



Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: [REDACTED]  
Ihr Schreiben vom: 28.07.2022  
Unser Zeichen: 4.1-0029/2022/BL  
Unterschleißheim  
München, 08.12.2022

Auskunft erteilt:

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

**1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim**

Bebauungsplan Nr. 160  
für das Gebiet Wohnen am Campus -Urbanes Gartenquartier  
in der Fassung vom 27.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 23.09.2022

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="311 683 1465 851">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).</li><li data-bbox="311 884 1465 985">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</li><li data-bbox="311 1019 1465 1758">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 Knödelnlinien 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.</li><li data-bbox="311 1792 1465 2056">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.</li></ol>

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.
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.
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.
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.
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 privaten Verkehrsflächen zu unterscheiden. Die Planzeichen sollten sich in der Farbgebung deutlicher voneinander abheben.
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.
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.
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).
13. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.5.6: Die Zeichen „≥“ bzw. „≤“ werden bei der Bemessung in der Planzeichnung nicht verwendet und müssten deshalb bei der Erläuterung des Planzeichens entfallen.
14. Fests. 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.
15. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.5.10 u. Fests. d. Text Ziff. 3.2.2: Im MU 1 werden entlang der Teilbaugebietsgrenze („Knödellinie“) 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.

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.
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.
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.
19. Planzeichen Ziff. 3.1 bis 3.3, Ziff. 4.1 bis 4.4: Die Planzeichen müssten als Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt werden.
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.
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.
22. Für die beiden Teilbaugebiete des MU sollten in allen Planunterlagen einheitlich entweder römische oder arabische Zahlen verwendet werden.
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.

- 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?).
- 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.
- 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.
- 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.
- 28. Hinweis durch Text Ziff. 3.5.0: Wir bitten um Überprüfung des Verweises auf Planzeichen 2.4.
- 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.
- 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).
- 31. Umweltbericht (S. 26, Ziff. 8): Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest. Absatz 2 des Abschnittes „Schutzgut Boden“ müsste diesbezüglich korrigiert werden

2.5 Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.



Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 07.11.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 30.09.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 08.09.2022



Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0029/2022/BL  
Unterschleißheim  
Ihr Schreiben vom: 03.08.2022  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 07.11.2022



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

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim**

Bebauungsplan Nr. 160  
für das Gebiet Wohnen am Campus -Urbanes Gartenquartier  
in der Fassung vom 27.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 23.09.2022

**2. Stellungnahme**

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

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.

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.*

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.*

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?

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>*



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

## Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0029/2022/BL  
Ihr Schreiben vom: 03.08.2022

Unser Zeichen: 4.4.1-0029/2022/BL  
München, 14.12.2022



1.	<b>Stadt Unterschleißheim</b>
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 160 i.d.F. vom 27.06.2022 für das Gebiet Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier
<input checked="" type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 09.09.2022 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b> <b>Sachgebiet Immissionsschutz</b>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
<input type="checkbox"/>	Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



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

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

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

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



2.5



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

### 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.
- 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.

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

### 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.
- 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 Landratsamts möglich (z.B. Büronutzung).

- 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  $R'_{w}$  von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz).
- d) Festsetzungen 11.4.1 und 11.4.2 sind wie folgt zu ändern:  
Außenwände ist zu ersetzen durch Außenbauteile
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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).
- 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-farbene 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.

#### 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.
- b) Das Konzept der abgeschirmten Bebauung mittels WR4, PH9, PH8 und den dazwischen liegenden Lärmschutzwänden ist im Kapitel „Immissionsschutz“ zu darzustellen.
- c) Die im Schallgutachten zugrunde gelegte angenommene Geschwindigkeitsbeschränkung der Alfred-Nobel-Straße auf 30 km/h ist in der Begründung im Kapitel „Immissionsschutz“ darzustellen.
- 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).

#### 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).
- 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.

Anlagen:



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0029/22/BL  
Ihr Schreiben vom: 03.08.2022  
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/Mi  
München, 08.09.2022



**1. Stadt Unterschleißheim**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan  
Nr. 160  
für das Gebiet  
Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier  
 mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 09.09.2022

**2. Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

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

- 2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
- 2.4  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
- Einwendungen
- 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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 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.**
- 2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
- 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.
- 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.

- 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.

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.

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.

Anmerkungen

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

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.

**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.**

Anlagen



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Bauleitplanung-Unterschleissheim

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-EE-F1-4612-32-14-3

Name

Telefon

Ebersberg, 10.08.2022

**BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung  
TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

bayernets GmbH · Poccistraße 7 · 80336 München

Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim  
[REDACTED]

per e-mail:  
[REDACTED]

Abteilung: Planauskunft bayernets GmbH

E-Mail: [planauskunft@bayernets.de](mailto:planauskunft@bayernets.de)

Telefon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

München, 04.08.2022

**Ihre Anfrage vom 04.08.2022**

**Unterschleißheim Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH**

**Unser Zeichen: E 2022.1498.01** (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben)

Sehr [REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

bayernets GmbH  
[REDACTED]

i.A. [REDACTED]  
[REDACTED]

Interessenwahrnehmung und Dokumentation



Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

**160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"**  
**Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB**  
Ihr Schreiben vom 04.08.2022; Ihr Zeichen: per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden, benachbarten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

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.

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.

