jedweder Aufbauten die Höhe der Nachbarsiedlung Fastlingerring (472,50m über NN) zugrunde legen;
- (2) die Tiefgarage um 1,5m tiefer legen, um die sog. „Gassenebene“ dem eigentlichen Geländeniveau (472,50 über NN) Rechnung zu tragen und
- (3) den Wall über die sog. „Gartenebene“ erhöhen.

Das Plangebiet ist als Einheit mit dem ebenfalls DV-Immobilien gehörenden Business Campus zu sehen, der die westliche Grenze der Unterschleißheimer Bebauung bildet und nach Süden an die Stadtgrenze nach Oberschleißheim liegt. Beim Plangebiet handelt es sich somit nicht um eine Innenraumnachverdichtung. Die Einstufung des ehemaligen Siemensparkplatzes als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO ist somit nicht zulässig. Der Zweck, ein Urbanes Gebiet auszuweisen, liegt allein darin, eine unzulässig dichte Bebauung mit höheren Lärmwerten zuzulassen.

Mit der vorgesehenen Bebauungsdichte und dem mehr als 50m hohen „Landmark“ fügt sich das Plangebiet auch nicht in die nähere Umgebung ein. Die bereits in der Auslobung von 2018 vorgesehene GFZ von 1,2 wird im vorliegenden Entwurf zudem nur mit rechnerisch unzulässigen Abrundungen erreicht.

Zum Hochhaus („Landmark“) ist anzumerken, dass die max. mögliche Höhe laut Planentwurf bei 523,60 über NN + 2,5m für Aufbauten liegen darf; damit würde der Landmark 53,6m über das Niveau Fastlingerring herausragen. Die vom 1. Bürgermeister zugesagte Höhenbegrenzung auf 50m würde also um 3,6m überschritten. Im Übrigen würde der Landmark ca. viermal so hoch wie die Bestandsbebauung Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg. Eine stadtplanerische Verträglichkeit im Sinne des Einfügens in vorhandene Siedlungsstrukturen der Umgebung ist damit nicht mehr gegeben.

Um diesen Bedenken Rechnung zu tragen, muss die Planung

- (1) Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan streichen,
- (2) die Höhe der beiden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Fastlingerring befindenden Punkthäuser 2 und 3 um jeweils 2 Etagen / ca. 6m reduzieren,
- (3) sicherstellen, dass wegfallenden Geschossflächen nicht auf andere Gebäude aufgeschlagen werden.

Viele Entscheidungen zum Plangebiet sind im Stadtrat und seinen Ausschüssen in nicht-öffentlicher Sitzung getroffen worden.

Die Tiefgaragenausfahrt ist nicht mittig angebracht, sondern an der westlichen Ecke zum Wohngebiet Fastlingerring. Dies führt zu vermeidbaren Verkehrsstrecken. Außerdem fahren nach der vorliegenden Planung die Tiefgarage verlassenden Fahrzeuge auf die Nordfassade des

bestehenden Parkhauses zu, von wo sich der Schall auf die Reihenhaussiedlung Fastlingerring ausbreitet. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden sich starke Lärm- und sonstige Emissionsbelastungen ergeben. Um den Schutzbedürfnissen der Wohnsiedlung am Fastlingerring Rechnung zu tragen, muss die Tiefgaragenausfahrt in die Mitte des Wohngebiets verlegt werden. Wegen des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der gegenüber dem ehemaligen Siemensparkplatz komplett veränderten Verkehrs- und Gebäudesituation muss nördlich des Parkhauses und westlich des Punkthauses 2 an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Fastlingerring der Emissions- und insbes. Schallschutz nachgebessert werden.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises geht die sog. Mobilitätsstudie von Münchner Verhältnissen und damit von den Prämissen einer Millionenmetropole / Großstadt aus. Es wird verkannt, dass sich in München für Single-Haushalte der Verzicht auf den eigenen Pkw wegen beschränkt verfügbarer Parkplätze im Stadtgebiet und einem gut ausgebauten ÖPNV-Netz anbietet und sachgerecht ist. Die Voraussetzungen in Unterschleißheim sind mit der Großstadt München nicht vergleichbar. Abweichungen von der Stellplatzverordnung sind deshalb nicht gerechtfertigt. Die Verkehrsverbindungen im ÖPNV am Businesscampus sind derart unzuverlässig, dass die BewohnerInnen des Neubaugebiets ihren Bedarf an kostenfreien Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets (insbes. an Fastlingerring, Furtweg, Peter-Schuster-Weg und Keltenschanze) abdecken werden. Damit ist ein Verkehrschaos auf Dauer vorprogrammiert. Außerdem ist angesichts der stark reduzierten Verkehrsflächen die Ausweisung von Parkplätzen für Klein-Lkw (u.a. Paketdienste) und Normal-Lkw (u.a. Umzugswägen) erforderlich. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Abweichungen von der Stellplatzverordnung nicht gerechtfertigt sind und die Planung den üblichen Stellplatzschlüssel vorsehen muss.

