



**Landratsamt  
München**



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

**Bauen**

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom: 23.09.2019

Unser Zeichen: [REDACTED]  
München, 06.11.2019

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

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

**1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim**

Bebauungsplan Nr. 154

für das Gebiet Wohngebiet südlich Kiebitzstraße

in der Fassung vom 06.05.2019

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 31.10.2019

**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>1. Wir empfehlen der Stadt zu prüfen, die nördlich angrenzende Flurnummer 2111/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen und damit auch für dieses Grundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, da durch den jetzigen Bebauungsplanentwurf für das Grundstück Flurnummer 2111/3 die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB geschaffen werden. Durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan könnte auch der vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestand besser gesichert werden.</li> <li>2. Im Süden grenzt das Plangebiet lediglich mit einem max. Abstand von ca. 4,90 m an einen bestehenden Wald an. Ob dieser Abstand tatsächlich ausreichend ist, um eine Gefährdung der Häuser 3 und 4 durch den Wald (Baumwurf) zu vermeiden, kann von uns nicht beurteilt werden. Wir empfehlen der Stadt daher diesbezüglich die Forstverwaltung im Aufstellungsverfahren zu beteiligen.</li> <li>3. Offensichtlich hat die Stadt eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 2111/105 bereits erworben, wie aus der Bekanntmachung vom 18.09.2019 ersichtlich ist. Die Grundstücksgrenze fehlt jedoch in der Planzeichnung. Auf der gemeindlichen Grundstücksfläche sollen Wohnungen im Rahmen sozial gerechter Bodennutzung errichtet werden. Wir empfehlen der Stadt die Grundstücksgrenze in der Planzeichnung einzutragen und in der Begründung (Seite 3 - Anlass der Planung) hierzu noch nähere Aussagen aufzunehmen (um welche Häuser handelt es sich, wieviel Wohnungen sind geplant usw.). In dem Zusammenhang sollten in der Begründung auch noch Aussagen zur Anzahl der insgesamt geplanten Wohneinheiten, den dafür notwendigen Stellplätzen, dem voraussichtlichen Einwohnerzuwachs und möglichen dadurch evtl. notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (z. B. bzgl. Kindertagesstätten, Schulen usw.) ergänzt werden.</li> <li>4. Aus der Planzeichnung ist der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Norden, Osten und Süden nicht zweifelsfrei ablesbar. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist die Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze darzustellen.</li> <li>5. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das muss auch zweifelsfrei aus den Festsetzungen 1.1 i. V.m. § 1 (1) hervorgehen. Die Formulierung „eingestuft“ ist hierfür nicht ausreichend.</li> <li>6. Für das Plangebiet wird durch Planzeichen 2.1 und Textfestsetzung § 2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Aus den Festsetzungen ist nicht erkennbar, ob der Wert von 0,6 GRZ nur die Hauptgebäude, also die Anlagen nach § 19 Abs. 2</li> </ol>

BauNVO beinhaltet, oder teils auch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie z. B. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Tiefgaragen. Die Festsetzungen sind insofern eindeutig zu formulieren.

7. Balkone, Wintergärten, Erker, Vordächer, Terrassen, Außentreppen, Dachüberstände usw. sind Bestandteile des Hauptgebäudes und werden daher immer bei der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt. Ob im vorliegenden Fall diese Bestandteile des Hauptgebäudes bei der Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf Seite 21 der Begründung berücksichtigt worden sind, ist nicht erkennbar. In der Aufstellung wurden lediglich die Terrassen separat aufgeführt.
  