**Bayernwerk Netz GmbH**  
Kundencenter Unterschleißheim  
Lise-Meitner-Str. 2  
85716 Unterschleißheim  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Stefan Kostner  
Planung, Bauausführung &  
Netzkundenbetreuung

T +498937002532

[Stefan.Kostner@bayernwerk.de](mailto:Stefan.Kostner@bayernwerk.de)  
Unser Zeichen: TBUP Ko 5302

**Datum**

16. August 2022

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Gudrun Alt  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl

**Datum**  
16. August 2022

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.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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

Freundliche Grüße

**Stefan  
Kostner**

Digital unterschrieben  
von Stefan Kostner  
Datum: 2022.08.16  
13:36:00 +02'00'

Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

**160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"**  
**Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB**  
Ihr Schreiben vom 04.08.2022; Ihr Zeichen: per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden, benachbarten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

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.

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.

**Bayernwerk Netz GmbH**  
Kundencenter Unterschleißheim  
Lise-Meitner-Str. 2  
85716 Unterschleißheim  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Planung, Bauausführung &  
Netzkundenbetreuung

**Datum**

16. August 2022

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer

**Datum**

16. August 2022

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.

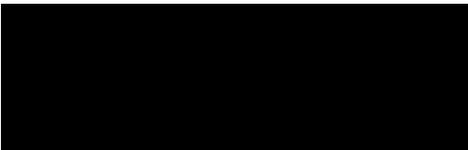
Eine gegebenenfalls notwendige Kabelumlegung (20 kV und SB) im Bereich der Landshuter Straße ist vom Veranlasser zu tragen und rechtzeitig zu beantragen.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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

Freundliche Grüße



[REDACTED]

---

Von: de-fp-spa-muc@bt.com  
Gesendet: Montag, 5. September 2022 11:45  
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim  
Betreff: AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich Ihrer Anfrage hat BT (Germany) GmbH & Co. oHG keine Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Business Coordinator Global Networks Germany  
Global Networks Delivery, Dynamic Infrastructure, Networks



Diese E-Mail enthält Informationen von BT, die möglicherweise vertraulich sind. Sie sind nur für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie das nicht sind, handelt es sich um einen Irrtum, und wir bitten um Entschuldigung. Bitte senden Sie uns in diesem Fall eine Nachricht und löschen Sie diese E-Mail. Vielen Dank.

This email contains information from BT that may be privileged or confidential. And it's meant only for the person above. If that's not you, we're sorry – we must have sent it to you by mistake. Please email us to let us know, and don't copy or forward it to anyone else. Thanks.

BT (Germany) GmbH & Co. oHG  
Barthstraße 4, D-80339 München  
Pflichtangaben gem. §§ 37a, 125a HGB: [www.bt.com/de/Pflichtangaben](http://www.bt.com/de/Pflichtangaben)

---

Von: Bauleitplanung-Unterschleissheim [mailto:bauleitplanung@ush.bayern.de]  
Gesendet: Donnerstag, 4. August 2022 10:30  
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim <bauleitplanung@ush.bayern.de>  
Betreff: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

[REDACTED]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Unterschleißheim  
Planen, Bauen und Umwelt  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	04.08.2022	P-2022-4155-1_S2	08.08.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Stadt Unterschleißheim, Lkr. München: Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am  
Campus" mit Flächennutzungsplan 53. Änderung**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege:** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

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,

[REDACTED]

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

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).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

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. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

**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.**

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

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

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

Stadt Unterschleißheim  
Außenstelle Bauamt  
Valerystr. 1  
85716 Unterschleißheim

Bearbeitung: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Internet: [www.eisenbahn-bundesamt.de](http://www.eisenbahn-bundesamt.de)

Datum: 29.08.2022

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65147-651pt/010-2022#605

EVH-Nummer:

**Betreff:** Unterschleißheim, BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung  
TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 04.08.2022

**Anlagen:** -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 04.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5500, München – Regensburg ca. 552 m östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Hausanschrift:  
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg  
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0  
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150  
De-Mail: [poststelle@eba-bund.de](mailto:poststelle@eba-bund.de)

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 8. August 2022 15:32  
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim  
Betreff: AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genannten Verfahren.  
Bedenken oder Anregungen seitens der Gemeinde Eching werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gemeinde Eching  
Abteilung 3 – Bau, Planung und Umweltschutz  
E-mail: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]



GEMEINDE ECHING  
Bürgerplatz 1  
85386 Eching  
[www.eching.de](http://www.eching.de)

HINWEIS:

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen. Diese sind ausdrücklich nur für den/die Empfänger dieser Nachricht bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein, so nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass jede Weiterleitung, jede Kopie oder die Verwendung der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen untersagt ist. Sollten Sie diese Nachricht fälschlicherweise erhalten haben, so benachrichtigen Sie uns bitte umgehend per E-Mail an [REDACTED] oder telefonisch unter [REDACTED] und löschen Sie diese Nachricht und sämtliche Kopien bzw. Ausdrucke.

Vielen Dank!

This message may contain confidential and privileged information. If it has been sent to you in error, please reply to advise the sender of the error and then immediately delete this message.

---

Von: Bauverwaltung  
Gesendet: Donnerstag, 4. August 2022 10:43  
An: [REDACTED]  
Betreff: WG: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB



Ein Unternehmen  
der Stadt Unterschleißheim

## Geothermie Unterschleißheim AG

Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Tel. [REDACTED]

Fax [REDACTED]

Internet: [www.gtuag.de](http://www.gtuag.de)

E-Mail: [gtuag@ush.bayern.de](mailto:gtuag@ush.bayern.de)

GTU Geothermie Unterschleißheim AG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim  
GB 50.2 Bauleitplanung, Bauverwaltung

Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Datum

20.09.2022

### **BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" Beteiligung als TÖB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum geplanten Bauleitplanverfahren gemäß Ihrer Mitteilung vom 04.08.2022.