Die Verkehrsstudie vom 23.09.2020 beschränkt sich auf den Pkw-Verkehr und ist damit unzureichend. Lastwagen, Umzugswagen, Müllautos, Paketdienste, Krankenwagen, Polizei etc. werden nicht erwähnt, ebenso nicht Ziel-Gruppen wie Radfahrer, Fußgänger, Elektrofahrzeuge etc. Für sie werden keine ausreichenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt. Die Mobilitätsstudie geht zudem von falschen Prämissen aus. Unterschleißheim hat es bislang nicht geschafft, dem umweltfreundlichen Fahrradverkehr neue Wege zu erschließen. Die Mobilitätsstudie beschäftigt sich zwar mit dem Fahrradparken, aber nicht mit den Bedürfnissen des Fahrradfahrens. Die Stadtmitte und viele andere in der Mobilitätsstudie aufgeführte Ziele sind vom Projektgebiet aus mit dem Fahrrad nur sehr schlecht zu erreichen. Die ursprünglich vorgesehene Unterführung für Radfahrer wurde zugunsten des Investors fallengelassen, obwohl allein damit eine ausreichend sichere und leistungsfähige Anbindung gewährleistet gewesen wäre.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden von der Planung ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt. Eine große Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück und auf dem Wall muss im Zuge der Planung gefällt werden. Im Bebauungsplanbereich sind dafür keine adäquate Neupflanzungen vorgesehen und flächenmäßig auch nicht möglich. Tiefwurzelnde, stressresistente Bäume können im Gebiet des Bebauungsplans nicht wachsen, da die Fläche vollständig versiegelt werden soll.

Der Umweltbericht geht von falschen Voraussetzungen aus und setzt sich mit wesentlichen Fragen nicht auseinander: So wird erwähnt: *„Aufgrund .... den im Norden liegenden Gebäuden mit niedrigeren Gebäudehöhen von zwischen 11 m und 14 m ist von keiner erheblichen Schattenbildung auf angrenzende Wohnbebauungen auszugehen“*. Tatsächlich ragen Wohnriegel 2 bzw. Punkthaus 4 mit 13,5 m bzw. 22,5m über das Niveau Fastlingerring (472,50 über NN) hinaus. Auf Seite 17 heißt es: *„... da die neue Nutzung der vorhandenen Bebauung der Umgebung ähnelt“*. Wie oben dargelegt, ist dies aber nicht der Fall. Weiter heißt es auf Seite 26: *Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein*. Abgesehen davon, dass der Umweltbericht „50%“ als „größtenteils“ bezeichnet, setzt er sich nicht mit damit auseinander, inwieweit die Bäume auf dem Rest-Wall den



Verlust von mehr als 50% des Walls tatsächlich unversehrt überstehen können, zumal dort auch noch ein Fußweg angelegt werden soll.

Zu wichtigen Energiethemen (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) äußert sich der Umweltbericht ebenfalls nur unzureichend. Da das Projekt von Ortpolitik und dem Investor mit dem Versprechen beworben wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müssen auch die Auswirkungen der drastisch gestiegenen Energiepreise auf die Wohnnebenkosten berücksichtigt werden. Solardächer sind weder vorgesehen noch vorgeschrieben. Beim Thema „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich“ geht das Gutachten nicht darauf ein, welche regelmäßigen Aufwendungen erforderlich sind, um die nach Planung erreichbaren 158.490 Wertpunkte nachhaltig zu sichern. „Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen“ werden nur unter dem Gesichtspunkt „Artenschutz“ abgehandelt. Das Ergebnis „*Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten*“ ist nicht nachvollziehbar, da das Plangebiet und seine Umgebung angesichts seiner Ausmaße und Auswirkungen bei nahezu allen Emissionsarten massiv betroffen sein wird. Der Umweltbericht muss nach Aufgabenstellung und Inhalt so ausgeweitet und verbessert werden, dass er die naturschutzrechtlichen Belange und Emissionen ausreichend berücksichtigt und bewertet. In seiner jetzigen Fassung kann er für eine rechtmäßige Planung nicht herangezogen werden, da die abzuwägenden Belange nicht ausreichend ermittelt wurden.

Abschließend weise ich auf die Verletzung meiner Rechte durch die vorliegende Planung hin (Art. 14 I GG, Art. 2 GG).

#### Abwägung:

*Eine Bauleitplanung darf grundsätzlich ohne weiteres Wünschen privater Investoren nachkommen bzw. Anstoß für die Planung der Wunsch eines privaten Dritten sein. Wesentlich ist lediglich, dass das Ziel der Planung letztlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 28.06.2004 – 15 N 00.2842). Nur diejenige Planung, die ein städtebauliches Konzept vermissen lässt und ausschließlich dazu dient, die Interessen Privater zu bedienen ist rechtlich zu missbilligen. Hieran gemessen ist die Bauleitplanung erforderlich. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.*

*Die Begründung führt dahingehend auf Seite 2 und Seite 8 aus, dass gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2020 im Bebauungsplan eine maximale GFZ von 1,34 festzusetzen ist, wobei alle Nebenräume für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwagen etc. mit eingerechnet werden. Diese Abweichung vom üblichen Weg der Ermittlung der GFZ ergibt sich aus der Besonderheit des Hochbauentwurfs, der diese Räume innerhalb der Hauptbaukörper integriert. Bei konventionellen städtebaulichen Entwürfen werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert werden müsste. Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2. Die Planung entspricht hier bei Zugrundelegung einer konventionellen Berechnung der GFZ daher einer GFZ von 1,2 und damit der ursprünglichen Zielgröße.*

*Von der Notwendigkeit einer Abweichung ist nicht auszugehen. Die Planung ist ins sich schlüssig und realisierbar. Im Übrigen bleibt die Frage der Erteilung einer Abweichung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und auch dann steht die Erteilung einer Abweichung im Ermessen.*

*Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Die Abstandsflächenverkürzungen betreffen nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abstandsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen halten die Vorgaben der gültigen BayBO ein. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen wird die Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von Gebäuden in benachbarten Planungsgebieten nach DIN 5034-1 an den Tagen 17. Januar und 20. März erfüllt.*

Das Gassenniveau (474,10 ü NN) ist hinweislich in dem Bebauungsplanentwurf enthalten und richtet sich an die Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungswege.