8. In dem Zusammenhang weisen wir auch auf § 17 Abs. 1 BauNVO hin. Danach dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten bestimmte Obergrenzen nicht überschritten werden. In reinen und allgemeinen Wohngebieten gilt für die Grundflächenzahl ein Wert von 0,4 und für die Geschossflächenzahl ein Wert von 1,2. Sofern diese Obergrenzen überschritten werden sollen (vgl. z. B. GRZ Berechnung auf Seite 21 der Begründung), ist aber § 17 Abs. 2 BauNVO zu beachten. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung sind von der Stadt in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssig darzulegen. Es empfiehlt sich eine Gliederung nach den einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO. Fehlen entsprechende Ausführungen in der Begründung oder verkennt die Stadt sogar, dass die gesteigerten Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein müssen, liegt ein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führender Abwägungsfehler vor. Die vorliegende Begründung enthält z. B. für die offensichtlich geplante Überschreitung der Obergrenze für die GRZ (vgl. Seite 21 der Begründung) hierzu bisher keine Ausführungen.
  
9. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO greift grundsätzlich die gesetzliche Regelung, also die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie z. B. Müll- und Gartengerätehäuschen, Fahrradabstellflächen usw. und bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen). Reicht die 50%ige Überschreitungsregelung nicht aus, kann die Stadt im Bebauungsplan durch Festsetzung eine höhere Überschreitung zulassen. Aus der Festsetzung muss aber widerspruchsfrei ablesbar sein, dass es sich hierbei um eine Regelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO handelt. In der Begründung sind hierfür die städtebaulichen Gründe anzugeben.  
In dem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass Zuwegungen, auf dem Grundstück, die nicht als Zufahrt für Stellplätze und Garagen dienen, nicht bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Dagegen sind Tiefgaragen einschl. der Rampenanlagen, unabhängig von der festgesetzten Erdüberdeckung, immer bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Aufstellung auf Seite 21 der Begründung und gegebenenfalls auch die Festsetzungen § 2 (1) und (3) sind diesbezüglich zu überarbeiten.
  
10. Für das Plangebiet wird eine max. zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt. Nach der Festsetzung § 3 (4) bleiben Balkone in der GF-Berechnung unberücksichtigt. In der Berechnung über die Geschossfläche auf Seite 22 der Begründung wurden Balkone daher nicht einbezogen.  
Für eine generelle Nichtberücksichtigung von Balkonen bei der Ermittlung der Geschossfläche, unabhängig von deren Größe, gibt es aber keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Balkone

bei der Ermittlung der Geschossfläche nur dann unberücksichtigt, wenn sie nach der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierfür ist Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO zu beachten. Balkone sind in den Abstandsflächen nur zulässig, wenn sie bestimmte Anforderungen erfüllen; Balkone, die davon abweichen, werden bei der Geschossfläche berücksichtigt. Nach der Festsetzung § 4 (5) sind Balkone mit einer Tiefe von 2,25 m auch außerhalb der Bauräume zulässig. Ein Balkon mit 2,25 m Tiefe erfüllt aber nicht mehr die Anforderungen des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO und wäre daher bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche zu berücksichtigen.

Die Berechnung zur Geschossflächenzahl ist daher nochmals zu überprüfen und anzupassen.

Sofern die Stadt auch für größere Balkone, die die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO nicht erfüllen, einen Bonus bzgl. der Geschossfläche einräumen möchte, müsste hierfür in die Satzung eine separate Überschreitungsregelung mit Angabe einer Obergrenze aufgenommen werden. Vorsorglich weisen wir aber darauf hin, dass auch Überschreitungsregelungen bei der Ermittlung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen sind.

11. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist bei Ziffer 2.3 noch „WH3“ (vgl. Haus Nr. 4) zu ergänzen.

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen bei den Häusern 2 und 4 ist in der Planzeichnung noch eine Knödellinie (vgl. Nr. 15.14. PlanzV) einzutragen. Das Planzeichen hierfür ist unter den Festsetzungen aufzuführen. Damit aus der Planzeichnung zweifelsfrei ablesbar ist, in welchem Bereich des Bauraumes welche zulässige Wandhöhe gelten soll, müsste der Abstand der Knödellinie zur Baugrenze auch vermaßt werden.

12. Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück ausreichend bestimmt ist, sind die Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen, zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Geltungsbereichsgrenze und die Abstände der Bauräume untereinander vollständig zu vermaßen, da ansonsten die Abstände nur aus der Planzeichnung herausgemessen werden können. Ob die Planzeichnung tatsächlich zur Maßentnahme geeignet ist, ist aus den vorliegenden Unterlagen aber nicht erkennbar. Um durchgängige Maßketten zu vermeiden, kann auf die Vermaßung innerhalb der Bauräume verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall wurden die Maßangaben teilweise außerhalb des Geltungsbereiches eingetragen; aus der Planzeichnung kann deshalb nicht zweifelsfrei abgelesen werden, ob tatsächlich alle erforderlichen Abstände vermaßt worden sind, da Bezugslinien fehlen. Außerdem entfalten Maßangaben außerhalb des Geltungsbereiches keine rechtliche Wirkung, sie haben nur Hinweischarakter. Wir empfehlen der Stadt die Maßangaben nochmals zu überprüfen, fehlende Maße zu ergänzen und die Maßzahlen in die Planzeichnung (innerhalb des Geltungsbereiches) einzuzeichnen, damit sie auch festgesetzt sind. Die Vermaßung ist auch erforderlich, da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regeln soll. Hierzu ist es notwendig, die Lage der Außenwände genau zu fixieren. Ist die Lage der Außenwände durch Vermaßung nicht ausreichend bestimmt, so ist die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche nicht eindeutig ermittelbar und es müssten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angewendet werden.

Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt für die Vermaßung nur ein Planzeichen zu verwenden und auf den Zusatz „Vermaßung der Bauräume bzw. Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO“ zu verzichten, da ansonsten die Gefahr besteht, dass Maßangaben für die Regelung der Ab-

standsflächentiefen fehlen und an diesen Seiten u. U. die nach der BayBO notwendigen Abstandsflächentiefen anzusetzen sind.

13. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen nach der BayBO (1 H) die ausreichende Belichtung und ausreichende Belüftung nicht beeinträchtigt werden dürfen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen daher grundsätzlich auch die Verschattungsverhältnisse des Baugebietes überprüft werden. In dem Zusammenhang ist auch die mögliche Verschattung der Häuser 3 und 4 durch den südlich angrenzenden Wald in die Betrachtung miteinzubeziehen. In die Begründung (Seite 6 oben) sind hierzu daher noch nähere Erläuterungen zur Verschattung durch die Verkürzung der Abstandsflächentiefen nach außen zu den angrenzenden Grundstücken und zwischen den geplanten neuen Gebäuden (zwischen Haus 1 und 2 und Haus 2 und 4) und durch den südlich angrenzenden Wald aufzunehmen.
14. Für bestimmte Bestandteile der Hauptgebäude wie Vordächer, Balkone, Terrassen werden Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen (vgl. § 4(4)(5)(6)). Nachdem bereits durch die Lage der Außenwände der Hauptgebäude die Abstandsflächentiefen erheblich unterschritten werden, empfehlen wir der Stadt diese Überschreitungsregelungen nochmals zu überdenken und gegebenenfalls darauf zu verzichten oder auf bestimmte Gebäudeseiten zu beschränken. Bei den Festsetzungen § 4 (5) (Überschreitung durch Balkon) und § 4 (6) (Überschreitung durch Terrasse) ist jeweils noch die max. Länge der Überschreitung anzugeben, sonst sind die Festsetzungen rechtlich zu unbestimmt.
15. Bei der öffentlichen Grünfläche nach 4.2 handelt es sich u. E. um Straßenbegleitgrün. Das sollte bei der Festsetzung noch ergänzt werden.
16. Für Ziffer 4.4 „Baum zu fällen“ gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Das Planzeichen kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
17. In der Planzeichnung ist der Umgriff der Tiefgarage nur unvollständig dargestellt. Teilweise fehlt das Planzeichen 5.1 z. B. zwischen Haus 1 und 3 im Bereich der Rampenanlage. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist der Umgriff der Tiefgarage in der Planzeichnung vollständig darzustellen. Nach unserer Auffassung sollte die Lage der Tiefgaragenrampe (Planzeichen 2 unter den Hinweisen) und der Einfahrtbereich (Planzeichen 8 unter den Hinweisen) ebenfalls festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu vermeiden.
18. Im Bebauungsplan können nur Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt werden. Bei Ziffer 5.2 und 5.3 muss es daher richtig „Fläche für...“ lauten. Nach der Planzeichenverordnung (Nr. 15.3. PlanzV) werden die Flächen für Garagen und Stellplätze mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzt, damit die Größe der Fläche eindeutig aus der Planzeichnung erkennbar ist. Die rot gestrichelte Linie ist in der Planzeichnung und der Satzung noch zu ergänzen. Die Lage der Garage beim Haus 4 sollte aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (möglichst geringe Versiegelung) nochmals überprüft und näher an der Kiebitzstraße angeordnet werden.
19. Das Plangebiet soll künftig wohl in verschiedene Grundstücke real geteilt werden. Sofern auch die Häuser 2 und 4 eigene Bau- bzw. Buchgrundstücke bilden, ist auf der Fläche des Erschließungsweges noch mit Planzeichen Nr. 15.5. PlanzV eine Fläche festzusetzen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke belastet ist, sonst wäre die Erschließung dieser Häuser nach der Realteilung planungsrechtlich nicht gesichert. Bei dem Planzeichen 5.4 müsste deshalb das Planzeichen Nr. 15.5. PlanzV noch ergänzt und die Festsetzung entsprechend umformuliert werden („Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – GFL- zu Gunsten von..... belastet ist“).