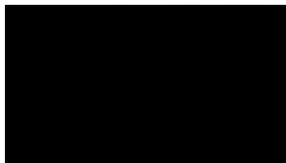
#### **Unser Unternehmen nimmt wie folgt Stellung:**

Die GTU AG beabsichtigt, das durch das Bebauungsplanverfahren geplanten 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 Spartensicherheit durch notwendige Pflanzabstände zur Fernwärmeleitung gewährleistet werden kann.

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

Mit freundlichen Grüßen



GTU Geothermie Unterschleißheim  
Aktiengesellschaft (Eigengesellschaft der Stadt USH)  
Sitz: Unterschleißheim  
Registergericht: München HRB 133712  
USt-IdNr.: DE 212020136

Vorstand:



Kreissparkasse  
München Starnberg Ebersberg  
Konto 9 687187, BLZ 702 501 50  
IBAN: DE14 7025 0150 0009 6871 87  
BIC: BYLADEM1KMS



Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Stadt Unterschleißheim  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

**Landespolitik**  
**Kommunalpolitik**  
**Verkehr**

**Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“  
und 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bebauungsplan Nr.  
160 „Wohnen am Camus“**

15. September 2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. mit § 4  
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die  
Möglichkeit zur Stellungnahme.

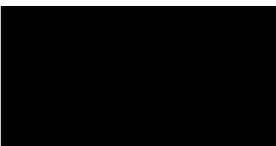
Die Stadt Unterschleißheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen  
für die Ausweisung eines Urbanes Gebietes auf einem ehemaligen Parkplatz  
schaffen. Der Flächennutzungsplan wird von einem eingeschränkten  
Gewerbegebiet entsprechend in ein MU geändert.

Wesentliche Merkmale des Bebauungskonzepts ist 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 gewährleistet ist. Handwerksbetriebe sind darauf  
angewiesen mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um  
Aufträge auszuführen und ihre Betriebsabläufen zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:  
[REDACTED]

Telefon [REDACTED]  
Telefax [REDACTED]

Handwerkskammer  
für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 4  
80333 München

info@hwk-muenchen.de  
www.hwk-muenchen.de

Präsident:  
[REDACTED]

Hauptgeschäftsführer:  
[REDACTED]

Münchner Bank  
BLZ 701 900 00  
Konto 0 500 102 270  
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70  
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

[REDACTED]

---

Von: bauleitplanung <bauleitplanung@muenchen.ihk.de>  
Gesendet: Mittwoch, 14. September 2022 10:37  
An: [REDACTED]  
Cc: [REDACTED]  
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ und 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 160

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung  
Fällig um: Mittwoch, 14. September 2022 16:00  
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet



Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

**Wichtiger Hinweis in eigener Sache für zukünftige Planverfahren:**

Durch die bundesweite Cyberattacke auf die IHK-Organisation sind auch die IT-Systeme der IHK für München und Oberbayern weiterhin stark betroffen. Deshalb können wir den E-Mail Betrieb leider noch nicht zu 100 % gewährleisten. Daher bitten wir Sie für eine fehlerfreie Abwicklung, uns vorübergehend zusätzlich zu den E-Mail Unterlagen der Beteiligung das Anschreiben/Bekanntmachung auf dem Postweg zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Referentin für Bauordnungs- und Planungsrecht  
Bereich Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen  
IHK für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 280333 München  
Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [bauleitplanung@muenchen.ihk.de](mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de)  
Internet: [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de)

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/3**

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Blumenstraße 28b  
80331 München  
Telefon [REDACTED]  
Telefax [REDACTED]  
plan.regionales@muenchen.de

[REDACTED]  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]

Ihr Schreiben vom  
Mail vom 04.08.2022

Ihr Zeichen

Datum  
30.08.2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung  
(§ 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB)**

1.

<b>Stadt Unterschleißheim</b>	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnen am Campus – Urbanes Wohnquartier“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 23.09.2022 (§§ 3 und 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)	

U-Bahn: Linie 1,2  
Haltestelle Fraunhoferstraße  
Linie 1, 2, 3, 6  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linie 17, 18, 27  
Haltestelle Müllerstraße

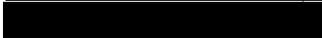
Bus: Linie 52, 56  
Haltestelle Blumenstraße

Internet:  
<http://www.muenchen.de>

## 2. Träger öffentlicher Belange

	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/3 Blumenstraße 28b, 80331 München, Tel. 089/233-22977
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung Ohne Einwand
	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	München, 30.08.2022 Ort, Datum
	gez. 

II. Abdruck ergeht per E-Mail  
Landratsamt München, Mariahilfplatz 17a, 81541 München



Von: trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de  
Gesendet: Montag, 8. August 2022 08:38  
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim  
Betreff: Re: [Ticket#2022080484000271] AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs [...]

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach wiederholter, detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme **nicht** in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG kommen.

Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen gewählte Ausschnitt von untenstehender Anfrage.

Es gelten grundsätzlich die Trassenauskunft-Nutzungsbedingungen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG.