Aufgrund des „Vorrang der Innenentwicklung“ sollen Urbane Gebiete grundsätzlich im Innenstadtbereich liegen. Aber die Ausweisung eines urbanen Gebiets am Stadtrand und auf der „grünen Wiese“ ist rechtlich/gesetzlich nicht ausgeschlossen (Franßen, ZUR 2017, 532, 534; Schimpfermann/Stühler in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 6a Rn. 6; Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist außerdem die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Durch diese Klarstellung im Muster-Einführungserlass (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.9.2017 wurde geklärt, dass urbane Gebiete nicht nur in Großstädten zulässig sind. Auch wenn urbane Gebiete gerade den Herausforderungen der zunehmenden Urbanisierung Rechnung tragen soll, die vorwiegend in größeren Ballungszentren stattfindet, können Gemeinden jeder Größe auf den Baugebietstypus zurückgreifen (Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).

Durch die zulässige Art und das Maß der Baulichen Nutzung werden keine benachbarten Planungsgebiete in ihren Nutzungen eingeschränkt. Die rechtlich vorgegeben Abstandsflächen zu den benachbarten Flurstücken werden eingehalten und eine Verschattung dieser, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet liegt entsprechend der DIN 5034-1 nicht vor.

Eine vollumfängliche Veröffentlichung der städtebaulichen Verträge im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht verlangt werden. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans sind daher nur festsetzungsergänzende, wesentliche Inhalte (beispielsweise Regelungen zu Ausgleichsflächen) wiederzugeben. In der Begründung wird ein Hinweis auf die durch die Stadt geschlossen SOBON Verträge aufgenommen. Eine Bauleitplanung wird durch den Abschluss städtebaulicher Verträge, welche das Planungsgebiet betreffen nicht rechtswidrig.

In dem Gebiet gibt es zwei TG Ein-/Ausfahrten. Der Verkehr über die TG wird sich entsprechend auf diese beiden verteilen. Die schalltechnische Untersuchung wird bis zum kommenden Verfahrensschritt überarbeitet. Der bestehende Lärmschutzwall zur bestehender Wohnsiedlung bleibt erhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend GaStellV und Mobilitätskonzept für die Wohnbebauung nachzuweisen. Separates Stellplatzkonzept für mögliches Gewerbe innerhalb des Planungsgebietes wird bis zum kommenden Verfahrensschritt in die Begründung erarbeitet.

Im Oktober 2022 wurde eine aktuelle Verkehrszählung für die relevante Knotenpunkte Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Str. und Landshuter Str. / Münchner Ring durchgeführt und die Prognose 2035 erstellt. Diese werden für die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und des Umweltberichts bis zum kommenden Verfahrensschritt verwendet.

Die Abwicklung der Versorgung innerhalb des Quartiers ist durch die zulässigen Bauräume und dadurch möglichen breiten für die Wegeführung geklärt (z.B. Versorgungs- und Einsatzwagen etc.), welcher nicht über den Fastlinger Ring bedient wird. Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen für den eigenen Geltungsbereich enthalten, entsprechend ist das Mobilitätskonzept für Planungsgebiet und nicht darüber hinaus ausgelegt.

Der Umweltbericht wird bis zum kommenden Verfahrensschritt überarbeitet, sobald die Ergebnisse aus den entsprechenden Gutachten und Planungen (schalltechnische Untersuchung, Ausgleichsbilanzierung, etc.) vorliegen.

Eine Verletzung des Grundrechtes auf Entfaltung und körperliche Unversehrtheit (Art 2 GG) und eine Verletzung des Grundrechtes auf Eigentum (Art. 14 GG) wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen. Durch den Bebauungsplanentwurf werden die Nutzungsmöglichkeiten in den benachbarten Planungsgebieten nicht tangiert oder beeinflusst.

**Stellungnahme Nr. 11 vom 22.09.2022**

zum Bebaungsplanverfahren reiche ich folgende Einwendungen ein.

#### Landmark

Der Landmark bedarf einer Kürzung auf 35 m. Er ist in der Größe von 50 m weit über die Grenzen Unterschleißheim sichtbar und hat Einfluss auf das komplette visuelle Umfeld. Hierzu hat keine öffentliche Abstimmung zwischen Oberschleissheim, Eching, Garching und Dachau stattgefunden.

Die Verschattungswirkung durch den Landmark ist gegen die West-Ostliche Siedlung (Schustersiedlung ) wesentlich. Umplanungen auf dem Gelände legen andere Schattenbilder zugrunde. Eine spezielle Positionierung der Fenster in bestimmten Punkthäusern wird im BP angesprochen. Eine Untersuchung zur Besonnungsdauer aus 2020 im Januar und März berücksichtigt die Wetterveränderungen der letzten 2 Jahre nicht. Deswegen ist eine neue Studie durchzuführen.