Nach unserer Auffassung ist auch die Festsetzung bzgl. des Leitungsrechtes erforderlich, da ansonsten Leitungen der einzelnen Sparten (Wasser, Strom, Abwasser usw.) im Erschließungsweg nicht verlegt werden können.

Bei der Festsetzung 5.4 wird der Freistaat Bayern als Begünstigter aufgeführt. Dies ist nicht nachvollziehbar und sollte noch entsprechend erläutert werden.

Für die Festsetzung § 9 gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; sie ist herauszunehmen. Im Bebauungsplan können, wie bereits ausgeführt, mit Planzeichen nur Flächen (keine Rechte!) festgesetzt werden.

20. Das Planzeichen 5.8 für das Füllschema der Nutzungsschablone kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
21. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob im vorliegenden Fall das Gelände verändert und mit dem Planzeichen 5.9 eine bestimmte Geländehöhe festgesetzt werden soll oder ob damit nur die vorhandene Geländehöhe aufgezeigt werden soll. Sofern es sich nur um eine Bestandwidergabe handelt, kann das Planzeichen nur unter den Hinweisen aufgeführt werden. Das gilt auch für das Planzeichen 5.11 (Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn).
22. Der Verlauf des Radweges (5.13) ist aus der Planzeichnung nicht erkennbar, die Festsetzung ist bezüglich des Radweges zu unbestimmt; der Verlauf des Radweges müsste in der Planzeichnung von der Fahrbahn eindeutig abgegrenzt werden.
23. Für die Festsetzung der Planzeichen 5.15 (Grundstücksgrenzen) und 5.16 (Flurnummer) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; die Planzeichen können nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
24. Die Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung des Baugrundstücks von den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie muss deshalb aus der Planzeichnung zweifelsfrei erkennbar sein. Die Straßenbegrenzungslinie ist ohne Unterbrechung auch im Bereich von Einfahrten usw. durchgängig darzustellen. Sofern das Baugrundstück auch unmittelbar an die Kiebitzstraße angrenzt, wäre entlang der Geltungsbereichsgrenze ebenfalls noch die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen.  
Die Planzeichen für die öffentliche Verkehrsfläche (Hinweis 4) und die Straßenbegrenzungslinie (Hinweis 5) sind unter den Festsetzungen aufzuführen, sonst entfalten sie keine rechtliche Wirkung.
25. Auch die Planzeichen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg“ (Hinweis 6) und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Besucherstellplatz“ (Hinweis 7) sind festzusetzen, da ansonsten ein Widerspruch zu den Festsetzungen 5.12 (Fußweg) und 5.13 (Radweg) besteht. Außerdem ist aus Gründen der Rechtsklarheit der Rechtscharakter dieser Flächen (wohl öffentlich) noch anzugeben.  
Ferner muss auch die Straßenbegrenzungslinie noch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung eingetragen werden (vgl. Nr. 6.2. PlanzV).