Diese Trassenanfrage ist ausschließlich für das von Ihnen angefragte Ausbaugebiet innerhalb der nächsten 4 Wochen gültig. Bei Erweiterungen oder Änderungen des geplanten Ausbaugebietes muss eine erneute Anfrage gestellt werden.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte per eMail an [trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de](mailto:trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de).

Mit freundlichen Grüßen

**NGN Planauskunftsteam**  
Planungs-Vermessungs-Dokumentation



**NGN Fiber Network GmbH & Co. KG**

Hauptstraße 15  
97633 Aubstadt  
Deutschland  
T: +49 (0) 9761 / 800 49 49 - F: +49 (0) 9761 / 800 49 98

E: [trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de](mailto:trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de) - W: [www.ngn-fibernetzwerk.de](http://www.ngn-fibernetzwerk.de)

Geschäftsführer: [REDACTED] - HRA 8836 Amtsgericht Schweinfurt  
Ust-ID-Nr.: DE262788192

Bayerische Hypo- und Vereinsbank Schweinfurt  
IBAN: DE81 7932 0075 0347 1598 75 \* SWIFT BIC: HYVEDEMM451



Please consider the environment before printing this email

Hiermit unterrichten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO. Ausführliche Informationen zu den Zwecken, den Löschrufen, den Empfängern, Ihren Rechten als betroffene Person, Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten etc. erhalten Sie unter dem nachfolgenden Link: [www.ngn-fibernetzwerk.de/datenschutzerklaerung](http://www.ngn-fibernetzwerk.de/datenschutzerklaerung)

04.08.2022 16:31 (Europe/Berlin) - Bauleitplanung-Unterschleissheim schrieb:  
Sehr geehrte [REDACTED]

gem. § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Sollten ihre Belange durch die übermittelte Planung (siehe unten stehende E-Mail vom 04.08.2022) betroffen sein, bitten wir sie um Stellungnahme.

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stadt Unterschleißheim  
Poststelle  
Eing.: 10. Aug. 2022  
Beilegen: -bo

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben; damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Erzbischöfl. Ordinariat München - FB Pastoralraumanalyse - Kapellenstraße 4 - 80333 München

**Stadt Unterschleißheim**  
**Bauleitplanung**  
**Rathausplatz 1**  
**85716 Unterschleißheim**

**Bauamt Unterschleißheim**

Eing.: 11. Aug. 2022

SG: 51 52 53 54 55 56 57

Kopie an: ..... erl. am .....

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan 53 Änderung	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ mit Grünordnungsplan			
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan			
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung			
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 23.09.2022 (§ 4 BauGB)			
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)			

2.

## Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. -Nr.)

Erzbischöfliches Ordinariat München,  
R1, FB Pastoralraumanalyse,  
Postfach 33 03 60, 80063 München, Tel.: (089) 2137-1390  
E-Mail-Adresse: Pastoral-Planung@eomuc.de

2.1

Keine Äußerung

2.2

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

2.3

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

2.4

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

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

München, den 08.08.2022

Ort, Datum



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Stadt Unterschleißheim  
Postfach 1220  
85702 Unterschleißheim

- per E-Mail [bauleitplanung@ush.bayern.de](mailto:bauleitplanung@ush.bayern.de); [REDACTED]

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_M-29-11-3	München, 09.08.2022

**Gemeinde Unterschleißheim, Landkreis München;  
Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier";  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

**Planung:**

Die Gemeinde Unterschleißheim beabsichtigt, mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Wohnen am Campus“-Projekt zu schaffen.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des bebauten Stadtgebietes an der Landshuter Straße (St 2342) Ecke Alfred-Nobel-Straße und wird über die Alfred-Nobel-Straße erschlossen.

Der ehemals von Siemens und EADS genutzte, Großparkplatz im Geltungsbereich wurde durch ein mittlerweile bereits in Betrieb befindliches Parkhaus ersetzt. Im Projektgebiet soll nun durch die vorliegende Bauleitplanung ein nutzungsgemischtes Quartier u.a. mit Wohnen, kleinteiligen Gewerbe und Gastronomie entstehen.

Der Geltungsbereich wird im aktuell geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der neuen Aufstellung des Flächennutzungsplans (s. unsere Stellungnahmen dazu, zuletzt vom 08.11.2021) wird der rund 3,35 ha große Umgriff als Wohnbaufläche dargestellt; nun soll er als „Urbanes

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 89 2176-0  
Telefax  
+49 89 2176-2914

E-Mail  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
Internet  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



Gebiet (MU)“ mit einer Grünfläche und dargestellten Schallschutzmaßnahmen abgeändert werden. Die dazugehörige 53. Änderung des Flächennutzungsplans liegt uns im Parallelverfahren vor. Hierzu erfolgt eine separate Stellungnahme.

**Bewertung und Ergebnis:**

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.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung  
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

[REDACTED]

---

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>  
Gesendet: Montag, 29. August 2022 10:14  
An: [REDACTED]; Bauunterlagen-Unterschleissheim; Bauleitplanung-  
Unterschleissheim  
Betreff: Gemeinde Unterschleißheim, ML; BP Nr. 160 "Wohnen am Campus -  
Urbanes Gartenquartier"; § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

—  
RPV | Regionaler Planungsverband München  
Arnulfstraße 60, 80335 München  
Telefon [REDACTED]  
[rpv-m@pv-muenchen.de](mailto:rpv-m@pv-muenchen.de)  
[www.region-muenchen.com](http://www.region-muenchen.com)

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an [datenschutz@pv-muenchen.de](mailto:datenschutz@pv-muenchen.de) Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.