#### Gebäudestruktur auf dem Gelände:

Zwischen den Gebäuden ist mehr Freiraum zur Durchlüftung und im bodennahen Bereich mehr Grünfläche erforderlich.

Weiterhin hat sich seit Coronabeginn das Wohnverhalten der Bevölkerung, was Wohnfläche und Grünlandanteil anbetrifft, deutlich verändert. Große Wohnungen, geeignet für Homeoffice in kompakter Bauweise, sind der Wunsch vieler. Zuletzt wurden die Wohnungsgrößen aber auf 75 m<sup>2</sup> verkleinert!

Seit Januar 2020 hat mit den Bürgern kein Gespräch stattgefunden, um die Standpunkte zwischen Bürgern, Stadt und Investor abzugleichen.

Kinderspielplätze außerhalb des Kinderhortes sind nur auf Schollenhöhe vernünftig, da dort größere Gruppen sich sammeln können. Im Bereich der Dachgeschosse mit Dachbegrünung sind diese nicht vernünftig und führen nur zu Kleingruppen. Spielplätze benötigen eine atlersgerechte Ausstattung.

Nachdem der Hinweis für eine aufgelockerte Bebauung immer wieder in den Vorlagen erscheint, ist die GFZ seit 2020 bei 1,34 geblieben. Wo sind dies Veränderungen inhaltlich?

#### Verkehr:

Ein schlüssiges Verkehrskonzept liegt nicht vor. Der Fußgängerverkehr zur S-Bahn ist nicht konfliktfrei in den Nebenstraßen ausgeplant. Eine Fahrradzufahrt bis an den S-Bahnhof ist nicht möglich.

Es gibt nur 1 Zufahrt zur Landshuter Straße mit 2 TG-Ausfahrten über die Alfred-Nobel-Straße. Eine Parklösung für die Ärztehäuser ist nicht erwähnt bzw. aufgezeigt.

Die tägliche Ver- und Entsorgung des nördlichen Parkhaus P 1 soll über den Emil-Nöther-Ring aus südlicher Richtung erfolgen. Eine konfliktfreie Ausfahrt mit der TG im Norden ist nicht zu erwarten. Damit sind die Zufahrtsschranken in P1 in verkehrter Richtung eingebaut.

#### Umwelt:

Der Einbau von Photovoltaik ist nicht zu finden. Bereits beim Parkhaus wurde dies hinterfragt, seitens der Bauverwaltung Maßnahmen aufgezeigt, wie z.B. eine 2,5 m hohe Attika, jedoch ohne Realisierung durch DV-Immobilien. Der Einbau energiesparender Technik (nicht nur Geothermie) muss oberstes Gebot sein.

Ich hoffe, dass möglichst viele Vorschläge zur Umsetzung kommen.

#### Abwägung:

*Die Gemeinden Oberschleißheim, Eching und die Stadt Garching wurden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 05.08.2022 – 23.09.2022 beteiligt. Die Stadt Dachau wurde an dem Verfahren nicht beteiligt, da diese keine direkt angrenzende Kommune ist. Es wurden aber die Gemeinden Hebertshausen und Heimhausen, welche im Landkreis Dachau liegen ebenfalls an dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 05.08.2022 – 23.09.2022 beteiligt.*

*Bei einer Besonnungsstudie wird das Wetter nicht beachtet, sondern der Sonnenstand bei klarer Wetterlage verwendet.*

*Die mögliche Gebäudestruktur ist durch die festgesetzten Bauräume zueinander entsprechend den Anforderungen an angenehme Wohn- und Lebensverhältnisse abgestimmt.*

*Die Wohnungsgrößen werden aufgrund der planerischen Freiheit nicht festgesetzt. Diese können durch die Bauwerber individuell und entsprechenden der aktuellen Situation zum Genehmigungszeitpunkt geplant werden. Vor der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.08.2022 – 23.09.2022 nach § 3 Abs. 1 BauGB war eine Beteiligung der Öffentlichkeit rechtlich nicht vorgeschrieben. Auf den Dachflächen der Wohnriegel, Punkthäuser und dem Landmark sind keine Flächen für Kinderspielplätze festgesetzt. Eine Änderung der möglichen GFZ von 1.34 wurde nicht geplant.*

*Bebauungspläne dürfen Festsetzungen nur innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches treffen. Der S-Bahnhof und das Parkhaus am Emmy-Noether-Ring liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 160 „Wohnen am Campus – urbanes Gartenquartier“*

*Eine Zufahrt zu den Planungsgebiet für die Öffentlichkeit über die Landshuter alle in das Planungsgebiet ist nicht möglich. Die Erschließung der Planungsgebietes für den Verkehr erfolgt über die Alfred-Nobel-Str.*

*Eine Festsetzung von PV-Anlagen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Auf den Punkthäusern werden diese aber ausdrücklich als zulässige Kombination zu der extensiven Dachbegrünung beschrieben. Aufgrund der Hochwertigen Dachbegrünungen auf den anderen Flachdächern ist auf diesen Dächern eine Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie (teilweise) zulässig nicht.*

## **Stellungnahme Nr. 12 vom 24.09.2022**

**Höhenentwicklung/Gebäudestruktur:**

Es ist immer wieder kommuniziert worden, dass sich die Neubauhöhen am Übergang zur Bestandsbebauung an den dort bestehenden Höhen der zweigeschossigem Reihenhäuser am Fastlingerring und den zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser am Peter-Schusterweg orientieren und zum Businesscampus bzw. dem als Landmark bezeichneten Miniapartmentturm hin ansteigen. Die offengelegten Pläne zeigen aber am Übergang einen Höhensprung von mindestens fünf Meter!