26. Aus der Planzeichnung ist nicht eindeutig erkennbar, ob es sich bei den Besucherstellplätzen um öffentliche Parkplätze oder um private Stellplätze handelt. Die Stellplätze werden zwar mit dem Planzeichen 5.3 als private Stellplätze festgesetzt (vgl. auch Festsetzung § 7 (2)), liegen aber innerhalb der mit der Straßenbegrenzungslinie abgegrenzten öffentlichen Verkehrsfläche. Sofern es sich um private Stellplätze handelt, müssten diese rot gestrichelt umrandet (vgl. Nr. 15.3. PlanzV) und mit der Straßenbegrenzungslinie von den öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- und Radweg) abgegrenzt werden, da private Stellplätze nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen sind. Aus der Planzeichnung muss eindeutig der Rechtscharakter dieser Stellplätze erkennbar sein.  
Handelt es sich um öffentliche Parkplätze, so sind sie mit „P“ zu bezeichnen (vgl. Nr. 6.3. PlanzV). Öffentliche Parkplätze können aber nicht als Stellplatznachweis für die Bauvorhaben herangezogen werden, da eine Zuordnung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu den jeweiligen Bauvorhaben nicht möglich ist und im Bauvollzug keine Möglichkeit besteht, die Herstellung des öffentlichen Anteils der Stellplätze zu erzwingen. Die Festsetzung § 7 (2) wäre in diesem Fall zu streichen.
27. Die Grundstücksgrenze von Flurnummer 2111/105 verläuft in der Planzeichnung mittig im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Gehweg. Sofern in diesem Bereich der Verlauf der Grundstücksgrenze geändert werden soll, empfehlen wir der Stadt, die Grundstücksgrenze als aufzuhebend darzustellen und für die neue geplante Grundstücksgrenze ein eigenes Planzeichen unter den Hinweisen aufzuführen.
28. Der Bebauungsplan enthält unter § 10 Festsetzungen zum Schallschutz. Um Widersprüchlichkeiten im Bebauungsplan zu vermeiden, müssten u. E. die unter den Hinweisen 9 bis 12 aufgeführten Planzeichen ebenfalls unter den Festsetzungen aufgeführt werden oder aber die Planzeichen könnten entfallen, sofern die textlichen Festsetzungen ausreichend sind. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten. Auf die beiliegende Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 Immissionsschutz vom 28.10.2019 wird Bezug genommen.
29. In der Festsetzung § 3 (3) sollte analog Festsetzung § 3 (2) Satz 2 noch ergänzt werden, dass diese Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken sind:
30. Wir empfehlen in Festsetzung § 3 (5) zur Überschreitung der Wandhöhe auch eine max. Brüstungshöhe festzusetzen. Bei Berücksichtigung des notwendigen Terrassenbelages kann u. E. eine Höhe von 0,80 m sehr knapp bemessen sein. Die Festsetzung wurde nur für das Haus 2 getroffen. Sofern bei den übrigen Häusern ebenfalls Dachterrassen möglich wären (z. B. Haus 4), sollte die Festsetzung aus Gründen der Rechtseindeutigkeit diesbezüglich noch ergänzt werden.
31. Der Verweis auf § 14 Abs. 3 BauNVO bei Festsetzung § 4 (2) Satz 3 ist nicht nachvollziehbar. Um Erläuterung wird gebeten. U. E. kann der Verweis entfallen.
32. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO für die Sammlung von Müll, für das Abstellen von Fahrrädern und Gartengerätehäuschen sind nach den Festsetzungen § 5 (1), § 5 (2) und § 8 (1) auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Nachdem die Flächen außerhalb des Bauraumes weitgehend mit dem Planzeichen 4.1 als Flächen festgesetzt worden sind, die zu begrünen und zu bepflan-

zen sind, müsste, um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden, in den Festsetzungen noch ergänzt werden, dass durch die Nebenanlagen für die Sammlung von Müll, das Abstellen von Fahrradstellplätzen und für Garagengerätehäuschen die festgesetzte zu begründende Fläche unterbrochen werden darf.

Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt auch für die nach der BayBO notwendigen Spielplätze eine entsprechende Regelung zu treffen, dass diese innerhalb der mit Planzeichen 4.1 festgesetzten Fläche ebenfalls zulässig sind.

33. Die Formulierung „innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche“ in Festsetzung § 7 (2) halten wir für rechtlich bedenklich. Die nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BayBO (Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks oder Ablösungsvertrag) zulässigen Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht können nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Der Satzteil wäre daher zu streichen.
34. Für die Festsetzung § 7 (6) gibt es im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage; die Ziffer kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
35. Die Aussagen in § 11 (1) und § 11 (2) sind zu ungenau, sie sind als Festsetzungen zu formulieren (z. B. „... sind vorrangig als arten- bzw. blütenreiche Magerwiesen anzulegen“, „die Decken von Tiefgargen ... sind zu begrünen“, „die Flachdächer und Tiefgarageneinhausungen sind ebenfalls zu begrünen“).
36. Für die Festsetzung § 11 (7) – Freiflächengestaltungsplan – gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht, die Ziffer kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
37. Für die Festsetzung § 12 gibt es in dieser Form ebenfalls keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Im Bebauungsplan können nur Flächen für Spielplätze festgesetzt werden. Die Ziffer ist ersatzlos zu streichen.  
Die rechtliche Verpflichtung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO einen Spielplatz nachzuweisen, bleibt hiervon unberührt.
38. Auf Seite 3 unten der Begründung kann der letzte Absatz entfallen; die Angaben zu den einzelnen Verfahrensschritten ergeben sich aus den Verfahrensvermerken.
39. In der Begründung (Seite 4 rechtliche Grundlagen...) sind noch Aussagen zum Regionalplan aufzunehmen.
40. Die Angaben und die Bezeichnungen zur Höhenentwicklung auf Seite 5 unten bzw. Seite 6 oben der Begründung sind mit der Festsetzung § 3 (1) in Übereinstimmung zu bringen.
41. Einschl. der Verkehrsflächen umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 3500 qm. Die Angaben in der Begründung sind zu berichtigen (Seite 3, 13, 20).
42. Der in Ziffer 2.1 der Begründung zitierte Bestandsplan (Seite 14 unten) wurde den Verfahrensunterlagen nicht beigegeben.

43. Abschließend weisen wir darauf hin, dass Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen usw. als Gemeinschaftsanlagen mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen sind, wenn diese z. B. dem Stellplatznachweis mehrerer real geteilter Grundstücke dienen sollen.

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

gez. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 30.09.2019
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 28.10.2019
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 29.10.2019



# Landratsamt München



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3  
im Hause

Ihr Zeichen: [REDACTED]  
Ihr Schreiben vom: 25.09.2019  
Unser Zeichen: [REDACTED]  
München, 29.10.2019

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Zimmer-Nr.:

F 2.17

## 1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 154  
für das Gebiet „Wohngebiet südlich der Kiebitzstraße“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 24.10.2019

