



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0029/2022/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 11.10.2023
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 27.11.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:

**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 01.09.2023

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 10.11.2023

2. Stellungnahme

Zur Pflanzliste B) 24.0.0

Hier geht es um Bäume 1. und 2. Ordnung, die gemäß Pflanzgebot A) 10.4.0 zu pflanzen sind. In der Liste stehen jedoch auch Bäume 3. Ordnung, die den Kriterien des Pflanzgebots nicht entsprechen. Diese sollten aus der Liste gestrichen oder gesondert gekennzeichnet werden:

- (i.S.) bei Feld-Ahorn, da die Sorten kleiner sind als die Art und zur 3. Ordnung gehören
- Crataegus spp., da die Art und Sorten zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
- Fraxinus ornus (A.u.i.S.), da die Art und Sorten zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
- Malus spp. (i.S.), da (fast alle) Zier-Äpfel zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
- Prunus spp (i.S., da (fast alle) Zier-Kirschen zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
- Pyrus calleryana (i.S.), da die Chinesische Wildbirne zu den Bäumen 3. Ordnung gehört

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

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

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

Postbank München
IBAN DE06 7001 0090 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Liquidambar styraciflua (i. S.) ist kalkmeidend und eignet sich deshalb nicht für Standorte in der Münchner Schotterebene. Der Baum sollte von der Liste genommen werden.

Zur Pflanzliste B) 25.0.0

Unserer Kenntnis nach kommt die Elsbeere auf kalkhaltigen Moränenschottern im Alpenvorland vor. Sie wird von der LfL als heimisch aufgeführt.

<https://www.lfl.bayern.de/iab/kulturlandschaft/123135/index.php>

Wir bitten um Überprüfung.





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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

Ihr Zeichen: 4.1-0029/2022/BL

Ihr Schreiben vom: 11.10.2023

- im Hause -

Unser Zeichen: 4.4.1-0029/2022/BL

München, 01.12.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

1. **Stadt Unterschleißheim**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 160 i.d.F. vom 01.09.2023

für das Gebiet Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier

mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.11.2023 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

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

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

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder 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 7026 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. Generelles:

- a) Das „Urbane Gebiet“ wurde zwischenzeitlich in die DIN 18005-1 (2023-07) aufgenommen. Die betroffenen Dokumente sind diesbezüglich anzupassen.
- b) Im Bereich der Landshuter Straße kommt es zu Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, welche die in der Rechtsprechung genannten Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts überschreiten. Diese Überschreitungen wurden durch aktive und passive Maßnahmen gelöst. Dennoch ist die Höhe der Pegel – insbesondere der Bereich der Gesundheitsgefährdung – in den entsprechenden Dokumenten (Begründung, Umweltbericht) zu thematisieren, da nicht zwingend davon auszugehen ist, dass dem gemeinen Bürger die Einordnung der Pegelhöhe möglich ist (s. Punkt 1a unserer vorangegangenen Stellungnahme).

2. Anmerkungen zur Begründung:

Immissionsschutz – Anlagen lärm (S. 34)

Die zitierte Norm im obersten Abschnitt der Seite ist zu korrigieren auf **DIN 18005**.

3. Anmerkungen zum Bebauungsplan

- a) Das vorliegende Schallgutachten enthält keine Aussagen zu den Anforderungen und zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse empfehlen wir – wie in Punkt 3f) unserer vorangegangenen Stellungnahme bereits angemerkt – folgende Festsetzung:

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen 1.5.8 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- b) Absatz 2 der Festsetzung 11.1.2 (Bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen) ist wie folgt zu ergänzen:

[...] Raumarten ergibt Fenster **von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den mit Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9 gekennzeichneten Fassaden** [...]
- c) Fassaden, die von Absatz 3 der Festsetzung 11.1.2 (bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung der Lärmsanierungswerte) betroffen sind, sind per eigenem Planzeichen im Bebauungsplan zu kennzeichnen. In den Festsetzungen ist ein Bezug zum Planzeichen herzustellen.
- d) Wie in Punkt 3f) der vorangegangenen Stellungnahme angemerkt, beschreibt das Schallgutachten (aktuelle Ausgabe Kapitel 5.6), dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist; nach VDI 2719 sind Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung (z.B. Schlafräume) eine Stoßlüftung nicht möglich ist, zusätzliche Lüftungseinrichtungen bei einem Außenlärmpegel $L_m > 50$ dB(A) erforderlich. Dennoch fordert Festsetzung 11.1.2 i. V. m. Planzeichen 1.5.9 Lüftungseinrichtungen erst ab einem Pegel von 54 dB(A). Wir empfehlen dringend – gerade auch im Hinblick auf den Vorsorgeaspekt der Bauleitplanung – den Wert zu reduzieren.
- e) Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9 sind im Bebauungsplan an der Südfassade von PH9 Richtung Westen zu verlängern (s. Anlagen 3.5 und 4.5 des Schallgutachtens).
- f) Hinweis 14.0.0 Immissionsschutz
„**Außenwände**“ ist durch „**Außenbauteile**“ zu ersetzen.
Der gesamte Hinweis ist erneut zu prüfen. Die Forderung nach dem Schallschutznachweis ist doppelt aufgeführt. Bitte anpassen.

4. Anmerkungen zum Schallgutachten

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan dient die Tiefgarage der Wohnbebauung. Dennoch empfehlen wir, im Sinne des Vorsorgeaspektes der Bauleitplanung, die Ein- und Ausfahrgeräusche zur Tiefgarage in die Schallberechnung miteinzubeziehen, um unzumutbare Belastungen für die den TG-Einfahrten benachbarten (zukünftigen) Wohnbebauungen auszuschließen. Sollte die Tiefgarage auch gewerblichen Zwecken dienen, ist dies in der Schallberechnung entsprechend zu berücksichtigen.

5. Anmerkungen zum Umweltbericht

- a) Zu Kapitel 2.2 -> Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, 2. Gedankenstrich:
Gemäß dem Textinhalt sind Schallschutzmaßnahmen erst bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nötig, diese müssen aber zur Einhaltung der (niedrigeren) Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Wie ist mit Pegel von 61 – 64 dB(A) tags bzw. 51 – 54 dB(A) nachts umzugehen? Bitte um lückenlose Darstellung in Abstimmung mit dem Schallgutachter/Planersteller.

Anlagen:



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0029/2022/BL
Ihr Schreiben vom: 11.10.2023

Unser Zeichen: 4.4.3-0029/2022/Sie
München, 06.11.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 160 Wohnen am Campus -Urbanes Gartenquartier
für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.11.2023