Der Landmark wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens von nie benötigten 70 Meter Höhe auf 50 Meter gekürzt und als großes Entgegenkommen der Einwohnerschaft verkauft. Mit Blick auf die bestehende Hochhauslandschaft sind städtebaulich höchstens 30 m verträglich. und aufgrund des sich abzeichnenden geringeren Bedarfs an Büro- und Multifunktionsflächen auch nicht erforderlich. Leerstände sind sicherlich auch nicht im Sinne des Investors.

In diesem Zusammenhang empfehle ich auch endlich für Unterschleißheim ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellen zu lassen um nicht bei jeder Einzelmaßnahme immer wieder in Grundsatzdiskussionen zu verfallen.

**Wohnungsmix:**

Im derzeitigen Planungsstand sind vor allem bezahlbare kleinere und mittlere Wohnflächen vorgesehen.. Die in den letzten Jahren pandemiebedingt erfolgte Verlagerung von Tätigkeiten ins Homeoffice, die in einem nicht unerheblichen Umfang Bestand haben werden, erfordern allerdings mehr mittlere bis größere Wohnungen. Die Planungen sind diesbezüglich zu prüfen und entsprechend zu überarbeiten

**Verkehr:**

Der Fußgängerweg zum S-Bahnhof Unterschleißheim ist nicht an jeder Straßenquerung ampelgeregelt und damit unfallträchtig. Gleiches gilt für die Fahrradzufahrt. Zu befürchten ist, dass die über den den Emil-Nöther-Ring aus südlicher Richtung vorgesehene Zufahrt zum Parkhaus P1 zu Konflikten mit den aus der TG Garage Nord ausfahrenden Fahrzeugen führt. Eine Parklösung für

die Patienten der Ärztehäuser ist nicht vorhanden. Die zwei TG-Ausfahrten münden in einer Einfahrt in die Landshuter Straße, was Staus befürchten lässt.

Umwelt:

PV Anlagen sind in den Plänen nicht erkennbar, aber dort wo sinnvoll möglich das Gebot der Stunde. Ob und inwieweit über die geothermische Fernwärmeversorgung hinaus andere energierelevante Maßnahmen vorgesehen sind, sind keine Aussagen gemacht, aber erforderlich.

Abwägung:

*Höhenentwicklung/Gebäudestruktur:*

*Der Bebauungsplanentwurf richtet sich in der Höhenentwicklung an den Wettbewerbssieger und der vom Stadtrat dazu beschlossenen Anpassungen aus den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Ein Bebauungsplan kann Regelungen nur innerhalb des entsprechenden Geltungsbereichs enthalten, nicht für ein Stadtgebiet.*

*Wohnungsmix:*

*Die Wohnungsgrößen werden aufgrund der planerischen Freiheit nicht festgesetzt. Diese können durch die Bauwerber individuell und entsprechend der aktuellen Situation zum Genehmigungszeitpunkt geplant werden.*

*Verkehr:*

*Bebauungspläne dürfen Festsetzungen nur innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches treffen. Der S-Bahnhof und das Parkhaus am Emmy-Noether-Ring liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 160 „Wohnen am Campus – urbanes Gartenquartier“. Separates Stellplatzkonzept für die möglichen Gewerbe innerhalb des Planungsgebietes wird bis zu kommenden Verfahrensschritt erarbeitet.*

*Umwelt:*

*Eine Festsetzung von PV-Anlagen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Auf den Punkthäusern werden diese aber ausdrücklich als zulässige Kombination zu der extensiven Dachbegrünung beschrieben. Aufgrund der Hochwertigen Dachbegrünungen auf den anderen Flachdächern ist auf diesen Dächern eine Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie nicht (teilweise) zulässig.*

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Jedoch enthielten diese keinerlei Einwände oder Anmerkungen zur Entwurfsplanung BP Nr. 160 Wohnen am Campus.

- bayernets GmbH
- NGN Fibernetwork
- Staatliches Bauamt Freising
- Erzbischöfliches Ordinariat
- BT Germany
- Regionaler Planungsverband München
- Eisenbahn Bundesamt
- Gemeinde Eching
- Landeshauptstadt München

**Die eingegangenen Stellungnahmen zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (im weiteren Verfahren 2. Änderung des Flächennutzungsplanes genannt) werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange und den Bürgerbeteiligungen entsprechend rechtlich behandelt:**

**Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 29.11.2022**

1. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ist der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Diese wurde

zwischenzeitlich mit Bescheid vom 06.10.2022 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung müsste die vorliegende Flächennutzungsplanänderung angepasst werden (z. B. Bezeichnung als 1. Änderung des FNP, Änderung von Wohnbaufläche in MU usw.).