## Stellungnahme zum Bebauungsplan

GB 50.1 / SG 57

kommunaler Straßen- und Tiefbau

**B-Plan:** BP 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Betreff Prüfung der Belange des kommunalen Straßen- und Tiefbaus

aufgestellt am 06.10.2022 durch [REDACTED]

Nr.

### 1. Allgemeines

- 1.1. Seitens des Sachgebietes 52, der Stadt Unterschleißheim, wurde am 05.08.2022 den fachlichen Beteiligten und den Trägern der öffentlichen Belange der o.g. Bebauungsplan zur Stellungnahme gesendet.
- 1.2. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme lief am 23.09.2022 aus. Eine Fristverlängerung wurde gewährt.
- 1.3. Als Grundlage zur Prüfung wurde der Vorentwurfsplan, die textliche Festsetzung und Hinweise sowie die Begründung mit dem Datum vom 27.06.2022 übersandt.
- 1.4. Gebilligt wurde der Bebauungsplan-Entwurf in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 04.07.2022.

### 2. Umfang der Prüfung und Durchsicht

- 2.1. Seitens SG 57 wird lediglich der Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet.
- 2.2. Die restlichen Festsetzungen und Darstellungen zur Grünordnung, zum Schall-, Arten- und Denkmalschutz, etc. wird nicht berücksichtigt.
- 2.3. Die planerische Darstellung ist im Maßstab 1:500, aufgrund fehlender Maßketten werden die notwendigen Maße gemessen.

### 3. Bebauungsplan: Landshuter Straße

- 3.1. Die gesamte westliche Nebenanlage (von Grünstreifen bis zur Busbucht) der Landshuter Straße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
- 3.2. Unter Berücksichtigung der baulichen Umgestaltung des Knotenpunktes Landshuter Straße / Keltenschanze im Jahr 2019 könnten die entsprechenden Bereiche der Nebenanlage (Gehweg, Wartebereiches und Busbucht) mit Ihrer Lage und dem Verlauf korrekt aufgenommen und dargestellt werden.
- 3.3. Der dadurch verbleibende, nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Bereich zwischen Wohnbebauung und der Landshuter Straße könnte als öffentliche Grünfläche genutzt werden. (siehe Anlage 1)
- 3.4. Der Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und des Eigentümerweges im Bereich des Knotenpunktes Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Straße ist fachlich nicht umsetzbar, da es keine später nachvollziehbare Grenze des Zuständigkeitswechsels der Straßenbaulast gibt. (siehe Anlage 2)
- 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.
- 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.

Nr.

**4. Bebauungsplan: Alfred-Nobel-Straße**

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Radständer, welche im Stadtgebiet verbaut werden müssen. (siehe Anlage 3)
- 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. (siehe Anlage 3)
- 4.6. Es fehlt in der Festsetzung, Angaben zu Schmutzmaßnahmen gegen eine Durchwurzelung des öffentlichen Verkehrsgrundes.
- 4.7. Anfallendes Oberflächenwasser ist getrennt der Baulast abzuleiten und auf entsprechenden Grundstücken zu versickern.

**5. Bebauungsplan: Fuß- und Radwegsanbindung Fastslinger Ring / Landshuter Straße**

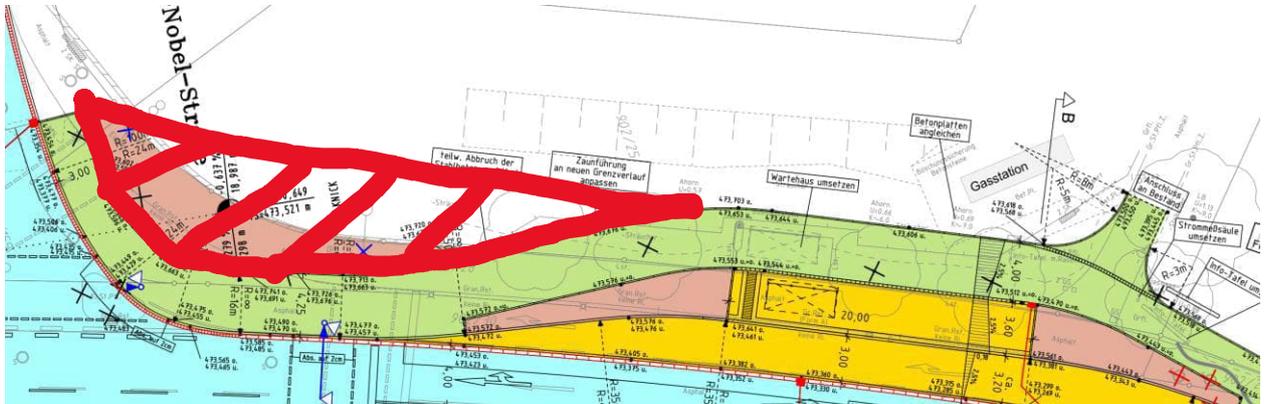
- 5.1. Seitens Straßenbaulastträgers wird davon ausgegangen, dass der Bestand des Weges in seiner Breite und Lage aufgenommen und im Bebauungsplanverfahren nicht geändert wurde.
- 5.2. Das anfallende Oberflächenwassers des Walls (gem. Plan von beispielsweise 475,00 m Ü NN des privaten Weges auf 473,18 m ü. NN des Weges) muss auf Privatgrund entwässert werden und darf nicht über den Fuß- und Radweg geleitet werden.
- 5.3. Simultan zu Punkt 5.2. gilt dies auch für alle privaten Wege auf die öffentliche Verkehrsfläche.

**6. Hinweise zur Inneren Erschließung**

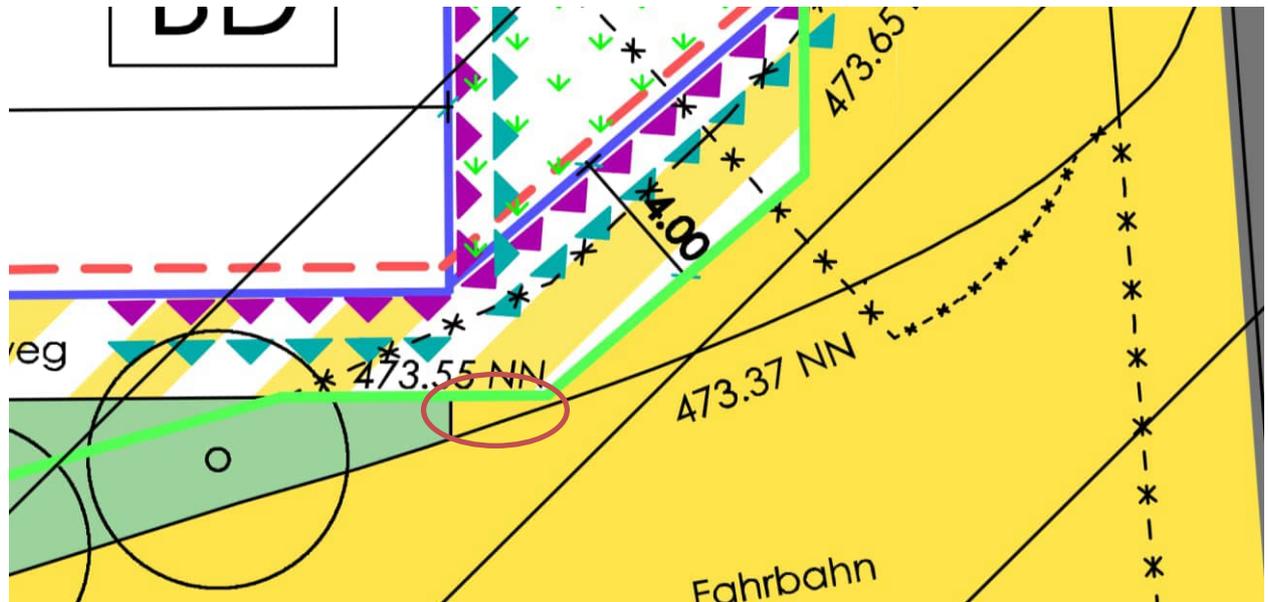
- 6.1. Gemäß Planung sollen alle Häuser auf der gleichen Bezugshöhe von 474,10 ü. NN errichtet werden.
- 6.2. Entsprechend ist dadurch die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der darunterliegenden Tiefgarage bereits früh zu planen und im Bezug auf die Umsetzung und den damit verbundenen Unterhalt zu prüfen.
- 6.3. Es wird empfohlen, die Wälle mit einer Maximalneigung von 1:1,5 anzulegen.

Nr.

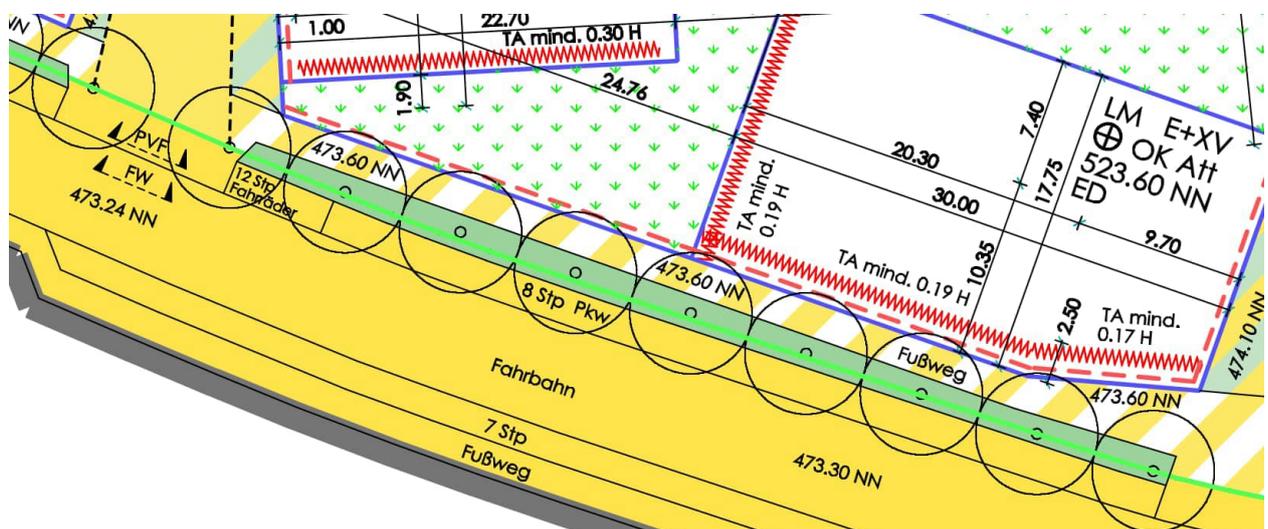
7. Anlagen:



Anhang 1 zu Punkt 3.3. (Auszug aus der Straßenbauplanung Landshuter Straße / Keltenschanze)



Anhang 2 zu Punkt 3.4. (Auszug aus dem genannten B-Plan, Grüne Linie stellt Baulastgrenze dar)



Anlage 3 zu Punkt 4.4., sowie Punkt 4.5. (Auszug aus dem genannten B-Plan)

[REDACTED]

---

Von: [REDACTED] (StBA Freising)  
Gesendet: Mittwoch, 10. August 2022 08:38  
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim; [REDACTED]  
Cc: [REDACTED] (StBA Freising); München, poststelle (Ira-m)  
Betreff: WG: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" |  
Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB  
Anlagen: 02 BP 160 VE Plan.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" in der Fassung vom 27.06.2022 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München  
S2310  
Winzererstr. 43  
80797 München

Telefon: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>

Von: Bauleitplanung-Unterschleissheim <bauleitplanung@ush.bayern.de>  
Gesendet: Donnerstag, 4. August 2022 10:30  
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim <bauleitplanung@ush.bayern.de>  
Betreff: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" gefasst und

SWM Infrastruktur GmbH &amp; Co. KG / 80287 München

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG  
80287 München  
www.swm-infrastruktur.de**Ansprechpartner**  
[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

**Auskunftsfall Nr. 272332**Stadt Unterschleißheim  
[REDACTED]GB Planen, Bauen, Umwelt  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

25. Aug. 2022

**Stellungnahme zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum  
Bebauungsplan Nr. 160 der Stadt Unterschleißheim gemäß BauGB****Anlage:** Bestandsplanauszug Erdgas

Sehr geehrter [REDACTED],

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.07.2022 zu dem wir wie folgt Stellung  
nehmen.Die Erdgasversorgungsanlagen der Gasversorgung Unterschleißheim GmbH &  
Co. KG werden von der SWM beauskunftet.Sie sind in den beigefügten Bestandsplanauszügen dargestellt. Hierbei sind die  
Erdgashochdruckleitungen und Erdgasleitungen in Mitteldruck „grün gestrichelt“,  
Versorgungsanlagen in Niederdruck „grün“ dargestellt.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.Sitz: München  
Emmy-Noether-Straße 2  
80992 München  
Telefon: +49 89 2361-0  
Amtsgericht München HRA 105 947  
UST-IdNr.: DE813865922  
Gläubiger-ID: DE531300000030249Persönlich haftende Gesellschafterin:  
SWM Infrastruktur Verwaltungs GmbH  
Sitz: München  
Amtsgericht München HRB 227 822  
Geschäftsführung:  
[REDACTED]**Bankverbindung**  
Postbank München  
BIC PBNKDEFFXXX  
IBAN DE78 7001 0080 0888 0008 08

Bei Aufstellung von Bebauungs- und Straßenbauplänen im Bereich unserer Erdgasversorgungsanlagen bitten wir um eine möglichst frühzeitige Verfahrensbeteiligung, um unsere Interessen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wahrnehmen zu können.

Die Anträge für die eventuelle Umlegung der Erdgasversorgungsanlagen sind bei der Infrastruktur GmbH, NB-NK zu stellen.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. [REDACTED] begonnen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen  
Öffentlich-rechtliche Verfahren

[REDACTED]



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim  
<bauleitplanung@ush.bayern.de>

<b>Ihre Nachricht</b>	<b>Unser Zeichen</b> 2-4622-ML 29-33697/2022	<b>Bearbeitung</b> [REDACTED]	<b>Datum</b> 23.09.2022
-----------------------	---	-------------------------------	----------------------------

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"  
Frühzeitige Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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.

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 Baugenehmi-



gungsverfahren“ 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).“**

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.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurat

## Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans 160 (Bebauung Siemensparkplatz)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 beigelegten 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**“ diente 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 [REDACTED] 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 des 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. Umzugswagen) 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-lk/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 Ferienschusses 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 zugedachten 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.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Unterschleißheim  
Poststelle

Eing.: 22. Sep. 2022

Beilagen: mj

21.09.2022

**Einwendungen und Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans 160 „Wohnen am Campus Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 27.07.2022 und möchte mich hierzu wie folgt äußern:

**1. Stellplatzbedarf**

Entsprechend Ziffer 9.2 der Begründung setzen Sie fest, dass für Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> 0,4 Stellplatz und alle größeren 1,0 Stellplatz nachzuweisen sind. Als Begründung für diese geringe Anzahl verweisen Sie auf ein Mobilitätskonzept.

Ihr Mobilitätskonzept geht in meinen Augen von einer visionären Gesellschaftsentwicklung aus, für die ich keinerlei Handhabe sehe, insbesondere mittelfristig. Tatsache ist doch, dass trotz steigender Automobil- und Spritpreisen die Anzahl der Autos in Deutschland permanent zunimmt, trotz Ausbaus des öffentlichen Nahverkehrs. Wir sehen das doch auch in Unterschleißheim an den verstopften Straßen zur Rushhour. Hinzu kommt, dass nach wie vor viele Ihr Auto aus Statusgründen vorhalten.

Vielleicht beschreibt Ihr Mobilitätskonzept ein Verkehrskonzept des Jahres 2050, aber Ihre Objekte werden doch vermutlich deutlich vorher gebaut. Ihre Festsetzung bedeutet doch in der Folge, dass das Baugebiet nach Realisierung über keine Reserveflächen verfügt, auf denen ggf. Stellflächen nachgerüstet werden könnten, wenn sich Ihr Konzept als unzureichend erweist. Dies würde aber in der Folge bedeuten, dass die vorhandenen PKWs in die umliegenden Siedlungen bzw. Straßen drücken. Ich möchte Sie dringend bitten, den Stellplatzschlüssel zu erhöhen. Vergessen Sie auch die Besucher nicht.

**2. Geschossreduzierung**

Die Reihenhaussiedlung am Weiher, insb. der Teil, der an das Baugebiet angrenzt, wurde in der zweiten Hälfte der 70er Jahre geplant und in der Folgezeit realisiert. Sie weist eine Bebauung von E+H+D auf. Dies ist nun mal jahrzehntelanger Bestand. Mit dem bereits errichteten Parkhaus sind die angrenzenden Reihenhäuser bereits locker belastet. Überlegen Sie doch mal, ob man das dem Haus [REDACTED] am nächsten befindliche Gebäude nicht um eine Etage reduzieren könnte. Dem Investor ginge hierdurch in meinen Augen nicht wirklich Baufläche verloren, denn er wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen noch genügend Befreiungen von der Stadt erhalten (Erfahrungswert).

**3. Gartenstadt Verkaufsprospekte**

Im Rahmen der bisherigen Bürgerinformation hat sich die Stadt regelmäßig die Skizzen des Investors zu eigen gemacht, auf dem man kleine Wege mit Pflanztrüben und dergleichen sieht, die das gesamte Wohngebiet durchziehen sollen.

Ich hoffe bei der Erstellung des Plans wurden die erforderlichen Verkehrsflächen bzw. Fahrwege für Feuerwehr, Müllabfuhr, Umzugstransporter aber auch normaler Rettungsdienst mitberücksichtigt. (Ansonsten wäre das Hochglanzprospekt nur ein Trugbild mit Zustimmung der Stadt zur Irreführung ihrer Bürger.)

Mit freundlichen Grüßen

Bauamt Unterschleißheim

Eing.: 26. Sep. 2022

SG: 51 52 53 54 55 56 57

Kopie an: [REDACTED]

## Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 160 (Bebauung Siemensparkplatz)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 aussprechen, 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. Tiefwurzelnende, 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 Ortspolitik 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).

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 26. September 2022 07:08  
An: [REDACTED]  
Betreff: WG: Bebauungsplan 160  
Anlagen: [REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 22. September 2022 13:43  
An: [REDACTED]  
Betreff: Bebauungsplan 160

Sehr geehrte [REDACTED]

zum Bebauungsplanverfahren 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 altersgerechte 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.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 26. September 2022 06:51  
An: [REDACTED]  
Betreff: WG: Stellungnahme BP 160

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Samstag, 24. September 2022 16:39  
An: [REDACTED]  
Betreff: Stellungnahme BP 160

Sehr geehrte [REDACTED]

nachstehend meine Stellungnahme zum vorstehend genannten Bebauungsplan

Höhenentwicklung/Gebäudestruktur:

Es ist immer wieder kommuniziert worden, dass sich die Neubauhöhen am Übergang zur Bestandsbebauung an den dort bestehenden Höhen der zweigeschossigen 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 Höhengsprung 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:

Die 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..

Mit der Bitte um kritische Würdigung meiner Anmerkungen  
verbleibe ich  
mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

-----  
[Redacted signature]

Nr.	Stellungnahme – Titel	Stellungnahme – Text	Datum
1	Apotheke	Eine Apotheke wäre gut für die Anwohner	05. Aug 22
2	Solarzellen	Solarzellen auf den Dächern für z.B. Straßenbeleuchtung usw.	05. Aug 22
3	Urban Gardening	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	05. Aug 22

4	Fuß-/Fahrradweg zum Fastlingerring	<p>Vorschlag für einen Durchgang vom Fastlinger Ring zum Campus über den westlichen Rand des Gartenquartiers, gerne als kleines Labyrinth durch den Wall.</p> <p>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.</p> <p>Es ist nicht einzusehen, warum diese beiden Wohnquartiere voreinander abgegrenzt sein müssen und ist sonst nirgends in USH zu finden.</p>	05. Aug 22
---	------------------------------------	--	------------

5	Bürgerbeteiligungen am BC	<p>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 Bänkchen zum Ratschen und Verweilen.- Um nur mal ein paar Punkte aufzuführen.</p> <p>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)</p> <p>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.</p>	05. Aug 22
6	Ergänzung des Leihfahrzeugangebotes für mobilitätseingeschränkte Personen	<p>Bei der geplanten Bereitstellung von Leihfahrzeugen (Fahrräder, E-Bikes, Lastenfahrräder, Kinderanhänger etc) sollten auch die Bedürfnisse von Senioren und mobilitätseingeschränkten Personen bedacht werden.</p> <p>Es sollte die Möglichkeit geprüft werden, elektrische "Rentner-Chopper" und dreirädrige Fahrräder in das Angebot des Fuhrparks aufzunehmen.</p>	06. Aug 22

7	lebendiges Quartier	Bitte Bio-Gastronomie kleine inhabergeführte Läden (Vielfalt) offenes Atelier als freie Begegnungsstätte (Malen, Töpfen etc.) incl. Café	15. Sep 22
8	Eingeschachtelt?	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!	20. Sep 22