## 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 -

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen          Auf dem Flurstück ist in der Biotopkartierung ein naturnahes Feldgehölz erfasst. Dieses war 1992 nach Art. 6d BayNatSchG und ist heute nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Vegetationsbestände sind verboten.          Durch die geplante Bebauung soll der gesamte ehemalige Biotopbereich beseitigt werden (siehe auch unten unter Nr. 2.5).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen          Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatschG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)          Für den Eingriff in die Feldgehölzstrukturen kann gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG eine Ausnahme von dem Verbot des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatschG in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.          Es liegen bisher weder ein entsprechender Antrag noch ein entsprechender Kompensationsvorschlag vor.</p>
2.5	<p><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> <p>Der Geltungsbereich stellt sich derzeit zum Teil als Ruderalfläche mit einem Gehölzgürtel und einer kleinen Grünfläche dar. Das Areal wird momentan als Lagerplatz einer Firma für Garten- und Landschaftsbau genutzt. Der Gehölzgürtel soll im Zuge der Bautätigkeiten entfernt und zur Kompensation sollen 9 neue Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Anzumerken ist, dass die überplante Fläche bei der letzten Biotopkartierung aus dem Jahr 1992 Teil des Feldgehölz-Biotopes mit der Nummer 7735-0122 war. Nach Durchsicht der historischen Orthofotos bestand dieser Teil des Biotopes bis mindestens 2009 und wurde in der Zeit bis 2012 weitgehend entfernt, so dass sich nunmehr die angesprochene Ruderalfläche gebildet hat. Diese Entfernung, die erhebliche negative Beeinträchtigungen für das Biotop zur Folge hatte, erfolgte <u>ohne entsprechende Kompensation</u>.</p> <p>Vom ursprünglichen Biotop ist im Geltungsbereich nur noch ein Heckenstreifen am Rand zur Südlichen Ingolstädter Straße vorhanden. Dieser Streifen ist derzeit bezüglich seiner ökologischen Funktionsfähigkeit noch intakt und sollte unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Aus fachlicher Sicht kann bei der Beurteilung des Vorhabens nicht vom momentanen Zustand der Fläche ausgegangen werden, da dieser ohne Erbringung einer Kompensation geschaffen wurde. Es ist vielmehr von jenem Zustand des Gebietes auszugehen, welcher laut Biotopkartierung dort anzutreffen sein sollte. Nach dieser Beurteilung ist zumindest von einem Gebiet <u>mit mittlerer Bedeutung</u> für Naturhaushalt und Landschaftsbild im oberen Wert auszugehen, für welches erhebliche Beeinträchtigungen entstehen würden (ausgehend vom momentanen Zustand müsste es bei der Bewertung als Gebiet mit geringer Bedeutung im unteren Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I der Liste 1 a aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang A) eingestuft werden).</p>

Die im Bebauungsplan beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen reichen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht aus, um die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im oberen Wert (Kategorie II der Liste 1 b aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang A) weitest möglich zu reduzieren bzw. zu kompensieren.

Die Beseitigung des gesamten Biotopbereichs steht auch im Widerspruch zur Darstellung des rechtsgültigen wie auch des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. In dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan soll an der Südlichen Ingolstädter Straße ein ca. 13 m breiter Gehölzsaum erhalten werden, um den Gehölzbestand nördlich der Kiebitzstraße weiterhin an das Wäldchen anzubinden.

Dieser ist in vorliegendem Bebauungsplan vollständig entfallen. Es sind 4 Bäume festgesetzt, die die Parkbuchten begrenzen.

Der Bebauungsplan müsste, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, die Vorgaben des Flächennutzungsplanes umsetzen. Anderenfalls müsste die Darstellung des Flächennutzungsplans nochmals entsprechend geändert werden.

Sollte die Gemeinde die Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) nicht berücksichtigen, ist für die Beseitigung des Biotops eine geeignete Kompensation nachzuweisen.

Dies gilt gleichermaßen für den östlich an diesen Streifen anschließenden Biotopbereich, der in den zurückliegenden Jahren ohne Kompensation beseitigt wurde.

Zudem muss angemerkt werden, dass der Abstand der Bebauung zum südlich angrenzenden Waldbereich in Bezug auf die Beschattung und den Schutz der Bewohner zu gering gewählt ist.

Folgende Punkte sollten ergänzend festgesetzt werden, um die Anforderungen des Art. 11 a BayNatSchG zu erfüllen:

- Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) müssen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2200 Kelvin).
- Der Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z.B. durch Einsatz von „Full-Cut-Off“ Laternen erfolgen.
- Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen auf 10% reduziert.

Folgender Punkt sollte in die Hinweise aufgenommen werden:

- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen auszuschließen (z.B. durch Überprüfung einer fachkundigen Person). Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

[REDACTED SIGNATURE]



# Landratsamt München

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

## Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

An das

Sachgebiet 4.4.1.3  
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: [REDACTED]  
Ihr Schreiben vom: 25.09.2019  
Unser Zeichen: [REDACTED]  
München, 28.10.2019

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

Fax:

1.	<b>Stadt Unterschleißheim</b>	
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan Nr. 154 i.d.F. vom 06.05.2019 für das Gebiet „Wohngebiet südlich Kiebitzstraße“</b>	
	<input 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"/> <b>Frist für die Stellungnahme: 24.10.2019 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)</b>	
	<input type="checkbox"/> <b>Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)</b>	
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	<input type="checkbox"/> 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 -

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

#### Fachliche Informationen:

- Das schalltechnische Gutachten Projekt-Nr. 1967 – 2019 / Bericht V014 vom 19.06.2019 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 154
- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R_w'$ ) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.
- Die Hinweise 9 – 12 sind zu entfernen, da diese bereits als Festsetzungen formuliert sind. Die Planzeichen sind bei den Festsetzungen für alle Geschosse eingezeichnet. Die Einzeichnungen im Bebauungsplan sind zu entfernen, da sie keinen Aufschluss über die Maßnahmen bezüglich der Geschosse ergeben.

#### Hinweise:

- Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

[REDACTED]



**Landratsamt  
München**



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

**Bauen**

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: [REDACTED]  
Ihr Schreiben vom: 25.09.2019  
Unser Zeichen: [REDACTED]  
München, 30.09.2019

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

Fax:

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

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim**

Bebauungsplan Nr. 154

für das Gebiet Wohngebiet südlich Kiebitzstraße

in der Fassung vom 06.05.2019

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Am 24.10.2019 bei der Gemeinde 31.10.2019

**2. Stellungnahme**

Anregungen zur Grünordnung:

Im Plan findet sich an der Kiebitzstraße zwischen einem zu pflanzenden und einem zu fällenden Baum ein weiteres Baumzeichen, das nicht in der Legende zu finden ist. Dies könnte laut Luftbild ein bestehender zu erhaltender Baum sein. Wir bitten dies zu überprüfen und das Planzeichen auch entsprechend in die Legende bei den Festsetzungen durch Planzeichen mit aufzunehmen.

Bei der Überprüfung des Luftbildes fällt auf, dass besonders an der südlichen Grenze zum Bebauungsplangebiet einiges an Nachbargehölzen befindet. Es wird empfohlen diese nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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

**Telefon** 089 8221-0  
**Telefax** 089 8221-2278  
**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

Die Festsetzung durch Planzeichen 4. Grünordnung 4.4 Baum zu fällen könnte besser unter die Hinweise genommen werden.

Festsetzungen durch Text §11 (3), (4) und (5):

Schädlinge und Krankheiten, die bestimmte Baumarten betreffen, sind aktuelle Probleme, die uns immer häufiger beschäftigen. Um möglichst flexibel reagieren zu können, empfehlen wir, das grundsätzliche Pflanzgebot und die Pflanzgrößen zu belassen, die genaue Pflanzenauswahl jedoch zu den „Hinweisen“ unter §15 zu verschieben. §11 (3), (4) und (5) sollte dann die Formulierung *„Sämtliche Pflanzungen [...] sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten bzw. Pflanzen aus Pflanzkatalog unter § 15 und in den Mindestgrößen gemäß §11 (3), (4) und (5) vorzunehmen“* gewählt werden, damit andere Arten nicht ausgeschlossen sind und gepflanzt werden können, auch wenn sie nicht auf der Pflanzliste stehen.

Auch die Festsetzung §11 (7) ist rechtlich korrekt in die Hinweise zu verschieben.

Zusätzlich bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen, vor allem weil ein größerer Teil der Freiflächen mit Tiefgarage unterbaut sein wird.

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

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bieten.

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass die derzeit gültige Baumschutzverordnung und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