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	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 checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) In den Festsetzungen Punkt 10.12.0 ist zu ergänzen, dass die CEF-Maßnahmen an geeigneten Stellen durch eine fachkundige Person anzubringen sind und die Kästen für mindestens 10 Jahre zu erhalten und zu pflegen sind. Aufgrund der Betroffenheit von Habitatbäumen ist als Vermeidungsmaßnahme der Fällzeitraum in den Festsetzungen Punkt 10.12.0 zu ergänzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können: Grundsätzlich sind Fällungen von Bäumen mit Habitatstrukturen (Höhlen, Risse, Spalten, Rindenabplatzungen) zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 1.10.-31.10. durchzuführen. Kann mit absoluter Sicherheit eine Besiedelung durch eine Besatzkontrolle ausgeschlossen werden, sind die Höhlen (mit einem One-Way-Verschluss) zu verschließen und können auch im Zeitraum vom 1.10.-28./29.2. gefällt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) im BPlan entsprechend über Festsetzungen oder einen städtebaulichen Vertrag festzulegen sind. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Fällzeitraum, Vogelschlag und Beleuchtung finden sich jedoch nur ausreichend konkret in den Hinweisen wieder: Die Festsetzung 10.10.1 ist sehr unkonkret formuliert. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten nicht nur spiegelnde/reflektierende Flächen, sondern auch Flächen mit Durchsicht (z.B. Eckverglasungen) umfassen. Es wird darum gebeten auf den Hinweis 12.0 zu verweisen, bzw. diesen in die Festsetzungen aufzunehmen und die Formulierung des Hinweises anzupassen (s.u.). Hinweis12.0: Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten bereits Glasflächen mit 3 m ² zusammenhängender Glasfläche beinhalten, zumal das BPlan-Konzept Nisthilfen im Umfeld und an den Fassaden vorsieht und auf die Nutzung der Dachgärten als Nahrungshabitat abzielt. Laut dem Hinweis sollen Wandfluter und Baumstrahler nur abends und von Oktober bis März betrieben werden und Baumstrahler wirken sich negativ hinsichtlich des Naturschutzes aus. In Anbetracht dessen, dass künstliche Nisthilfen an den Fassaden und in den Gehölzen angebracht werden (Festsetzungen 10.10.2 und 10.12), sieht die uNB eine Beleuchtung der Fassaden oder Gehölze als äußerst kritisch. Möglicherweise werden die Nisthilfen auch im Zeitraum von Oktober bis März als Zwischenquartiere, Winterquartiere oder Schlafquartiere genutzt. Eine Beleuchtung der Nisthilfen ist unbedingt ganzjährig zu vermeiden. Des Weiteren tragen derartige Beleuchtungen zur weiteren Lichtverschmutzung bei. Die Lichtverschmutzung wirkt sich negativ auf die Umwelt aus (s. z.B. Held, M., Hölker, F. & Jessel, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. – BfN-Skripten 336, Bonn - Bad Godesberg, 188, https://www.igb-berlin.de/sites/default/files/media-files/download-files/BfN-Skripten336_Schutz%20der%20Nacht_web.pdf)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Von dem bestehenden Gehölzbestand sollen nun ca. 2/3 entfallen und lediglich 1/3 im Rahmen der geplanten Grünfläche, nutzbar für Erholungssuchende, erhalten werden. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass ein Teil des bestehenden Gehölzes erhalten bleiben soll. Jedoch wird es bedauert, dass nicht mehr des derzeit eingezäunten, standortgerechten Gehölzbestandes erhalten wird. Zudem verliert der zu erhaltende Bestand weitere Lebensraumfunktionen durch die Integration in die Grünflächen und die geplante Nutzung durch Erholungssuchende. Durch den geplanten Eingriff und Nutzung des Gehölzbestandes kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser zukünftig noch ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel darstellen wird und die Biotopvernetzungsfunktion weiterhin uneingeschränkt erfüllen wird. Der Eingriff sollte aufgrund der vielfältigen positiven Wirkungen (Frischluftschneise, Ausgleich Temperaturverlauf in den Siedlungen, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser, Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere) jedoch so gering wie möglich ausfallen. Die Nutzung von Erholungssuchenden schränkt die derzeitige Lebensraumfunktion für Tiere weiter ein.

Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgte laut BPlan nach der BayKompV. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist die Bilanzierung nicht nachvollziehbar. Die BayKompV sieht keinen Vorher-Nachher-Vergleich, wie es hier durchgeführt wurde, sondern eine Eingriffsermittlung vor. Gemäß BayKompV berechnet sich der Kompensationsbedarf und der Kompensationsumfang für flächenbezogene Merkmale wie folgt:

Kompensationsbedarf (BayKompV Anl. 3.1) = $m^2(\text{Eingriff}) * WP/m^2(\text{BNT}) * \text{Beeinträchtigungsfaktor}$

Kompensationsumfang (Anl. 3.2 BayKompV) = $[WP/m^2(\text{Ziel-BNT}) - WP/m^2(\text{Abschlag}) - WP/m^2(\text{Ausgangs-BNT})] * m^2(\text{Kompensationsfläche})$

Bei der Eingriffsermittlung für den BPlan 160 wurde anders vorgegangen, dadurch ist die Nachvollziehbarkeit nicht gegeben. Grundsätzlich werden Wertpunkte nur für die Aufwertung einer Fläche vergeben. Anhand der angegebenen Kompensationsermittlung kann nicht exakt beurteilt werden, ob es zu einer Aufwertung kommt, da es keine flächenscharfe Verschneidung gibt. Die BayKompV wurde falsch angewandt, was zu einem Mangel in der Eingriffsbewertung führt. Die uNB sieht das angewandte Bilanzierungs-Verfahren, welches nicht der BayKompV entspricht, nicht als geeignetes und nachvollziehbares Mittel zur Eingriffsbilanzierung.

Berechnung Einzelbäume BNT B322: Für Einzelbäume (8 WP laut Biotopwertliste) wurden 5 WP angenommen. Sofern deren Grundfläche eine Grünfläche überdeckt, wurden für die Grünfläche zusätzlich 3WP berechnet. Somit kommen dem Einzelbaum, der über versiegelter Fläche steht, lediglich 5 WP/m² zu. Nach Auffassung der uNB ist dieser Wert willkürlich gewählt, da in diesem Fall die bestehende Grünfläche 3 WP beträgt. Das LfU empfiehlt im Regelfall die Bewertung des höherwertigen Bestandes, somit den Einzelbaum mit 8 WP („Antworten auf Fachfragen zur Anwendung der BayKompV und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“).

Berechnung Einzelbäume BNT B311: Für diese Bäume (5 WP laut Biotopwertliste) wurden 3 WP angerechnet, mit der Begründung, dass diese auf Grünland mit 3 WP stehen. Demnach wird in diesem Fall dem Baum, der auf Grünland steht, ein WP zugeschlagen und erhält 6 WP statt der in der Biotopwertliste angegebenen 5 WP. Hier wird von dem Planer die Argumentationslinie, die für die BNT B322 verwendet wurde, nicht kongruent verfolgt. Demnach ist es für die uNB nicht nachvollziehbar und bestätigt die Vermutung der Willkür.

Folgende BNTs werden zur Verringerung des Ausgleichsbedarfs und als Ausgleichsfläche herangezogen: P11, P432, R111. Gemäß BayKompV orientiert sich der Zielzustand für Kompensationsmaßnahmen an der Biotopkartierung für Bayern. Der BNT R111 darf ausdrücklich nicht zur Anrechnung des Kompensationsumfangs herangezogen werden. P11 und P432 können zwar als Ziel-BNT herangezogen werden, jedoch zielt BNT-Beschreibung nicht die

Dachbegrünungen ab. Der folgende Auszug des LfUs (FAQs zur Eingriffsermittlung) verdeutlicht den Umgang mit Gründächern:

„Bei der Ermittlung der Erheblichkeit eines Eingriffsvorhabens sind die Funktionsausprägungen der Schutzgüter sowie der Intensität der Wirkungen des Vorhabens zu betrachten. Dabei sind auch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Dachbegrünungen können bei entsprechender Eignung als Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung anerkannt werden.

Im Gegensatz zu einer Überbauung ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahme (in der Regel mit Beeinträchtigungsfaktor 1,0) ist in solchen Fällen bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,7 sachgerecht. (Fläche x WP des überbauten Biototyps x Beeinträchtigungsfaktor 0,7 = Ausgleichsbedarf in WP).

In einem 2. Schritt sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen gem. BayKompV ebenfalls in Wertpunkten zu berechnen. Der Berechnung werden die Wertpunkte für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume zu Grunde gelegt. Gründächer bzw. Dachbegrünungen sind in der Biotopwertliste nicht enthalten und können daher auch nicht als Kompensationsmaßnahme für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume dienen.

Das bedeutet im Ergebnis, dass eine extensive Dachbegrünung den Ausgleichsbedarf reduzieren kann.

Eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist wie oben erläutert nicht vorgesehen.

Darüber hinaus kann die Anlage eines Gründaches bei der Betrachtung der Schutzguts Klima/Luft ggf. verbal argumentativ berücksichtigt werden.“

Neben den Ausführungen des LfU ist die uNB der Auffassung, dass Lichthöfe und Dachbegrünungen, die z.T. als Gärten genutzt werden, von PV-Anlagen oder technischen Aufbauten überstellt sind, nicht geeignet sind, um die durch die Versiegelung beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen. Des Weiteren sind diese Flächen nur durch bestimmte Artengruppen nutzbar und erreichbar. In den Festsetzungen (10.0.0 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) wird nicht näher auf die Ausgestaltung und Verortung der Ausgleichsflächen eingegangen. Hier heißt es z.B. „Mindestens 2/3 der Dachgartenfläche sind intensiv zu begrünen oder als Beetflächen für die gärtnerische Nutzung herzustellen“ oder es wird von der Anlage von „Biodiversitätsflächen“ gesprochen, die „vollflächig zu begrünen sind“. Diese Angaben sind zu ungenau, um als Ausgleichsmaßnahme zu fungieren. Ein gewisser Mindeststandard für Ausgleichsmaßnahmen sollte eingehalten werden, z.B. im Hinblick auf eine vielfältige heimische Artenauswahl zur Förderung der heimischen Fauna. Es bleibt dem Dachflächengarteneigentümer überlassen, ob der Garten intensiv mit einem Sportrasen begrünt wird, oder eine Blühwiese angelegt wird. Dies kann keine Ausgleichsmaßnahme darstellen. Eine Ausgleichsfläche hat in erster Funktion die Zweckbestimmung einer Ausgleichsfläche, alle weiteren Zweckbestimmungen sind dem Ausgleich untergeordnet. Dies kann jedoch auf einem Dach nicht erfüllt sein, da hier der übergeordnete Zweck immer die Wohnnutzung ist.

Grundsätzlich ist die Dachbegrünung und grüne Ausgestaltung der Freiflächen sehr positiv zu bewerten, da sie Eingriffe vor Ort vermindern, Anpassungen an den Klimawandel darstellen und einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten können. Sie wird von der uNB und auch vom LfU jedoch aufgrund der obigen Ausführungen nicht als geeignete Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Auch im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird der Dachbegrünung nur eine Vermeidungsfunktion zugeschrieben, die über den Planungsfaktor eingerechnet werden kann.

Zusätzlich ist der uNB unklar, wie die Stadt ihrer Überwachungsfunktion nach § 4c BauGB bei derartigen Ausgleichsflächen nachkommen kann.

<u>Anlagen</u>



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

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 10.11.2023
Unser Zeichen: 4.1-0029/2022/BL
Unterschleißheim
München, 10.11.2023

Tel.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]

**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 01.09.2023

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 10.11.2023

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

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

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

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

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

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
	<p>1. Wir bitten um Überprüfung der Bekanntmachungsdaten bei den Gesetzesangaben. Diese sind teilweise nicht richtig angegeben (z. B. zuletzt geändert BauGB am 28.07.23). Wir würden der Stadt daher empfehlen, auf die Datumsangaben zu verzichten.</p>
	<p>2. Gegenüber der letzten Planfassung gibt es in Festsetzung Ziffer 1.2.1 nunmehr keinen unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe mehr. Der obere Bezugspunkt wurde mittels NN-Quote fixiert. Unter den Hinweisen wird unter Ziffer 2.2 auf die geplante Fertighöhe der Verkehrsflächen (z. B. 474.10 NN) verwiesen. Gemäß § 18 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte der baulichen Anlagen festzusetzen. Aus diesem Grund sowie in Bezug auf die Abstandsflächenproblematik (vgl. Ziffer 6) halten wir es für zweckmäßig, auch den unteren Bezugspunkt (in der gleichen Festsetzungssystematik wie der obere Bezugspunkt) im Bebauungsplan festzulegen. Die Höhenquoten sollten in m ü. NHN festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung.</p>
	<p>3. Das Planzeichen für die Höhenbezugspunkte ist aus Ziffer 1.3.6 entfallen. Wir bitten um erneute Aufnahme. Das Planzeichen empfehlen wir auch unter der Ziffer 1.2.1 mit aufzunehmen.</p>
	<p>4. Der Rechtscharakter (z. B. öffentlich) der Verkehrsfläche unter Ziffer 1.4.2 sollte noch angegeben werden. Bei Ziffer 1.4.4 sollte auch der Fuß- und Wartungsweg mit aufgenommen werden.</p>
	<p>5. Ziffer 1.4.6: Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ist bei Festsetzung von Verkehrsflächen nicht zwingend Aufgabe der Bauleitplanung; sie bleibt grundsätzlich der Ausführung (Ausführungsplanung oder Ausbauplanung) überlassen. Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB lässt aber eine funktionierende Ausführungsplanung/Ausbauplanung auf Ebene des Bebauungsplanes zu. Wir bitten die Stadt zu überprüfen, ob sie die Ausbauplanung der (öffentlichen) Straßenverkehrsfläche bereits im Bebauungsplan regeln möchte. Sofern die Stadt lediglich die Verkehrsflächen festsetzen möchte, könnte Ziffer 1.4.6 entfallen. Wenn an den jetzigen Festsetzungen festgehalten werden soll, sollte bei Ziffer 1.4.2 und 1.4.6 noch der Rechtscharakter (z. B. öffentlich Straßenverkehrsfläche) aufgenommen werden.</p>
	<p>Wir möchten auf die Festsetzung A 9.5.0 hinweisen. „Das Gefälle der öffentlichen Verkehrsflächen/ Eigentümerwege ist so auszuführen, dass die Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt“. Nach u. A. gibt es für die Festsetzung des Gefälles von Verkehrsflächen keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Wir bitten um Überprüfung und empfehlen, diese Regelung unter die Hinweise mit aufzunehmen.</p>

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Festsetzung Ziffer A 9.5.0 (Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen/Eigentümerweg auf den privaten Grundstücksflächen) im Widerspruch zu der Ziffer 1 der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 20.10.2023 steht. Wir halten ein Auseinandersetzen im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung für erforderlich. Auf den Konflikt bzw. die Lösung sollte auch in der Begründung eingegangen werden.

6. Die Stadt plant zwei Teilbereiche. Aus dem Plan ist nicht erkennbar, welche Flächen dem jeweiligen Teilbereich zugeordnet sind. Wir bitten um eine übersichtlichere Darstellung im Plan. Der Zuordnungsstich für den Teilbereich 1 liegt in der Fläche nach Ziffer 1.6.1. Wir bitten um Überprüfung.

7. Im Plan verläuft eine Knödellinie, die gemäß Ziffer 1.5.2 das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung abgrenzen soll. Wir bitten um Überprüfung der Abgrenzung, da die jeweiligen „Baugrundstücke“ unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung regeln. Sofern mit der Knödellinie die Teilbereiche im Bebauungsplan abgegrenzt werden sollten (siehe Plan vom 22.06.2022), wäre dies dann entsprechend so festzusetzen.

8. Wie auf den unterschiedlichen Ausführungen (Ziffer 1.5.10 u. A 3.2.0) zu entnehmen ist, beabsichtigt die Stadt unterschiedliche Ausgestaltungen der Abstandflächen. Zum Teil soll die BayBO gelten, beim PH 1 und LM XVI soll die südliche Abstandfläche 0,17 H betragen und in anderen Teilen regelt der Bebauungsplan die Abstandflächen. Für letzteres ist es erforderlich, die jeweils betroffenen Gebäudeseiten mittels eines noch einzuführenden Planzeichens zu kennzeichnen und im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufzunehmen:

An den „gekennzeichneten“ Gebäudeseiten regelt der Bebauungsplan durch die entsprechende Vermaßung der Bauräume untereinander bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Festlegung der Wandhöhe die Abstandflächen. Die geplanten Festsetzungen A 3.2.2 und 1.5.10 können dann dadurch entfallen. Wir bitten um Überprüfung, auch in Bezug auf die Begründung.

9. Wir bitten um Überprüfung der Aussage in Sachen „Brandschutz“ in der Begründung (Seite 15 Abs. 3), dass der vorbeugende Brandschutz auch dort gewährleistet sei, wo das Maß 2 x 3 m Abstand bei gegenüber liegenden Fassaden leicht unterschritten werden. Bei Unterschreitungen dieser Breite liegen die Fassade entweder innerhalb des Gebäudes (Durchfahrten und Durchgänge unter den 4 Wohnriegeln), oder es werden zum Brandschutz mind. 5 m Abstand zwischen den Wänden zweier unterschiedlicher Gebäude festgesetzt. Bei den Überlappungsbereichen Nr. 3, 4 und 5 wird beispielsweise der bezeichnete Abstand unterschritten. Wir bitten um Überprüfung.

10. Die Erläuterungen in der Begründung z. B. beim Überlappungsbereich 4 (...und der vorbeugende Brandschutz in der Engstelle ist durch Lage im bauordnungsrechtlich gemeinsamen Gebäude -Scholle 7- objektplanerisch zu gewährleisten.) halten wir für missverständlich. Wir empfehlen, die Unterschreitung des Brandabstandes anhand von möglichen Maßnahmen noch genauer zu erläutern, um aufzuzeigen, dass die brandschutztechnischen Anforderungen im Bauvollzug gelöst werden können. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Ergänzung.

11. Ziffer 1.6.4: Im Bereich der Lichthöfe sind auch die Dachgartenflächen im Plan dargestellt. Da auch der erdgeschossige Bereich der jeweiligen Lichthöfe begrünt werden soll, empfehlen wir zur besseren Ablesbarkeit, die Lichthöfe im Plan zu kennzeichnen. In der Festsetzung wäre auf 10.6 und nicht auf 10.5 zu verweisen.

12. Die Zeichenerklärung 2.7 und 2.14 sind nachrichtliche Übernahmen und keine Hinweise. Die Bezeichnungsnummer des Bodendenkmals sollte mit aufgenommen werden, so wie auch die Vermaßung der Anbauverbotszone.

13. In Festsetzung A 5.1.0 ist auf die Festsetzung Ziffer 1.5.11, und nicht auf 1.5.12 zu verweisen.

14. In den Festsetzungen A 5.3.0 und 10.11.0 werden Regelungen in den Grünflächen getroffen. In Ziffer 1.6.2 u. 1.6.3 werden jedoch Freiflächen festgesetzt. Die Festsetzungen wären in Übereinstimmung zu bringen. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 08.12.2022 hingewiesen haben, bitten wir um Erläuterung/Festlegung der Art der Flächen. Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.

15. Das Wort „sowie“ in Ziffer A 10.9.0 kann nach u. A. entfallen.

16. Wie aus der Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.1 (Ziffer 1a) zu entnehmen ist, wurden die Urbanen Gebiete zwischenzeitlich in die DIN 18005-1 mit aufgenommen. Wir bitten daher um entsprechende Überarbeitung des Gutachtens, um Aufnahme entsprechender Festsetzungen (z. B. Ziffer 1.5.8 und 1.5.9, vgl. auch Ziffer 14 unserer Stellungnahme vom 08.12.2023) sowie um Anpassung der Thematik in der Begründung bzw. im Umweltbericht.

2.5

Zur Grünordnung und zum Immissions- und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 - Grünordnung vom 27.11.2023
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 01.12.2023
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 06.11.2023