Abwägung:

*Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche für Wohnen eingetragen, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem MU urbanes Gebiet weiterhin notwendig ist. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.*

2. Auf der Planzeichnung müsste noch der Nordpfeil ergänzt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und ein Nordpfeil in der Zeichnung eingefügt.*

3. In der Legende sind nur die Planzeichen aufzuführen, die auch im Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung verwendet werden. Falls auf die außerhalb des Geltungsbereichs verwendeten Planzeichen nicht verzichtet werden kann, können diese als Hinweise aufgeführt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt*

4. Neben den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sollten auch die „Darstellungen“ in der Legende bezeichnet werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt*

5. Eine deutlichere Darstellung des Planzeichens „Planungsgebiet“ wäre wünschenswert.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt*

6. Hinsichtlich der dargestellten Grünfläche weisen wir darauf hin, dass gemäß § 5Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der Regel die Zweckbestimmung der Grünfläche anzugeben ist. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Zweckbestimmung „Spielplatz“ gewählt.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die dargestellten Spielplätze im rechtsgültigen FNP liegen jedoch nicht in der Fläche des Änderungsbereiches (Wall und „Siemensweg“), sondern auf den benachbarten Flurstücken.*

7. Gegenüber der Neuaufstellung ist in der Flächennutzungsplanänderung die Gehölzfläche entlang der Landshuter Straße entfallen. Wir bitten um Überprüfung und Thematisierung in der Begründung.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Begründung zum in Anspruch genommenen Feldgehölz im Zuge der überarbeiteten Ausgleichsbilanzierung ergänzt (analog 2. Punkt Stellungnahme LRA München -Naturschutz zum BP 160 Entwurf).*

8. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (s. auch Schreibendes Bayer. Landesamtes f. Denkmalpflege v. 08.08.2022). Das Bodendenkmal ist noch nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen (siehe FNP-Neuaufstellung).

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und die Lage des Bodendenkmals in die Planzeichnung aufgenommen (analog zum BP 160 Entwurf).*

9. Die nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone entlang der Landshuter Straße ist in der Planzeichnung nur schwer erkennbar. Ggf. könnte Lesbarkeit verbessert werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt.*

10. Auf der Planzeichnung sollten im weiteren Verfahren noch die Verfahrensvermerke ergänzt werden.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt.*

11. Der beigelegte Umweltbericht wurde für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 160 erstellt. Der Umweltbericht ist - in der dem Maßstab des Flächennutzungsplanes erforderlichen Schärfe - auch für das Flächennutzungsplanverfahren zu erstellen und den Unterlagen beizugeben.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und der Umweltbericht auf die erforderliche Maßstabsschärfe für die FNP-Änderung angepasst (analog Überarbeitung Umweltbericht FNP)*

### **Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 08.09.2022**

Die Planung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt, da keinweitere Beanspruchung der freien Natur oder sonstiger Freiflächen stattfindet.

Im Rahmen des BPlans Nr. 186 sollte geprüft werden, ob eine schonendere Planung im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes (§15 BNatSchG) möglich ist, die das angrenzende 15-30 m breite Gehölz erhält oder zumindest den Eingriff in dieses minimiert. Eine ersatzlose Überplanung des Gehölzbestandes wird von der unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch betrachtet. Ein derartiger Gehölzbestand sollte als übergeordneter Grünzug in der Siedlung erhalten werden, da dieser in vielfältiger Weise zu einer Verbesserung der Siedlungsqualität (Frischlufschneise, Ausgleich Temperaturverlauf in den Siedlungen, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser etc.) beiträgt.

Die Stadt wird gebeten die Planung diesbezüglich nochmals zu überprüfen.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Begründung zum in Anspruch genommen Feldgehölz im Zuge der überarbeiteten Ausgleichsbilanzierung ergänzt (analog 2. Punkt Stellungnahme LRA München -Naturschutz zum BP 160 Entwurf).*

### **Stellungnahme BT Germany GmbH vom 04.08.2022**

unsere Trasse befindet sich in der Alfred-Nobel-Straße - südlichen Straßen Seite.

Bitte kontaktieren Sie uns erneut, sollte die südlichen Straßenseite der Alfred-Nobel-Straße ebenfalls von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein.

Abwägung:

Die Lage der Leitung ist nach Auskunft vom BT Germany GmbH an der Grenze des Geltungsbereiches zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstück zum Business Campus. Durch die FNP-Änderung sind hierbei keine Baumaßnahmen vorgesehen (analog BP 160 Entwurf).

**Stellungnahme LA für Denkmalpflege vom 08.08.2022**

Gleicher Textinhalt wie Stellungnahme zum BP 160 Entwurf

Abwägung:

Die Punkte werden entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme in den BP Entwurf aufgenommen und die Lage des Bodendenkmals in die Planzeichnung für die FNP-Änderung aufgenommen (analog zum BP 160 Entwurf).

**Stellungnahme LA für Denkmalpflege vom 08.08.2022**

Gleicher Textinhalt wie Stellungnahme zum BP 160 Entwurf

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des im Geltungsbereich geplanten urbanen Gebietes sollen keine Einzelhandelsagglomerationen (Ansammlung von vielen Einzelhandelsbetrieben) zulässig sein. Festsetzungen, um diese zu verhindern werden in den Bebauungsplan Entwurf aufgenommen. Die Begründung zur FNP Änderung wird entsprechend ergänzt.

**Stellungnahme SWM Gas vom 25.08.2022**

Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich der Erdgashochdruckregler RE 131 n BB; im Bebauungsplan ist er mit VG (rot schraffierte Fläche) eingezeichnet.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Die Versorgungsanlagen müssen unverändert in der jetzigen Lage verbleiben.

Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, eingehalten werden.

Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 2,5 m zu unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen.

Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden keine Sparten dargestellt. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf sind die beschriebenen Gasleitungen und -regler der SWM enthalten und werden nicht überplant.

**Stellungnahme Telekom vom 08.09.2022**

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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:



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:

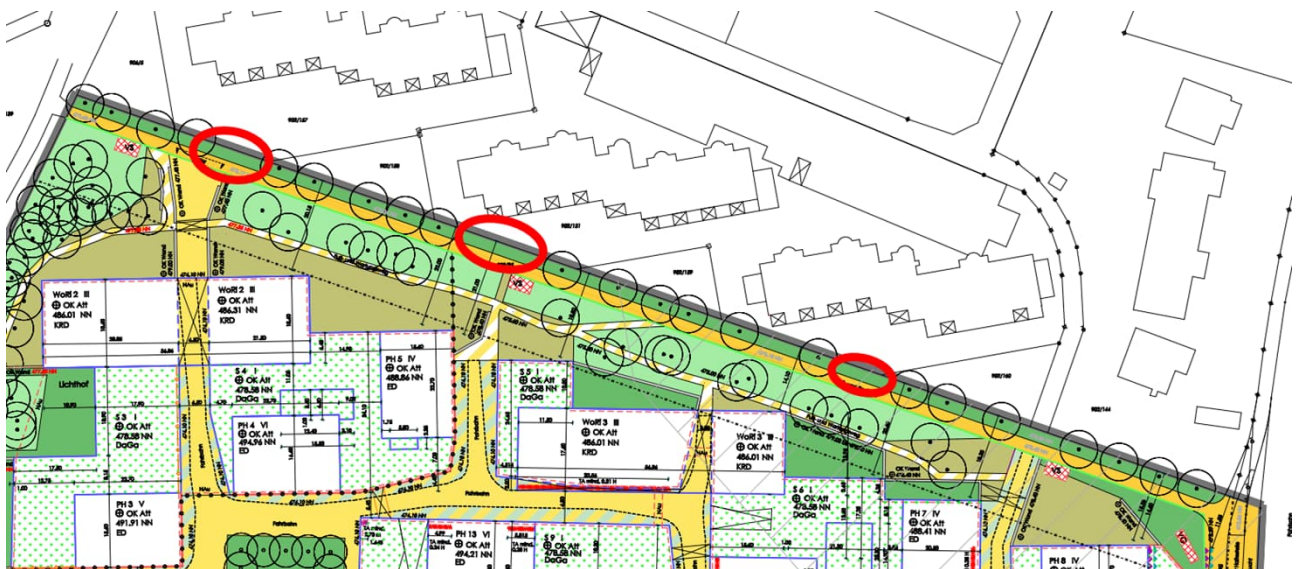
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden keine Sparten dargestellt. Im Bebauungsplanentwurf wird der Hinweis aufgenommen.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Jedoch enthielten diese keinerlei Einwände oder Anmerkungen zur Entwurfsplanung 53. FNP-Änderung (im weiteren Verfahren 2. FNP-Änderungen genannt).

- bayernets GmbH
- NGN Fibernetwerk
- Staatliches Bauamt Freising
- Erzbischöfliches Ordinariat
- BT Germany
- Regionaler Planungsverband München
- Eisenbahn Bundesamt
- Gemeinde Eching
- Landeshauptstadt München

### **Weitere Festsetzungen und Hinweise für die Überarbeitung des Bebauungsplanes**

a) Im Bereich des sog. Siemens-Rad- und Fußweges ist es eventuell notwendig, Wenderadien für die Feuerwehr, sowie 2 – 3 Ausbuchtungen zu berücksichtigen (rot eingekreist unverbindlich). Dies wird in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung in derart aufgenommen, dass im nordöstlichen Bereich des Weges entlang der Grünfläche Unterbrechungen für Ausweichstellen bzw. Wenderadien der Feuerwehr zulässig sind. Es ist darauf zu achten, dass die Standorte baumschützend gewählt werden. Sollten einzelne Bäume entfernt werden müssen, sind Verpflanzungen auf freie geeignete Stellen im Grünstreifen vorzusehen.



### **b) Stellplatzbedarf**

Der Stellplatzbedarf richtet sich grundsätzlich nach der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung). Für den Bebauungsplan sind nach dem Mobilitätskonzept hierzu abweichende Regelungen getroffen worden:

Festsetzung derzeit:

*9.2.1 Kfz – Stellplätze für die Wohnnutzung*

*Erforderliche Anzahl pro Wohneinheit:*

- Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0
- Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4

*Entlang der Nordseite der Alfred-Nobel-Straße sind mindestens 23 PKW-Stellplätze als Besucherstellplätze herzustellen. Sie werden nicht auf den Stellplatzschlüssel angerechnet.*

Festsetzung geplant:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BayBO bemisst sich wie folgt:

a) Erforderliche Anzahl pro Wohneinheit:

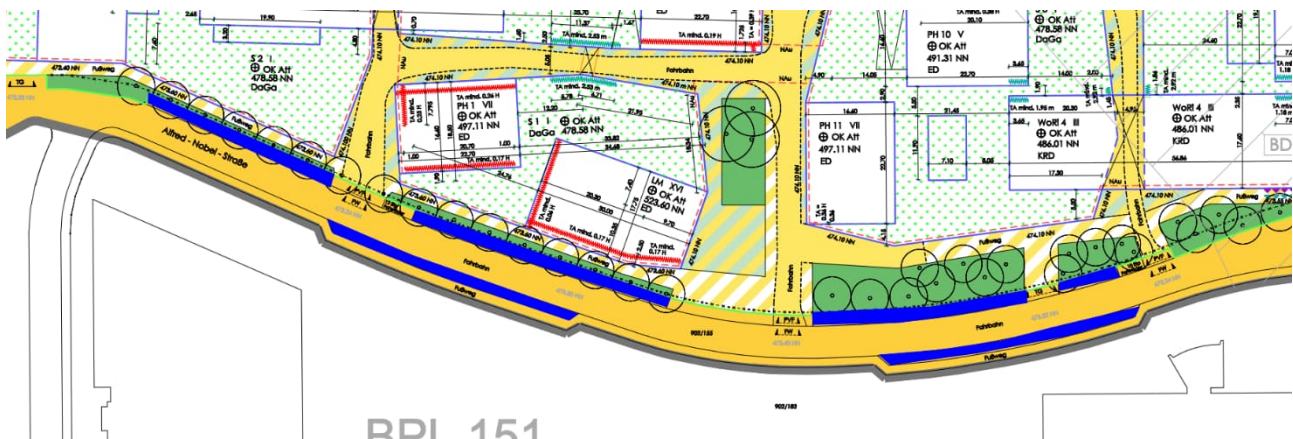
- Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0
- Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4

b) Abweichend von Ziffer a reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze um ein Viertel für

- aa) Kinos,
- bb) Tageseinrichtungen für Kinder und
- cc) soziale und kulturelle Nutzungseinheiten.

c) Entlang der Alfred-Nobel-Straße sind mind. 35 öffentliche PKW- sowie 20 Fahrradstellplätze herzustellen.

Begründung: Die in blau dargestellten Flächen stellen die Stellplätze in öffentlichem Raum dar. Rechnerisch sind bis zu 37 PKW sowie 22 Fahrradstellplätze möglich.



Diese Stellplätze dienen sowohl als Besucherstellplätze sowie auch als mögliche Stellplätze im Rahmen einer Stellplatzabläse für folgende Nutzungen

- dd) Kinos,
- ee) Tageseinrichtungen für Kinder und
- ff) soziale und kulturelle Nutzungseinheiten.
- gg) Gastronomie und gewerbliche Nutzung.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wurde bereits die gute Anbindung des Quartiers mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen dargestellt. Die geplanten Nutzungen des Quartiers bringen auch einen Großteil von Wechsellutzungen mit sich, z. B. Ärztehaus mit eigenem Parkplatz und eine geplante Apotheke, Kino sowie kulturelle Nutzungseinheiten und Gastronomie, soziale Nutzungen. Es ist zu erwarten, dass die Stellplätze für Besucher und Nutzer des Quartiers ausreichend sind. Für die Bewohner sind Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich steht ein kostenpflichtiges Parkhaus zur Verfügung. Insgesamt betrachtet dürften damit für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen. Insoweit wäre es nicht zu vertreten eine noch größere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Dies würde auch das Mobilitätskonzept konterkarieren. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen auch von der Möglichkeit einer Stellplatzablöse Gebrauch zu machen, an Stellen wo es sinnvoll ist.

Gleichzeitig wird dem Wunsch Rechnung getragen, PKW-Stellplätze zu reduzieren.

Die 37 öffentliche Stellplätze könnten dann teilweise mit Parkzeitbeschränkung versehen werden, um dauerparken zu verhindern.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Kosten des Bauleitplanverfahrens inkl. aller notwendigen Gutachten sind im Haushalt abgedeckt.

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

Positiv  Negativ  Keine

#### **Erläuterung Klimaauswirkung:**

Bezogen auf die Versiegelung von Flächen (derzeit Verwendung als Parkplatz), handelt sich um eine Maßnahme ohne erhebliche Auswirkung. Bei Betrachtung der aufzubringenden Rohstoffe und Energie, werden es erhebliche Auswirkungen sein, da bei Baumaßnahmen immer Rohstoffe verbraucht und verarbeitet werden.

Durch die Wahl von bereits versiegelter Fläche innerhalb bebauter Ortsteile, wurden Auswirkungen auf unversiegelte Fläche verhindert. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt werden, Anlagen zur Sonnenenergie zulässig sind und eine nachhaltige Bauweise angewendet wird.

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie die Möglichkeiten für gewerbliche und kulturelle Nutzungen zu erhalten.

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 Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. in der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.
3. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. in der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" eingearbeitet.

5. Die Berechnung der Ausgleichsflächen erfolgt nach der BayKompV und der Berücksichtigung von den Grünflächen auf Dächern. Der Eingriff wird mit einem leichten Überschuss (Vorhanden 139.332 zu 139.072 benötigt) als ausgeglichen bewertet.

6. für eine eventuell notwendige Feuerwehrumfahrung über den sog. Siemens-Rad- und Fußweg dürfen die Grünflächen für Ausbuchtungen unterbrochen werden.

7. Die Stellplatzanforderungen sind wie im Sachvortrag vorgeschlagen im Bebauungsplan festzusetzen.

8. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB