



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Mehrgenerationencampus Lohhof Süd“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: M.Sc. Geographie, Roman Henneke
Dipl.-Ing. Bettina Gerlach Stadtplanerin AK NW + BayAK

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum, Wohnformen wie betreutem Wohnen sowie der verkehrlichen Neuordnung zwischen der Kreuzstraße und Unterschleißheim soll zwischen dem Siedlungskörper der Wohnsiedlung Lohhof Süd, dem Sport- und Erholungspark der Stadt Unterschleißheim, dem Gewerbegebiet „Nördlich der Kreuzstraße“ und der Kreuzstraße ein neues, gemischt-genutztes Quartier entstehen.

Am 6. Dezember 2021 hat die Stadt Unterschleißheim den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 162 „Mehrgenerationencampus Lohhof Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Das Verfahren für die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (2022) als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Stadt beabsichtigt mit dem Bebauungsplan für das Planungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichern sollen.

Hierzu wurde ein Planungsvorschlag von der Gewers + Pudewill GmbH als Grundlage herangezogen. Ziel dieser Rahmenplanung ist es, vorwiegend Wohnraum und verschiedene Abstufungen altersgerechten Wohnens, Gewerbeflächen sowie die für ein neues Quartier erforderliche Infrastruktur auf der Fläche zu entwickeln. Weiteres wesentliches Ziel ist eine eigenständige verkehrliche Erschließung des Gebiets über eine neue Erschließungsstraße zu schaffen, welche die Kreuzstraße direkt mit der Stadionstraße verbindet und so zusätzlich zur verkehrlichen Entlastung des Wohngebietes „Lohhof Süd“ beitragen soll.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans „Mehrgenerationencampus Lohhof Süd“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim. Es schließt im Süden die Staatsstraße St 2053 (Kreuzstraße) mit ein und grenzt im Westen an das Wohngebiet Lohhof-Süd und im Osten an ein Gewerbegebiet. Im Norden schließt der Unterschleißheimer Sportpark an. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Flurstücke Fl. Nr. 1088/11, 1122, 1122/1, 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1123/4 1124, 1126, 1126/2, 1127/3, 1127/4, 1127/5, 1144 einen Teilabschnitt der Kreuzstraße sowie Teilbereiche der Flurstücke Fl. Nr. 1127/1 und 1078.

Das Planungsgebiet unterteilt sich in Wohnbauflächen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, ein Sondergebiet „Gaststätte“, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben“, einer Fläche für Sportanlagen „Sportpark mit Betriebshof“. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie ein Teilbereich der Staatsstraße festgesetzt. Zudem werden Waldflächen, Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sowie eine Fläche zur Pflege, zum Erhalt zur Entwicklung von Grund und Boden festgesetzt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung / Verkehr:

Lärm: Die Aus- und Einwirkungen vom Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sowie Sportanlagengeräusche wurden in einem Schalltechnischen Gutachten des ING.-BÜRO MÜLLER BBM vom 20.03.2023 untersucht. Hierbei wurde insbesondere die geplante gewerbliche Nutzung und Sondergebietsnutzung im südlichen Bereich, die geplante Polizeistation (GB Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben), die geplanten Straßen und die Erweiterung der Sportanlage betrachtet. Grundlage des Gutachtens war u. a. auch die Verkehrsuntersuchung von GEVAS UND HUMBERG, die sowohl den Prognose-Nullfall als auch den Prognose-Planfall 2035 betrachtet. Auf das Planungsgebiet wirken künftig Geräusche aus dem angrenzenden Straßenverkehr, den östlich und südöstlich bestehenden Gewerbetrieben und der nördlich angrenzenden Sportanlage ein. Maßgeblich sind bei der Gesamtlärmbetrachtung die entlang der neuen Verbindungsstraße sowie im Bereich der Kreuzstraße auftretenden Verkehrslärm-immissionen. Für die Bereiche mit Überschreitung der Beurteilungspegel werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen gegen Lärm getroffen. Entlang der nördlichen Baugrenzen werden sowohl die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Sportanlagen ausgeschöpft oder geringfügig überschritten als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die einwirkende gewerbliche Vorbelastung in Summen mit der Zusatzbelastung ausgeschöpft und geringfügig überschritten. In diesen Bereichen (Nordfassaden WA 1, WA 2 und SO Pflege) sind weiterführende Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Die sich an diesen Fassadenabschnitten ergebenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm liegen mit 64 bis 66 dB(A) ebenfalls deutlich über den Beurteilungspegeln aus Sport- und Anlagenlärm. Bei der Auslegung der Außenbauteile ist zusätzlich zu den Verkehrs- und Gewerbeeräuschen ein Zuschlag aufgrund der Sportanlagengeräusche zu vergeben. Insgesamt gesehen kann für das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm unter Berücksichtigung geplanter und festzusetzender Schallschutzmaßnahmen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

Erschütterung und sekundärer Luftschall: Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen (u. Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn), von denen Erschütterungsemissionen oder sekundärer Luftschall ausgehen können. Die Behandlung dieses Themas war daher für den Umweltbericht nicht relevant.

Elektromagnetische Felder: Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Stromleitungen oder Trafos entstehen (Niederfrequenz) sowie über Mobilfunkanlagen (Hochfrequenz). Aktuell befinden sich im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine Anlagen von denen negative Auswirkungen ausgehen können. Im Planungsgebiet ist voraussichtlich Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Elektrische und magnetische Felder können vor allem bei kabellosen Ladestationen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die geltenden gesetzlichen Regelungen (BImSchV) ausreichend Schutz gegeben ist. Inwiefern Quellen für elektromagnetische Felder entstehen würden, ist nicht absehbar. Im Bebauungsplan konnte auf die Festsetzung von Maßnahmen verzichtet werden.

Natürliche und künstliche Belichtung: Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich aktuell, abgesehen von den südlichen Bestandsgebäuden um eine vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Feldgehölzen bestehende Fläche. Lichtemissionen gehen von den angrenzenden Straßen aus. Mögliche Verschattungen sind bisher nur durch die vorhandenen Gehölzbestände und Gebäude gegeben. Die geplanten Gebäudehöhen liegen im Süden des Planungsgebietes zwischen 5 und 18 m, entlang der neuen Verbindungsstraße bei durchgehend 18 m sowie im westlichen Bereich überwiegend zwischen 9 und 12 m, bei zwei Gebäuden bei 15 m. Entsprechend ist mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Gebäude fallen kann. Es wurden die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO geprüft. Es gelten die Regeln der BayBO Art. 6. Demnach gelten im Gewerbegebiet Abstandflächentiefen von 0,2 H, mindestens 3 m und im Übrigen 0,4 H, mindestens 3 m. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten ausreichende Belichtungsmöglichkeiten bei der Umsetzung der Bauvorhaben. Am westlichen Rand gewährleistet die Beschränkung der Wandhöhe auf 9 - 10 m negative Auswirkungen bzw. Verschattungswirkungen auf die Nachbarschaft. Die vorgesehene lineare öffentliche Grünfläche zwischen Bestandsbebauung und geplanter Bebauung schafft hierbei zusätzlichen Abstand. Für die Freiräume ergeben sich auch in den Wintermonaten zusammenhängende Besonnungsflächen.

Erholung: Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohnbau- und Sondergebietsflächen sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit öffentlichen und privaten Freiflächen und Angeboten an Aufenthalts- und Freiflächennutzungen. Die zentrale öffentliche Grünfläche sichert den Bedarf an Grünflächen und ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gut erreichbar. Aufgrund der Lage ist sie vor Lärmeinwirkung von außen geschützt. Hier bietet sich Gelegenheit zur Schaffung eines generationsübergreifenden Treffpunktes mit vielfältiger Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit. Über eine heterogene Gestaltung der Freiflächen unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Optimierung der bioklimatischen Situation ist die Schaffung unterschiedlichster Bereiche mit verschiedensten Aufenthaltsqualitäten, von

besonnten bis beschatteten Flächen möglich. Mit der geplanten Erschließung ergibt sich eine gute Durchgängigkeit des Gebiets und angrenzende Erholungsflächen sind gut erreichbar. Dazu trägt auch die im Bebauungsplan ausgewiesene lineare öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Planungsgebietes bei. Ein geplanter ca. 3 m breiter Weg kann als Verbindungsweg zur Kreuzstraße abseits von Straßen genutzt werden. Als untergeordneter Weg soll er in durchlässiger wassergebundener Bauweise erstellt und nur von Fußgängern benutzt werden. Eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen und somit eine gute Aufenthaltsqualität wird über die Festsetzungen gewährleistet. Private Freiflächen entstehen innerhalb der Baugrundstücke. Begrünung und Bepflanzung der Flächen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Die vorhandene Radwegeverbindung bleibt innerhalb der Kreuzstraße bestehen. Eine sichere Querung der Straße ist über die geplanten Querungsinseln gegeben. Entlang der neuen Verbindungsstraße verlaufen beidseitig Radwege, so dass künftig eine zusätzliche Verbindung Richtung Norden unter anderem zur dort befindlichen Sportanlage des SV Lohhof besteht. Durch die geplante Straßenführung ist die Verlegung eines Trainingsplatzes des SV Lohhof erforderlich, die im Rahmen der Bebauungsplanung ermöglicht wird. Zusätzlich sind weitere Sportangebote, eine Neuanlage von Stockbahnen sowie ein Inline- hockeyplatz, geplant. Mit Umsetzung der Bebauungsplanung entstehen voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Von den neuen Grünflächen und Grünverbindungen können auch die angrenzenden Siedlungsgebiete profitieren.

Sicherheit: Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen. Mit Realisierung der Planung entstehen neue öffentliche Freiräume und Plätze. Diese können übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben und keine Angsträume entstehen. Es werden alle wesentlichen Wege in den Verkehrsflächen in der Nacht beleuchtet und im Winter auch verkehrssicher geräumt werden. Auch grenzen an den öffentlichen Raum Wohnnutzungen an, durch die auch in der Nacht eine soziale Kontrolle der Flächen ermöglicht wird. Innerhalb des Quartiers soll ein verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigtem Begegnungsverkehr zwischen PKW, Fahrrad und Fußgänger realisiert werden. Besondere Berücksichtigung findet die Barrierefreiheit der Anlagen. Durch den Bau des Wohnstandortes wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld zwangsläufig erhöhen. Eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs wurde geprüft. Alle Knotenpunkte an der neuen Verbindungsstraße und der Knotenpunkt Kreuzstraße / Mallertshofener Straße weisen mindestens eine ausreichende Qualitätsstufe oder besser auf und die Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs leistungsfähig. Am Knotenpunkt Kreuzstraße / Neue Verbindungsstraße kann über die Einrichtung einer Signalisierung die Verkehrsqualität verbessert werden. Dadurch können auch die Erreichbarkeit der geplanten Bushaltestelle und die Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs deutlich erhöht werden. Die Wegeführungen der Radwege verlaufen entlang der neuen Verbindungsstraße frei vom Autoverkehr als eigenständige Wegeverbindung, so dass aus Verkehrssicherheitssicht nur ein geringes Konfliktpotenzial mit dem Kfz-Verkehr besteht. Damit ist insgesamt eine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben."

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Pflanzen: Mit Umsetzung der Planung kommt es insgesamt gesehen zu Verlusten von landwirtschaftlicher Nutzfläche, brachgefallenem Extensivgrünland bzw. Ruderalflächen (Biotopfläche), strukturreichen Gärten sowie mittelalten Feldgehölzen und Hecken. Bei den sonstigen Eingriffen handelt es sich um geringwertige Flächen (Sportflächen, Siedlungsgebiete und Sonderflächen). Ein Großteil der Biotopfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha wird zwar überbaut und verlorengehen, ein Flächenanteil von 1,4 ha wird allerdings als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen und so dauerhaft erhalten und entwickelt werden. Es wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt, das die erforderlichen Maßnahmen zum geplanten Erhalt wertvoller Bestände sowie die Entwicklung als strukturreicher Biotopkomplex festlegt und dadurch den langfristigen Erhalt der Fläche sichert. Dadurch kann die Biotopvernetzungsfunction der Fläche weiterhin erfüllt werden. Innerhalb der Fläche kann außerdem die wertvolle alte Silberweide erhalten werden.

Das am südlichen Rand gelegene lineare Teilwaldstück des Berglholzes, das der Biotopvernetzung und Eingrünung des südlich gelegenen Gewerbegebiets dient, bleibt als ausgewiesene Waldfläche erhalten. Des Weiteren wird ein altes Feldgehölz am Nordwestrand gesichert und zusammen mit angrenzenden Flächen eine Entwicklung als Wald gesichert. Im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird ein Teil der Baumreihe entlang der Kreuzstraße. In Bereichen, wo aufgrund der Straßenneuplanung ein Erhalt nicht möglich ist, werden soweit möglich Ersatzpflanzungen festgesetzt bzw. zur Pflanzung vorgeschlagen. Für die Stadt Unterschleißheim liegt eine Baumschutzverordnung vor. Geschützt sind die darin aufgeführten heimischen Laubbäume sowie die Kiefer, mit einem Stammumfang, der über 50 cm und mehrstämmige Exemplare, wenn der Stammumfang in der Summe über 80 cm liegt. Für Verluste ist ein entsprechender Ersatz zu leisten. Mit Umsetzung der Bebauungsplanung kommt es zum Verlust von mindestens 76 Einzelbaumbeständen (Anzahl ermittelt gem. vorliegendem Bestandsaufmaß). Entlang von Straßen werden im Bebauungsplan 16 Bäume als zu pflanzen festgesetzt, weitere 69 Standorte für die Pflanzung von Bäumen werden im Bereich der Straßen und im Bereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für eine Pflanzung vorgeschlagen. Des Weiteren wird in den Wohngebieten, Sondergebieten, der Gemeinbedarfsfläche sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche über die Festsetzungen die Pflanzung von Bäumen geregelt. Hier müssen insgesamt weitere 112 Bäume gepflanzt werden. Mit der geplanten Durchgrünung im Bereich von Straßen und der festgesetzten Pflanzung von Bäumen innerhalb der Bauflächen und den Grün- und Freiflächen können die Verluste von bestehenden Einzelbäumen mehr als ausreichend ausgeglichen werden und es entstehen zusätzliche neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten. Im Bereich des Sportplatzgeländes ist es vorgesehen, bestehende Sportanlagen in dem südlich der künftigen Erschließungsstraße gelegenen Teils des bestehenden Sportgeländes zurückzubauen und einen Wald mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu begründen. Diese Entsiegelung und Neuaufforstung wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt und stellt einen weiteren

positiven Beitrag zur Schaffung von Grün- und Lebensraumstrukturen dar. Die künftige Bebauung und der damit verbundene Anstieg der Bevölkerungszahl bewirkt eine zunehmende Störung angrenzender Flächen, vor allem auch der Biotopfläche. Allerdings bestehen bereits Vorbelastungen durch angrenzende teils stark befahrene Straßen sowie die Nutzung als Sportplatz, so dass nicht von negativen Auswirkungen auszugehen ist. Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen. Für nachtaktive Insekten geht von künstlichen Lichtquellen eine Gefährdung aus, da sie in hohem Maße bedingt durch eine vom Licht ausgelöste Fehlorientierung von diesen angezogen werden. Unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände mit Lebensräumen wildlebender Tiere (z.B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) sollten daher möglichst vermieden werden. Über die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung für die zu verwendenden Leuchtmittel sowie deren Aufbau können solche negativen Auswirkungen minimiert werden. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich der B 13, in ca. 200 m Entfernung zum Bebauungsplanumgriff: „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“, mit Nummer 7735-371. Bzgl. des §34 BNatSchG (Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes bzgl. Stickstoffeintragen) kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Verkehrszunahmen sich erhöhenden NO₂-Emissionen sich straßennah zwar deutlich erhöhen, die Stickstoffbelastung allerdings mit Entfernung zur Straße zunehmend abnimmt. Negative Auswirkungen auf das weitentfernte FFH-Gebiet können daher ausgeschlossen werden."

Schutzgut Boden und Fläche:

Altlasten: Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Dadurch können die vorhandenen Altlasten im Boden verbleiben und werden vor der zufälligen Freilegung gesichert. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen im Bereich des Wirkungspfades Boden – Mensch kann Boden nicht für die Herstellung der künftigen Nutzungsoberflächen der geplanten Wohngebiete oder auch Freizeitnutzungen aufgebracht bzw. belassen werden. Aufgrund der hohen Auffüllmächtigkeiten ist beim Bau von Gebäuden eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der Untergrundverhältnisse erforderlich (Bodenaustausch unter den Bodenplatten, Pfahlgründungen zur Lastabtragung oder Bodenverbesserung mit Rüttelstopfverfahren). Der Untergrund mit aufgefüllten Böden ist außerdem nicht frostsicher. Ungebundene Tragschichten müssen entsprechend frostsicher eingebaut werden. Für die Versickerung werden geeignete Bereiche für die Versickerung festgesetzt (siehe auch unter Schutzgut Wasser). Über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen keine Erkenntnisse vor

Bodenfunktionen: Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Aktuell befinden sich im Planungsgebiet ca. 0,36 ha versiegelte Flächen

(Kreuzstraße) und 4,1 ha teilversiegelte Flächen (Dorfflächen, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt, Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad). Künftig ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl eine maximale Versiegelung (Bebauung, Zuwegungen, Nebenanlagen) und Unterbauung (Tiefgaragen) im Bereich der Bebauung und eine Vollversiegelung im Bereich der geplanten Erschließung in folgendem Umfang möglich.

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5	2,22 ha
Gemeinbedarf BOS	0,20 ha
Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen	0,32 ha
Sondergebiet Gaststätte und Betriebshof	0,63 ha
Sondergebiet Pflege	0,44 ha
Grünfläche Sportanlage	2,44 ha
Zwischensumme max. mögliche Versiegelung	6,25 ha
Verkehrsflächen	2,04 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,53 ha
Zwischensumme	2,57 ha
Summe	8,82 ha

Dieser vollständige Flächenverlust stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion verloren gehen. Eine Tiefgaragenüberdeckung ist mit mindestens 80 cm bzw. für den Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,0 m vorgesehen. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen zumindest teilweise wiederhergestellt werden. Öffentliche Grünflächen bei denen die natürlichen Bodenfunktionen mittelfristig wiederhergestellt werden können bzw. in die nicht eingegriffen werden muss, sind mit 4,3 ha, Waldflächen mit 0,54 ha sowie die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 1,42 ha im Bebauungsplangebiet enthalten. Hinzu kommen private Freiflächen im Umfeld der Gebäude. Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen, bei denen während der Bauphase Böden abgeschoben und in ihrem gewachsenen Zusammenhang zerstört werden, kann es außerhalb der bestehenden Auffüllflächen zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Ein Vorkommen seltener und damit aus Sicht des Bodenschutzes wertvoller Böden ist nicht gegeben.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer: Innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant. Es ist daher von keiner vorhabenbedingten Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

Niederschlagswasser: Aufgrund der bestehenden Auffüllungen mit schadstoffbelasteten Materialien kann in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser direkt versickert werden. Es sind daher außerhalb der Auffüllbereiche Versickerungseinrichtungen vorgesehen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlags über Blockrögen im Westen sowie über eine Sickerfläche mit Sickerschächten im

Osten aus dem Bebauungsplangebiet gewährleistet. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1122, Gemarkung Unterschleißheim liegen keine Auffüllungen vor und das anfallende Niederschlagswasser kann direkt über Rigolen versickert werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft:

Mit Umsetzung der Planung werden zuvor offene Freiflächen versiegelt. Im Vorfeld wurden daher im Rahmen einer Vorabschätzung die Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf die Kaltluftentstehung bzw. auf die Unterbrechung der Frischluftbahnen untersucht. Bezogen auf die Kaltlufthöhe führt die geplante Überbauung der Flächen zu einer geringfügigen Reduzierung der Kaltluftströme auf 3 – 4 m Höhe. Eine Veränderung der Luftströme ist nicht feststellbar. Im betreffenden Bereich kommt es zu einer Zunahme des Luftstroms in vorherrschende südwestliche Richtung. Mit Bezug auf die bauliche Nutzung des Areals ergibt sich für die benachbarten Nutzgebiete (Sportpark, Siedlungsbeginn nördlich des Münchner-Rings) eine Abnahme der Kaltlufthöhe um ca. 2 m. Die Überbauung der Flächen führt zu einer Reduzierung des Betrags und der Richtung der Fließgeschwindigkeit der Kaltluftströme. Eine Veränderung bzw. Unterbrechung der Luftströme von den freien Feldern in das Siedlungsgebiet sind nicht feststellbar. Das Volumen der Kaltluftströme reduziert sich ebenfalls geringfügig. Als Fazit wird festgestellt, dass sowohl für die Kaltluftbildung als auch deren Eintrag in das Siedlungsgebiet im Vergleich nur geringfügige Veränderungen zu verzeichnen sind. Trotz dieser Veränderungen im Bereich der Kaltluftbildung und -strömung, die sich auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in bebautem Siedlungsraum zurückführen lässt, kann daher nicht von einer klimatisch planungsrelevanten Verschlechterung der Situation ausgegangen werden. Eine Anbindung des Außenraums an das Siedlungsinnere ist über den Erhalt und die Entwicklung der östlich gelegenen Grünflächen (Teil-Biotopfläche, Sportanlagen) weiterhin gegeben. Projektbedingte Erhöhungen der Immissionsbelastung sind durch Zunahme der Verkehrsbewegungen im lokalen Umfeld zu erwarten. Hier bestehen allerdings Vorbelastungen durch die bereits bestehenden angrenzenden Straßen sowie die Gewerbe im Umfeld. Die Gebäude beeinflussen die Durchlüftung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche. Eine gute Durchströmung und Durchlüftung des Gebietes sind allerdings auch weiterhin anzunehmen. In dicht bebauten Bereichen kommt es allerdings im Vergleich zum unbebauten Zustand zu geringeren Windgeschwindigkeiten.

Schutzgut Klima:

Lokales Klima: Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich allenfalls Auswirkungen auf das lokale Klima. So ändert sich u.a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Durch die geplante Flächenversiegelung geht die temperaturnausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren verloren. Die Gebäude beeinflussen die Durchlüftung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche (siehe Schutzgut Luft). Um die

Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet bei sommerlicher Hitzebelastung zu erhöhen, ist bei der Planung ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben. Freiflächen sollten eine möglichst hohe Grünausstattung mit Rasen und Großbäumen aufweisen. Die geplanten Grünflächen sowie die erhaltene Biotopfläche wirken ausgleichend und tragen auch weiterhin zur Entstehung von Kaltluft bei. Ebenso leisten die festgesetzten Baumpflanzungen einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf. Die vorteilhafte Wirkung ergibt sich jedoch erst nach mehreren Jahren, wenn die Bäume eine gewisse Größe erreicht haben. Mindestpflanzgrößen werden über die Festsetzungen geregelt. Im Bauvollzug sollte darauf geachtet werden, dass Flachdächer, die nicht durch technische Anlagen besetzt sind, mindestens eine extensive Dachbegrünung erhalten. Dadurch erhöht sich der Regenwasserrückhalt, was sich positiv auf das lokale Klima auswirkt.

Globales Klima: Bei den Auswirkungen auf das globale Klima sind vor allem Veränderungen von Böden und Vegetation zu betrachten. Eine besondere Relevanz haben dabei Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, also Wälder sowie generell Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden (Böden mit gleichzeitig hohem Grundwasserstand, typischerweise Gleye oder Pseudogleye). Im Planungsgebiet kommen keine Böden mit besonders hochwertigen Funktionsausprägungen und klimaschutzrelevanter Bodenfunktion vor. Ebenfalls kommen keine besonders hochwertigen Funktionsausprägungen von Vegetationskomplexen oder Biotopen (z.B. Wälder, Gehölzbestände, Feucht- und Nassgrünland) vor, bzw. werden Gehölzbestände möglichst erhalten. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die sich über die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung ergeben, positive Effekte auch im Sinne des Klimaschutzes entstehen. Außerdem wirken sich die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Grünflächen sowie die umfangreichen Baumpflanzungen positiv aus. In der Summe entstehen Auswirkungen, die sich positiv auf die Klimabilanz des Vorhabens auswirken. Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Straßen. Unvermeidbar ist nach aktuellem Stand der Technik der Ausstoß des klimawirksamen Gases Kohlen(stoff)dioxid (CO₂) sowie in geringen Mengen Lachgas (N₂O), und Methan (CH₄). Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Verbrennungstechnik bei Fahrzeugen und der Förderung von E-Mobilität bestehen bereits wirksame Lenkungsmechanismen, welche die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Klima durch Freisetzung von Treibhausgasen bei der Benutzung der Straße in den kommenden Jahren weiter reduzieren werden. Damit wird der CO₂-Ausstoß durch den Verkehr sukzessive entsprechend der zukünftigen technischen Entwicklung weiter sinken. Klimaschädliche Emissionen entstehen bei der Herstellung von Baustoffen für die künftigen Gebäude in der Bauwirtschaft.

Schutzgut Landschaft:

Durch die geplante Bebauung wird eine bestehende Baulücke geschlossen. Um einen Übergang zwischen der westlich angrenzenden zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung zur 6-geschossigen Bebauung entlang der neuen Verbindungsstraße zu schaffen, werden im Rahmen des Bebauungsplans im Übergang zuerst 3- dann 4- geschossige Bauhöhen festgesetzt. Zwei Gebäudekomplexe setzen Akzente bis 15 m Wandhöhe. Die Bestandsbebauung setzt sich durch den geplanten linearen Grünstreifen von der Neubebauung ab, der mit Laubbäumen sowie Obstgehölzen begrünt wird. Die Eingrünung des Gebietes nach Osten und Süden erfolgt über die geplanten Baumpflanzungen im

Bereich der neuen Verbindungsstraße. Zur Aufwertung des Ortsbildes tragen die geplanten Grünflächen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen bei. Durch die Neubebauung verändert sich durch die ermöglichte Bebauung mit bis 18 m Wandhöhen das Ortsbild nördlich der Kreuzstraße. Hier werden auch die erforderlichen Lärmschutzwände künftig das Straßenbild bestimmen. Auf das großräumige Landschaftsbild wird sich die geplante Bebauung nicht negativ auswirken, da die Fläche von vorhandener Bebauung umgeben ist und somit eine Baulücke geschlossen wird. Über die Ausweisung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleibt ein Grünkorridor, der sich Richtung Norden zu den dort geplanten und bestehenden Sport- und Spielflächen zieht und eine Verbindung bestehender Grünstrukturen darstellt. Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr.

Schutzgut Klimaschutz (Energie):

Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs wird ermöglicht, dass im gesamten Planungsgebiet Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können. Durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandel im Gebiet und ein gut ausgebildetes Netz an Fuß- und Radwegen kann die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel reduziert werden. Eine geplante Bushaltestelle ermöglicht auf kurzem Weg die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bus bietet Anbindung zur U-Bahn-Station Garching-Hochbrück und den Business-Campus Unterschleißheim."

Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Stadtteil wird über den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen geregelt. Etwaige abfallrechtlichen Belange werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Abwasserentsorgung wird über den Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn geregelt. Die mechanisch-biologische Kläranlage befindet sich bei Grüneck. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Aufgrund des hohen Anteils an Auffüllungen sind voraussichtlich keine Bodendenkmale im Planungsgebiet zu erwarten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung), § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sowie dem Verfahren gem. § 4a BauGB (erneute öffentliche Auslegung) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Gemeinde Eching, BT (Germany), Deutsche Post AG, Bayernnets, NGN Fiber Network, Landeshauptstadt München, Stadtwerke München,

Wasserwirtschaftsam München, Gemeinde Hebertshausen, Erzbischhöfliches Ordinariat München, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayernwerk, Telekom, GTU (Geothermie), Industrie und Handelskammer, Handwerkskammer, Staatl. Bauamt Freising, Vodafone, Regierung von Oberbayern, Bund Naturschutz, Gemeinde Oberschleißheim, Stadt Garching, SG 57, Landratsamt München, Fachbereich Bauen, Landratsamt München Fachbereich Naturschutz, Landratsamt München Fachbereich Immissionsschutz, Landratsamt München Sachgebiet Grünordnung, Mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Rechtsvertretern.

Zudem erging im Rahmen einer frühzeitigen informellen Beteiligung eine Onlinebeteiligung über ein Onlinetool.

Die Regierung von Oberbayern hat die Planung aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich bewertet, jedoch um weitere Abstimmung mit den Fachbehörden zu den Belangen des Naturschutzes gebeten.

Die Stellungnahme der Regierung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Behörden fand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens statt.

Der Regionale Planungsverband hatte keine Einwände gegen das Verfahren.

Die Gemeinde Haimhausen hatte keine Einwände gegen das Verfahren erhoben.

Die Gemeinde Eching hatte keine Einwände gegen das Verfahren erhoben.

Die Stadt Garching hatte keine Einwände gegen das Verfahren und bat um keine weitere Beteiligung, wenn sich Grundzüge der Planung und insbesondere die schalltechnischen Belange nicht ändern sollten.

Die Gemeinde Oberschleißheim kritisierte die zusätzliche Belastung des Knotenpunkts Kreuzstraße B13, und das hierzu keine Auswirkungsprüfung durchgeführt wurde und forderte die Aufnahme dessen in den Bebauungsplan. Zudem liege der geplante Geltungsbereich des zukünftigen BP Nr. 162 Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd lieg in der näheren Umgebung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Nr. 68 „Gewerbegebiet nördlich der Kreuzstraße“. Aus diesem Grund wurde darauf hingewiesen, dass die maximal zulässigen Emissionskontingente aus dem Gewerbegebiet zu berücksichtigen sind. Jedwede Einschränkungen des Gewerbegebietes „Kreuzstraße“ sind seitens der Gemeinde Oberschleißheim nicht hinnehmbar.

Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen. Die Lärmkontingente des Gewerbegebietes der Gemeinde Oberschleißheim wurden berücksichtigt. Die Verkehrsproblematik der B13 ist der Stadt Unterschleißheim bekannt. Seitens des Staatlichen Bauamtes werden die entsprechenden Verkehrszahlen eigenständig erhoben und sofern notwendig geeignete Maßnahmen eingeleitet. Eine Aufnahme in der VU der Stadt Unterschleißheim wurde vom staatlichen Bauamt abgelehnt. Die Zuständigkeit liegt hier bei der Staatsbehörde.

Das staatliche Bauamt Freising teilte mit, dass Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßengilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot bestehe. Eine Reduzierung der gesetzlichen Anbauverbotszone im gesamten Bebauungsplangebiet im Zuge der Staatsstraße 2053 von 20,0 m auf 15,0 m wurde jedoch in Aussicht gestellt. Baumpflanzungen entlang der St 2053 seien mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand abzurücken. Sollten Bäume auf Straßengrund der St 2053 durch die Baumaßnahme entfernt oder beschädigt werden, sei dies im Einzelnen mit dem Bauamt abzustimmen und diesem zu entschädigen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder seien gem. Art.

23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Gemäß Bebauungsplan seien im Zuge der Staatsstraße Lärmschutzwände mit mind. 4,0 m Höhe über GOK geplant. Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen Lärmschutzanlagen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße errichtet werden. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass diese Anlagen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen errichtet werden dürfen. Unterlagen seien im folgenden Verfahren vorzulegen, aus denen die Abmessungen, die Art und Konstruktion, sowie die Standsicherheit der Lärmschutzanlagen ersichtlich werden. Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße über die im Plan dargestellte Erschließungsstraße, bestehe grundsätzliches Einverständnis. Weitere unmittelbare Zufahrten zur St 2053 von den Grundstücken des Plangebietes seien, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf (Polizeistation, Feuerwehration), nicht zulässig. Die Neuansbindung der Erschließungsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St 2053 - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2053 zufließen kann. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße dürfe auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten. Die Eckausrundungen der Einmündung müssten so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ sei einzuhalten. Des Weiteren sei dem Bebauungsplan zu entnehmen, dass östlich der St 2053 ein neues Gehweg sowie im Schatten der Linksabbiegespur eine Querungshilfe angelegt werden. Zusätzlich ist im Zuge der St 2053 jeweils eine Bushaltestelle in jede Fahrtrichtung geplant. Die detaillierten Pläne hierzu sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Für die Maßnahme sei ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland - ESAS“ durchzuführen. Die Stadt beauftragt hierfür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro. Die Stadt übernehme alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung. Die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungskosten hat die Stadt der Straßenbauverwaltung zu ersetzen. Die Planungen seien frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln. Im weiteren Verfahren seien die erforderlichen Sichtdreiecke für die Zufahrt der Gemeinbedarfsfläche unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (bemessen auf 70 km/h) in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen. Darüber hinaus sollten die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Auf die von der St 2053 ausgehenden Emissionen wurde hingewiesen. Evtl. erforderliche

Lärmschutzmaßnahmen würden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone wurde mit 20 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand nachrichtlich im Plan aufgenommen. Die Beschreibung der nachrichtlichen Aufnahme durch Planzeichen und textliche Beschreibung wurde mit der Möglichkeit der Reduzierung des Abstands auf 15,0 m ergänzt. Es sind keine Baumpflanzungen im Plan dargestellt, welche 4,5 m oder näher zum Fahrbahnrand der ST 2053 liegen. Die Hinweise zur Grünordnung im Bebauungsplan wurden dennoch ergänzt. Eine Festsetzung zur den Werbeanlagen war bereits im Bebauungsplan enthalten. Auch waren im Plan keine Lärmschutzwände dargestellt, welche 4,5m oder näher zum Fahrbahnrand der ST 2053 liegen. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass diese nicht innerhalb der Sichtdreiecke liegen dürfen. Die Ausführungen der Lärmschutzwände werden vor der Bauausführung mit dem staatlichen Bauamt Freising abgestimmt. Ein Entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Stellungnahme zur Erschließung soll vermerkt werden, dass keine Bauabläufe terminlich festgesetzt wurden. Die Einrichtung und terminliche Abstimmung der Baustelle stellt einen gegenüber der Bauleitplanung selbstständigen Akt dar und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Bauabläufe für die Erschließung werden durch das städtische Tiefbauamt geplant und im Gremium beschlossen. Eine Baugenehmigung und die Nutzungsaufnahme der geplanten Gebäude nach Fertigstellung ist ohne entsprechende Erschließung nicht zulässig. Die Ausführungsplanungen für die neue Erschließungsstraße (neue Umgehungsstraße) sind bereits in einem fortgerittenen Stadium. Somit kann mit einem entsprechenden Anschluss an die bestehende Staatsstraße nach Satzungsbeschluss und vor Beginn der Bauausführungen gerechnet werden. Ein Hinweis zur Entwässerung war bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis zur Längsneigung im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Entwurfsplanung für die Umgehungsstraße wurde bereits auf die weitere Bearbeitung für die anschließende Ausführungsplanung geachtet. Im Zuge der Planfortschreibung wurde auch der Anschluss an die bestehende Staatsstraße, sowie der aller möglichen Verkehrsmittel und die hierfür notwendigen Schleppkurven beachtet. Die Situierung der Bushaltestellen wird im weiteren Zuge der Bauausführung mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Ein Sicherheitsausdit wird im Rahmen der Straßenplanung durchgeführt. Im Hinblick auf die Anbindungskosten hat bereits eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt stattgefunden. Eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung wird erarbeitet. Die angesprochenen Sichtdreiecke wurden hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung zu den auszuschließenden Hochbauten in den Sichtfeldern ist im Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis zu den Emissionen wurde zur Kenntnis genommen.

Das Landratsamt München wies darauf hin, dass der Bebauungsplan gegebenenfalls genehmigungspflichtig sei. Bei Ziff. A 2.4 wurde angemerkt, dass durch lediglich einen Verweis auf den Planeintrag sind die Nutzungen nicht rechtswirksam festgesetzt seien. Die konkrete Nutzung (hier: „soziale Einrichtung“ und „Polizei“) sei stets auch bei den „Festsetzungen durch Planzeichen“ einzutragen. Außerdem sollte das Planzeichen im Bereich „GB Soziale Einrichtung“ nicht durch die Darstellung der vorgeschlagenen Form der Baukörper überdeckt werden. In der Planzeichnung würden innerhalb der Bauräume Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen mittels schwarzer Linie abgegrenzt. Dieses Planzeichen ist noch unter den Festsetzungen zu erläutern. Nach der Auffassung des Landratsamtes handelte es sich im Gegensatz zu Ziff. A 6.5 und A 6.6 nicht um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern um eine private

Verkehrsfläche. Dies müsse auch in der Legende so zum Ausdruck gebracht werden. Die geplante „uneingeschränkte öffentliche Zugänglich- und Nutzbarkeit sowie uneingeschränkte Befahrbarkeit mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen“ könne im Bebauungsplan nur über die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) geregelt werden. Die Bezeichnung „Eigentümerweg“ könne nur als Hinweis in der Satzung aufgeführt werden. Zu den Ziff. A 7.6 und A 7.7: Die Planzeichen sollten in der Legende unter Planzeichen A 7.1 aufgeführt werden, da es sich bei „Bolzplatz/Rasenspielfeld“ und „Sportplatz“ um die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche handelt. Zu Ziff. A 8.1: Das Planzeichen werde nur im Bereich des Eigentümerweges zwischen WA 3 und SO Pflege verwendet. Nach Ziff. 6.4 soll hier eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird das Planzeichen u. E. nicht verwendet. Wir bitten um Überprüfung der Erläuterung des Planzeichens. In diesem Zusammenhang ist auch Ziff. D 8.5 zu überprüfen. Hier wird ebenfalls auf die „öffentliche Verkehrsfläche“ Bezug genommen. Bei der Erläuterung des Planzeichens A.8.2 wurde § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Rechtsgrundlage angegeben. Falls Flächen für Gemeinschaftsanlagen geplant sind, ist hierfür ein eigenes Planzeichen erforderlich (z. B. GGa, GTGa, GSt) und es müsste noch die Zuordnungsfestsetzung ergänzt werden. Sind keine Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, müsste die Zitierung der Nr. 22 bei A 8.2 herausgenommen werden. Im WA 1 wären keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt. Gemäß Ziff. D 8.5 sind Nebenanlagen usw. ausschließlich in den Bauräumen zulässig. Da die dargestellten geplanten Gebäude die Bauräume weitgehend ausschöpfen, bat das LRA Überprüfung, ob hier ggf. die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen erforderlich ist. Südlich der Gemeinbedarfsfläche „Polizei“ war eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Es sei nicht ersichtlich, wie die Stellplätze angefahren werden sollen, da entlang der Kreuzstraße Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt bzw. die öffentliche Grünfläche angrenzten. Falls die Zufahrt über die öffentliche Grünfläche geplant sei, müsse unter Ziff. D 20 noch die Zulässigkeit von Zufahrten für die Polizei festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang bat das LRA um Erläuterung, wo die Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“ nachgewiesen werden und wie dieser Bereich erschlossen werden soll. Hierzu verwies es auch auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 22.06.2022, wonach eine Zufahrt von der Staatsstraße nur für die Polizei zulässig ist. Die Begründung sollte generell um Erläuterungen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie zur Anfahrbarkeit der oberirdischen Stellplätze ergänzt werden. Zwischen den Gemeinbedarfsflächen „GB Soziale Einrichtung“ und „GB Polizei“ sei noch die „Knödellinie“ zur Abgrenzung des unterschiedlichen Nutzungsmaßes und der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung zu ergänzen. Die Planzeichnung sei überwiegend nicht vermaßt. Die Lage der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den öffentlichen Grünflächen sowie die Knödellinien und die Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen in den Bauräumen sollten vermaßt werden, um die Lage der Bauräume auf dem Grundstück eindeutig bestimmen zu können. Das Planzeichen Hinweis Ziff. C 9 (Maßzahl) sei aus den Hinweisen zu streichen. Im „SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ erstrecke sich der Bauraum und auch der Bebauungsvorschlag über mehrere Grundstücke (Fl.Nrn. 1123, 1123/1,1123/2). Falls eine Änderung der Grundstückszuschnitte geplant sei, sollten die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan als aufzuheben dargestellt werden. Andernfalls müssten Regelungen zum Grenzanbau in die Satzung aufgenommen werden. Gleiches gilt für „SO Gaststätte“ und „SO Pflege“. Im WA 1 waren geplante Grundstücksgrenzen dargestellt, welche einer Überprüfung im Hinblick auf

Abstandsflächen unterzogen werden sollten. Auch für andere Baugebiete wurde diese Überprüfung gefordert. Das Planzeichen „Anbauverbotszone“ müsse unter Ziff. B als nachrichtliche Übernahme erläutert werden. Es wurde festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf bestimmt sind. Dies widerspricht der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes, das „vorwiegend“, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dient. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nicht nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden, da der Gebietscharakter dann nicht mehr gewahrt werden könne. Wenn es Planungsziel der Stadt ist, hier nur Wohngebäude zu ermöglichen, müsse WA 3 und WA 4 als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB grundsätzlich nur für einzelne Flächen festgesetzt werden können. Einzelne Flächen i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, die in eine durch Bebauungsplan geplante oder bereits vorhandene Bebauung mit einem anderen Nutzungszweck eingestreut seien und wegen ihrer geringen Größe ungeeignet sind, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1992 – 4 N 2/91). In der Begründung sei beschrieben, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zugelassen werden. Diese Formulierung sei nicht eindeutig. Zudem müsse richtig auf § 8 Abs. 3 BauNVO Bezug genommen werden (ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet). Damit die Festsetzung zu Ziffer D.7.3 bestimmt genug sei, müsse noch die Obergrenze der Geschossflächenzahl ergänzt werden, bis zu der eine Überschreitung im WA 3 und im SO „Pflege“ zulässig ist. Da die Überschreitung Flächen im Untergeschoss betrifft, sei darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche nur Flächen in Vollgeschossen zu berücksichtigen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die Flächen im Untergeschoss würden daher gar nicht bei der GFZ-Ermittlung herangezogen werden. Insofern erübrige sich eine Überschreitungsregelung. Von einer Anrechnungsregel nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wurde der Stadt abgeraten, um Auslegungsprobleme beim Begriff „Aufenthaltsräume“ zu vermeiden. Zu Ziff. D 8.2: In Satz 1 sollte festgesetzt werden, dass Nebenanlagen usw. „nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen“ zulässig sind. Das Landratsamt bat um Überprüfung, ob im WA 1 die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen bzw. abweichend von Ziff. D 8.2 eine Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen erforderlich ist. Beim oberen Bezugspunkt sollte noch ergänzt werden, dass es sich um „die Oberkante der Attika“ handelt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit der Werbeanlagen in den Baugebieten zu überprüfen sind, da die Beschränkung auf die Stätte der Leistung unzulässig sei. Die letzte Zeile auf der Planzeichnung sei nicht lesbar. Es lägen zudem weitere bisher nicht genannte Grundstücke im Geltungsbereich. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nicht dem derzeitigen Stand entsprächen. Je nach Verfahrensstand müssten die Erläuterungen ggf. angepasst werden. Auch wurde nach Auskunft der Stadt parallel die 51. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, was in der Begründung noch zu berücksichtigen sei. Es wurde empfohlen auf die städtische Baumschutzordnung zu verweisen. In der Tabelle auf Seite 18 der Begründung sollte noch zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei den errechneten GR- und GF-Werten um gerundete Angaben handelt. Der Tabelle zum Maß der Baulichen Nutzungen der

Begründung sei zu entnehmen, dass die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO teilweise deutlich überschritten werden, z. B. im WA 3, WA 4 (GRZ jeweils 0,8) und im WA 5 (GRZ 0,65). Auf die Formulierung der „geringfügigen“ Überschreitung solle deshalb verzichtet werden. Der Abschnitt zu den Abstandsflächen müsse überarbeitet werden, da aufgrund der geänderten Rechtslage seit 01.01.2021 die Anordnung der Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht mehr erforderlich ist. Da der Bebauungsplan bzw. eine städtische Satzung keine andere Regelung treffe, gelte Art. 6 BayBO kraft Gesetz Nach Anlage 1 der Verkehrsuntersuchung fand die Verkehrszählung am 06.05.2021 statt. Die Angabe in der Begründung sollte in Übereinstimmung gebracht werden. In der Begründung solle eine Flächenbilanz mit Angabe der Größe des Geltungsbereiches (Bruttobauland), der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen, der Biotopflächen, des Nettobaulandes nach Art der Nutzung (WA, SO, GE, GB) usw. tabellarisch ergänzt werden. Der Kompensationsbedarf sollte überprüft werden. Es wurde um eine Überprüfung des Planungsziels gebeten, um erhaltenswerte Bestandsbäume, die in ihrer Größe die zu erhaltenden Straßenbäume deutlich überschreiten, zu sichern. Es wurde empfohlen, den Zeitraum der Umsetzung für erforderliche Nachpflanzungen zu definieren. Es wurde darum gebeten, die Festsetzung zur Mindestüberdeckung von Bäumen anzupassen. Die Bezugsflächengröße für die Baumpflanzungen sei zu überprüfen. Aufgrund der schmalen Breite der Baumgräben von nur 2,5 m wurde empfohlen, den Wurzelraum unter angrenzenden Fahrrad- und Fußwegen mittels Wurzelkammersystemen zu erweitern. Die Festsetzung der Wuchsordnungen der Bäume sollte in die Pflanzliste mit aufgenommen werden. Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als eines der Ziele der Bauleitplanung könne nur teilweise und mit Hilfe umfangreicher Schallschutzmaßnahmen und erheblichen Einschränkungen bewirkt werden. Konflikte würden selbst innerhalb des Plangebietes geschaffen werden (z.B. Sportflächen/Pflegeheim, Gewerbe/Wohnen, schutzbedürftige Nutzung/ Durchgangsstraße) und Schallschutz auf die zu schützenden Gebäude/Außenflächen direkt abgestellt. Gebietsdeklarationen seien nicht korrekt und zu prüfen. Die geplante Nutzung des Sondergebietes Pflege sei im Schallschutzgutachten und der Begründung konkreter darzustellen. Abschirmeinrichtungen seien auch in der Planzeichnung darzustellen. Es wurden Anmerkungen zu Baugebieten vorgebracht, die nichtmehr im Bebauungsplan enthalten sind. Es wurden diverse Fragen zu Schallschutzgutachten vorgebracht. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan würde die ehemalige Bebauung auf dem Plangebiet zurückgebeugt werden. Der Bebauungsplan selbst sehe im Bereich der Kreuzstraße den Erhalt von Gebäuden vor, weshalb um eine Anpassung der Begründung gebeten wurde. Diverse Schallschutzfestsetzungen seien in der Planzeichnung nicht entsprechend dem Schallschutzgutachten dargestellt. Schallschutzfestsetzungen zur Ausgestaltung der Tiefgaragen und deren Ausfahrten seien in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die Maßnahmen gegen die Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der nächtlichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche seien zu konkretisieren. Auf die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz sowie entsprechende Schallschutzmaßnahmen, spätestens auf Ebene der Baugenehmigung sei hinzuweisen. Diverse Planzeichen seien im Bebauungsplan noch zusätzlich aufzunehmen. Gemäß Baugrund- und Altlastengutachten sei bei der Herstellung von Nutzungsoberflächen darauf zu achten, dass die oberen 10 cm im Bereich der Freizeitflächen bzw. die oberen 35 cm im geplanten Wohngebiet aus unbelastetem Material hergestellt werden. Entsprechende Nachweise seien dem Landratsamt München vorzulegen. Diesbezüglich sei ein Hinweis für den Altlastenbereich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Darüber hinaus wurde auf

diverse Unklarheiten und Fehler im Schallgutachten hingewiesen, welche es zu berichtigen gelte. Darüber hinaus wurden diverse Vorschläge gemacht, um Immissionsschutztechnisch bessere Ergebnisse zu erzielen. Dazu gehörte die Verlegung der Verbindungsstraße mit diversen Schallschutzmaßnahmen nach Osten, Reduzierung der Höchstgeschwindigkeiten im Planungsgebiet und die Umgestaltung des Südlichen Bereichs des Bebauungsplans zu einem durchgängigen Baukörper mit einer Gemeinschaftsgarage. Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung einer Landwirtschaftlich bzw. extensiv genutzten/ brachgefallenen Grünfläche Normenkonflikte im Hinblick auf Natur und Landschaftsschutz bestehe. Ebenso drohe ein Konflikt der Planung mit § 44 Abs. 1 BNatSchG. Für die Entwicklung der Biotopsflächen seien die Ziele zu überdenken und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wurde angeregt, die Fällung der Bäume durch die Errichtung der Tiefgaragen zu überdenken, um ggf. den Baumbestand erhalten zu können. Eine Fällung bzw. erhebliche Beeinträchtigung von nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützte Bestände in Aussicht gestellt werden, wenn die erforderliche Kompensation erbracht werde. Die Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Vögel wurden begrüßt. Es wurde eine Alternativendarstellung zur Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen gefordert. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen seien abzustimmen und darzulegen.

Bei FNP Änderungen im Parallelverfahren ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig, lediglich der FNP. Das Planzeichen A 2.4 wurde konkretisiert, die Darstellung der Planzeichnung wurde geändert, damit keine Planzeichen überdeckt werden. Die „schwarze Linie“ zur Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen wurde im Bebauungsplan unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen. Ziff. 6.4 entfiel. Die Flächen wurden allgemeine öffentliche Verkehrsflächen. Die bisherigen PZ A 7.6 und A 7.7 werden unter dem PZ A 7.1 aufgenommen. Das Planzeichen A.8.1 wurde nicht im Bereich einer öffentlichen Grünfläche verwendet, deshalb wurde die Textstelle, wie vom Landratsamt München empfohlen, herausgenommen. Die zusätzlichen Planzeichen im Hinblick auf Ziff. A.8.2 wurden in dem Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Die Festsetzungen zur den Nebenanlagen im WA 1 wurden im Bebauungsplan angepasst. Eine Regelung mit dem Staatlichen Bauamt hinsichtlich der notwendigen Erschließung wurde von Seiten der Stadt Unterschleißheim getroffen. Die Zulässigkeit von Polizeizufahrten wurde unter der Ziff. D 20 aufgenommen. Im Plan wurde die geplante Zufahrt ergänzt. Ein Stellplatznachweis für die Gemeinbedarfsfläche ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dies kann im öffentlichen Verkehrsbereich oder als Tiefgarage beispielsweise erfolgen. Im Hinblick auf die Knödellinie als Abtrennung zwischen den beiden GB-Flächen wurden diese im Verlauf der Planung angepasst. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist nicht zwingend und muss u.E. daher nicht im Sinne des LRA erweitert werden. Dem Hinweis wurde somit nicht entsprochen. Der fragliche Südliche Abschnitt des Bebauungsplans wurde nochmals überplant und die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen gem. dem Einwand des LRA berücksichtigt. Nach Umplanung des Gebietes entfielen die geplanten Grundstücksgrenzen und die Abstandsflächen wurden überprüft. Das Planzeichen „Anbauverbotszone“ wurde unter der Ziff. B. als nachrichtliche Übernahme erläutert. Der Hinweis zu den Festsetzungen des Barrierefreien Wohnbedarfs wurde überprüft und angepasst. Das Gewerbegebiet ist bei der Umplanung entfallen und die entsprechende Festsetzung damit obsolet. Vollgeschosse sind nach Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 Geschosse, die u.a. vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante liegen. Als Vollgeschosse gelten zudem Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte

Geländeoberfläche. Sofern das geplante Untergeschoss kein Vollgeschoss in diesem Sinne ist, ist der Hinweis des LRA korrekt und die Überschreitungsregelung wurde herausgenommen. Es wurde die Festsetzung Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 8 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit aufgenommen. Es wurde die Festsetzung Nebenanlagen (Mülltonnenhäuser) sind bis zu einer Größe von 25 m² für Mehrgeschosswohnungsbau oder Gemeinschaftsmülltonnenhäuser und einer Größe von max. 5 m² für Einzel- oder Doppelhäuser auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit aufgenommen. Die Festsetzung zu den Höhenezugspunkten wurde infolge einer Überplanung angepasst. Ein Ausschluss von Fremdwerbung nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Ein städtebaulicher Grund liegt beispielsweise vor, wenn ein besonderes Ortsbild, historische Bausubstanz oder ähnliches erhalten werden soll oder wenn allgemein städtebauliche Defizite im Planungsgebiet behoben und dessen Attraktivität gesteigert werden soll (BayVGH, Beschluss vom 21.11.2012, 15 ZB 10.1796). Entsprechende städtebauliche Gründe wurden in Ziff. 4.7 der Begründung noch näher dargelegt, um den beabsichtigten Ausschluss von Werbung sicher zu gestalten. Die Planurkunde wurde angepasst, so dass alle Inhalte lesbar sind. Die fehlenden Grundstücke im Geltungsbereich wurden aufgenommen. Eine genauere Darstellung der Verfahrensstandsituation zum Flächennutzungsplan wurde in die Begründung und den Umweltbericht mit aufgenommen. Es wurde auf die Städtische Baumschutzordnung verwiesen. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass es sich bei den errechneten GR- und GF-Werten um gerundete Angaben handelt. Die Formulierung zur Überschreitung der Grundflächen wurde angepasst. Die Formulierung zu den Abstandsflächen wurde angepasst. Die Angabe zum Datum der Verkehrszählungen wurde in der Begründung angepasst. Eine Tabelle zur Flächenbilanz wurde in die Begründung aufgenommen. Der Kompensationsbedarf wurde überprüft und angepasst. Ein möglicher Erhalt und eine Sicherung des Baumbestandes über eine entsprechende Festsetzung wurde überprüft. Der Nachpflanzungszeitraum wurde per Festsetzung definiert. Die Festsetzung zur Mindestüberdeckung von mittelgroßen und kleinen Bäumen wurde angepasst. Die Bezugsflächengröße für die Baumpflanzungen wurde neu ermittelt und die entsprechende Festsetzung angepasst. Die Empfehlung zu den Wurzelgräben wird im Bauvollzug umgesetzt und eine entsprechende Empfehlung in die Satzung mit aufgenommen. Die Festsetzung der Wuchsordnung wurde in die Pflanzliste mit aufgenommen. Durch gewisse Umplanungen und Anpassungen der Festsetzungen zum Schallschutz konnten Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Die Baugebiete wurden im Hinblick auf deren Art der baulichen Nutzung überprüft und teilweise überplant. Die geplante Nutzung des SO Pflege wurde in der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung angepasst und dargelegt. Abschirmeinrichtungen wurden in die Planzeichnung mit aufgenommen. Anmerkungen zu Flächen, die im Planungsverlauf entfallen sind, wurde entsprechend nicht eingearbeitet bzw. im Hinblick auf neue Gebietszuweisungen oder Arten der Nutzung angepasst. Die Fragen zum Schallschutzgutachten wurden beantwortet. Der Sachverhalt zu den abzureisenden bzw. zu erhaltenden Gebäuden wurde geprüft und in Einklang gebracht. Die Planzeichnerischen wie textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden geprüft, angepasst und konkretisiert. Die vorgeschlagenen Schallschutzfestsetzungen zur Ausgestaltung der Tiefgaragen und deren Ausfahrten wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Hinweis zur erforderlichen Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die angesprochenen Planzeichen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Altlastenbereich wurde ein Hinweis im

Bebauungsplan aufgenommen. Das Schallschutzgutachten wurde überarbeitet und angepasst.

Eine Verlegung der Verbindungsstraße konnte nicht erfolgen, da damit die Erschließung des Gebietes gefährdet würde. Zusätzlich würden weitere wertvolle Biotopflächen unnötig zerstört werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung herabgesetzt werden, sondern nur von der Straßenverkehrsbehörde (§ 45 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 StVO). Eine Verbindung der Gebäude zur Lärminderung und die Planung einer Gemeinschaftsgarage unter den südlichen Baukörpern war nicht möglich. Dies hatte u. a. eigentumsrechtliche Gründe. Die Hinweise zu den drohenden Konflikten mit Natur- und Landschaftsschutz wurden zur Kenntnis genommen. Konkrete Ziele für die Entwicklung der Biotopsfläche wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Vorschlag zum möglichen Erhalt des Baumbestandes wurde geprüft, aufgrund der Altlasten war eine Tieferlegung der Tiefgarage nicht möglich und somit der Erhalt der Bäume in diesem Bereich ebenfalls nicht. Der Hinweis und die Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung zur nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anmerkungen zu den Vermeidungsmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die Alternativen zur Umsetzung der CEF-Maßnahme wurde geprüft. Die Erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Wasserwirtschaftsamt München begrüßte die bereits vorgenommenen Altlastenerkundungen zu der Altlast „ehem. Kiesgrube nördlich Kreuzstraße“, wies jedoch darauf hin, dass dem Wasserwirtschaftsamt Informationen über weitere Altlasten im Planungsbereich vorlägen. Zum einen die Altlast „Kiesgrube Lehner, Unterschleißheim“ (ABuDIS: 18400552) auf Flurnummer 1127 südlich der Kreuzstraße und zum anderen die Altlast „ehem. Kiesgrube Festplatz/Sportanlage“ (ABuDIS: 18401069) auf der Flurnummer 1078. Beide Bereiche seien gemäß der Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan darzustellen. Da die Altlast „ehem. Kiesgrube Festplatz/Sportanlage“ überbaut werden soll, sei hierfür ebenfalls eine Orientierende Untersuchung gemäß „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGE-BAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, durchzuführen. Für den überplanten Bereich der Flurnummer 1078 sei ebenfalls eine Niederschlagswasserkonzeption vorzunehmen. Zudem solle der folgende Hinweis im Plan aufgenommen werden: „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).“ Eine Konzentration von Regenwasser dürfe über Auffüllungen nicht erfolgen. Verschiedene Vorschläge für Hinweise zum Niederschlagswasser und zu Versicherungsanlagen, zu Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und zu wassergefährdeten Stoffen wurden dargelegt. Zudem wurde empfohlen, dass Festsetzungen zu Starkregenereignissen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es solle zudem ein Hinweis zur wasserdichten Ausführung von Tiefgaragen aufgenommen werden. Darüber hinaus bestünden keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Da die Fläche mit Altlastenverdacht Nr. 18401069 teilweise im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplanes Nr. 162 liegt, wurde die Lage nachrichtlich mit dem Planzeichen B1 innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet. Es wurde ein Hinweis zu den im Zuge des Bauantrages durchzuführenden Untersuchungen,

wie vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagen, im Bebauungsplan ergänzt. Die Fläche mit Altlastenverdacht Nr. 18400522 liegt nicht im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplanes Nr. 162. Die Fläche liegt nahe und ist im FNP dargestellt. Die Hinweise zu den Altlasten, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Versickerung durch die belasteten Böden sowie zu Tiefgaragen wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen mit Verdacht auf Altlasten wurden im Plan nachrichtlich aufgenommen und nicht als Festsetzung. Da das Planungsgebiet nicht in einem von Hochwasser gefährdetem Gebiet liegt wurde der Vorschlag zu den entsprechenden Festsetzungen als Hinweis mit aufgenommen. Es besteht dennoch eine generelle Nachweispflicht zur Entwässerung, auch von Niederschlagswasser.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Planungen zu keinen Einschränkungen für die angrenzenden Gewerbebetriebe führen dürfen. Dies solle im Bebauungsplan hervorgehoben werden.

Grundsätzlich können Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als privater Belang zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass die Erweiterungsabsichten für die Gemeinde erkennbar sind und bereits ein Mindestmaß an Konkretisierung erreicht haben. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Planungsträgerin von sich aus sämtliche potenziell in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten erforscht. Insofern ist der emittierende Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen (Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 764 mwN.). Unverbindliche und noch unklare Erweiterungsabsichten können hingegen unberücksichtigt bleiben. Zu beachten ist außerdem auch, ob sich die Erweiterung noch als gewöhnliche Betriebsentwicklung darstellt oder hierüber hinausgeht Eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit und der Entwicklung der angrenzenden Betriebe ist nicht beabsichtigt. Dies wurde und wird auch weiterhin in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verwies auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, sollten Bodendenkmäler zutage treten.

Die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege wurden hiermit zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Passus aufgenommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren gehe. Somit solle der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Zudem begrüßte das Amt die Festsetzung der Flächen als Wald wies jedoch darauf hin, dass die gem. Planzeichnung festgesetzte Aufforstung der Erlaubnis und einer detaillierteren Ausführungsplanung erfordert, welche dem Amt weitergeleitet werden solle. Zudem solle die Planzeichnung und Begründung an den entsprechenden Stellen um einen entsprechenden Textabschnitt ergänzt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis zur Flächeninanspruchnahme steht jedoch der dringend benötigte Wohnraum gegenüber. Im Falle der hier vorliegenden Planung wird durch den

Bebauungsplanentwurf die rechtliche Grundlage für Wohnraum geschaffen, welcher auch die sozialen Bedürfnisse der Pflege beachtet. Im Hinblick auf die Stellungnahme zum Forst soll vermerkt werden, dass die Entsiegelungen auf der Fl. Nr. 1088/11 bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt wurde. Im Bereich des Sportplatzgeländes ist vorgesehen, die bestehenden Sportanlagen in dem südlich der künftigen Erschließungsstraße gelegenen Teils des bestehenden Sportgeländes zurückzubauen. Randlich können Gehölzstrukturen, die als naturnaher Feldgehölzbestand (BNT B213-WO00BK) anzusprechen sind, erhalten werden. Im Rahmen der Gestaltung dieser im Bebauungsplan als „Fläche für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)“ festgesetzten Fläche ist es vorgesehen, einen standortgerechten Laubwald (BNT- Typ L63 – sonstige standortgerechte Laubmischwälder, alte Ausprägung) auf dem gesamten Teilbereich zu etablieren. Die Ermittlung der zum Ansatz gebrachten Entsiegelungsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Aufgrund dessen sind die Maßnahmen für die Entsiegelung und Aufforstung auf der Fl. Nr. 1088/11 nicht in den Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Damit die Hinweise vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet werden, wurden diese in die Hinweise zum Bebauungsplan und in der Begründung) sowie dem Umweltbericht aufgenommen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung hat sich zum Verfahren nicht geäußert.

Die Handwerkskammer verwies darauf, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen sowie Handwerksbetriebe befinden. Es sei zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Betriebe, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibe, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Grundsätzlich können Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als privater Belang zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass die Erweiterungsabsichten für die Gemeinde erkennbar sind und bereits ein Mindestmaß an Konkretisierung erreicht haben. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Planungsträgerin von sich aus sämtliche potenziell in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten erforscht. Insofern ist der emittierende Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen (Bishopink/Kulpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 764 mwN.). Unverbindliche und noch unklare Erweiterungsabsichten können hingegen unberücksichtigt bleiben. Zu beachten ist außerdem auch, ob sich die Erweiterung noch als gewöhnliche Betriebsentwicklung darstellt oder hierüber hinausgeht (BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998, - 4 BN 44/98, juris – Orientierungssatz.). Die angrenzenden Betriebe und auch die von ihnen ausgehenden betriebsüblichen Emissionen wurden im beauftragten Schallschutzgutachten berücksichtigt.

Das §G 57 Sachgebiet Tiefbau forderte die Aufnahme der Anbindung der neuen Verbindungsstraße an die Stadionstraße bzw. Haimhauser Str. in den Bebauungsplan, um etwaige Probleme zu erkennen. Entlang der neuen Verbindungsstraße war zwischen dem Anschluss an die Stadionstraße und dem Sondergebiet Pflege kein separater Fußweg geplant. Das SG 57 empfahl die Prüfung der Anlage eines Fußweges auch in diesem Bereich. Eine Bushaltestellenbucht bzw. ein erforderlicher Raum für eine Wartehalle war in dem Bebauungsplan entlang der neuen Verbindungsstraße nicht enthalten.

Wendehämmer seien für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auszulegen. Das SG 57 empfahl die Berücksichtigung des Winterdienstes in dem Bebauungsplan. Die Anbindung der neuen Verbindungsstraße an die Stadionstraße bzw. Haimhauser Str. wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Für einen nördlich verlaufenden Gehweg wird seitens der Stadt Unterschleißheim keine Notwendigkeit gesehen. Nach Prüfung der Notwendigkeit von Seiten des SG 57 wurde entschieden, ob eine Bushaltestellenbucht in den weiteren Verfahrensschritten im Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis zum Müllfahrzeug wurde zu Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Winterdienst wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bund Naturschutz lehnt die Bebauung des Biotopbereichs ab. Vielmehr sollte das Biotop aus naturschutzfachlicher Sicht langfristig erhalten und qualitativ entwickelt werden. Sollte die Planung wie vorgelegt weiterverfolgt werden, müssen die verbleibenden Biotopflächen langfristig als solche gesichert und im Bebauungsplan festgesetzt und im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Ziele weiterentwickelt werden. In einem entsprechenden vom Stadtrat zu beschließenden Biotopentwicklungskonzept sollte auch eine dauerhaft zu gewährleistende Pflege festgelegt werden. Die Erhaltung und Entwicklung vorhandener naturnaher Flächen sollten auch eine Notwendigkeit im Sinne des Volksbegehrens zum Artenschutz darstellen. Die Aussage im Begründungstext, dass östlich der neuen Verbindungsstraße ein Biotop angelegt wird, sollte dahingehend ergänzt werden, dass die bestehenden Biotopbestände erhalten und naturschutzfachlich optimiert werden. Die langjährige Brache und der Altbaumbestand, besonders zu erwähnen die Silberweide, die randlichen Hecken und Feldgehölze sind Habitatstrukturen für verschiedenste Tierarten. Diese konnten im Artenschutzgutachten nachgewiesen werden, z.B. Heckenbrüter und Vogelarten der Halboffenlandschaft. Gefunden wurden Spechthöhlen, Mulmbereiche, Baumhöhlen und Spaltenquartiere in der alten Silberweide für höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer. Die Vernetzungsfunktion zwischen den Waldflächen des Berglwaldes und des Mallertshofener Holzes sollte unbedingt aufrechterhalten und gestärkt werden. Artenschutzrechtlich relevant als Reptilienart ist, die vereinzelt auftretende Zauneidechse, für die geeignete Habitatstrukturen geschaffen werden sollten. Für Amphibien, insbesondere die für die Münchner Schotterebene typische Wechselkröte sollten neuen Lebensräume angelegt werden. Die als Lebensraumausgleich für Brutvögel (CEF-Maßnahme) v. a. für die Arten Geldammer und Neuntöter vorgesehene Anlage von strukturreichen Hecken und Gehölzen mit Saumstrukturen müsse, wie dargestellt, unbedingt mind. 2 Jahr vor Entfernung der Bestandsgehölze erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im nächsten Verfahrensschritt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München festgelegt und geplant werden. Grundsätzlich sei zu einer vorgesehenen Bebauung anzumerken, dass diese dann möglichst flächensparend erfolgen sollte. Im Sinne altersgerechten Wohnens sei es angebracht, unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe direkt im Anschluss an die Wohnung direkt erreichbare intensiv begrünte Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität als Kommunikationsbereiche zu schaffen. Eine entsprechende Formulierung sollte bei den städtebaulichen Zielen der Planung aufgenommen werden. Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist auf die Situierung der Begründungselemente besonderes Augenmerk zu legen. Die sich im Boden befindenden Altlasten seien in der Planung zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Regenwasserversickerung. Zudem sollte die Speicherung und Nutzung von Regenwasser überdacht werden. Dem Planungsgebiet komme eine hohe Ausgleichsfunktion in Hinblick auf die Frischluftentstehung und Kaltluftströme zu. Es sei davon auszugehen, dass die zukünftige Bebauung erhebliche Auswirkungen auf diese Funktion hat. Der Funktion kommt gerade in Hinblick auf

die mittlerweile generell spürbaren Auswirkungen des Klimawandels besondere Bedeutung zu. Daher müsse den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplan - Geltung der Freiflächen unter Berücksichtigung einer mikroklimatischen Vielfalt, Erhalten von klimatisch ausgeglichenen Freiflächen sowie eines wertvollen Biotopbaumes, Berücksichtigung der Durchlüftung und des Luftaustausches im Gebiet, Minimierung der Versickerung zur Erhöhung der Verdunstung, Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebietes - besonderen Augenmerk zukommen. Durch die Schaffung einer neuen Verbindungsstraße zwischen Stadionstraße und Kreuzstraße solle neben der Erschließung des Neubaugebietes vorrangig auch eine verkehrliche Entlastung des Bestandswohngebietes Lohhof Süd erfolgen. Es stelle sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob diese Entlastung nicht auch durch andere Maßnahmen (Verkehrlenkung, Verkehrsberuhigung, Förderung des Umweltverbundes) möglich wäre. Die verkehrlichen Auswirkungen der neuen Straße auf die Kreuzung Münchner Ring- Stadionstraße seien im Rahmen des Bebauungsplanes nicht ausreichend gewürdigt. Erfahrungsgemäß führen neue Straßen zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs. Klima- um Umweltschutz seien zwar in aller Munde, aber gerade im Natur-, Biotop-, Arten- und Baumschutz würden politischer Anspruch und Absichtsbekundung und die Realität bei der Umsetzung vor allem auch im kommunalen Bereich, insbesondere in der Verkehrs- und Bauleitplanung weit auseinanderklaffen. Dem BN liegen Beschwerden von Anwohnern von Lohhof Süd über Verkehrslärm von der Kreuzstraße und auch aus den umliegenden Gewerbebereichen sowie über Geruchs- und Staubbelastungen vor allem aus den südlich der Kreuzstraße befindlichen Entsorgungsbetrieben vor. Auf diese Vorbelastungen solle planerisch entsprechend reagiert werden.

Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass die bestehenden Biotopbestände erhalten und naturschutzfachlich optimiert werden. Der Hinweis zum Artenschutz wurde zur Kenntnis genommen. Als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart konnten lediglich drei Einzeltiere der Zauneidechse im südöstlichen Bereich des Gebietes beobachtet werden. Da charakteristische Lebensräume der Art (besonnte strukturreiche Gehölzränder, Schotterplätze mit angrenzenden Versteckmöglichkeiten oder Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation) nur in äußerst geringer Zahl vorhanden sind sowie keine Fortpflanzungsstrukturen festgestellt werden konnten, kann nicht mit einer lokalen Population gerechnet werden, sondern lediglich mit Einzeltieren auf der Wanderung. Im Rahmen der Bauausführung werden die Maßnahmen zum Lebensraumausgleich berücksichtigt. Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes war dieser Punkt bereits vorhanden. Eine Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München fand statt. Die Begründung wird geprüft und eine entsprechende Formulierung zu Bebauung unter den städtebaulichen Zielen aufgenommen. Die im Boden befindlichen Altlasten wurden bei der Planung bereits berücksichtigt. Bei der Planung wurden bereits Aspekte wie Dachbegrünungen im Hinblick auf die Nutzung von Regenwasser aufgenommen. Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen der verschiedenen Schutzgüter geprüft und beurteilt. Der Hinweis zum Verkehr wurde zur Kenntnis genommen. Die neue Verbindungsstraße habe nicht nur den Zweck Verkehr aus dem Ortsteil Lohhof Süd aufzunehmen, sondern dient auch der Erschließung des Baugebietes und konnte daher nicht entfallen. Im Rahmen der Planung wurden bereits Immissionsprüfungen und ein Schallschutzgutachten durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden dabei berücksichtigt.

Von Seiten der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestünden bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise

grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Fl. Nr. 1231 Gemarkung Unterschleißheim verläuft die Planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 411 Landhut- Kochel mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein müsse.

Die Stellungnahme der DB Ag wurde zur Kenntnis genommen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (gebietstypische Wiese und Feldhecken, keine Baumpflanzungen) auf der Fl. Nr. 1231 ist der Bestand und der Betrieb darüber gehenden 110-kV-Bahnstromleitung (Freileitung) nicht gefährdet.

Auch die DB Energie GmbH merkte an, dass die 100-kV-Bahnstromleitung innerhalb des Verfahrensgebietes planfestgestellt ist und mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m) erhalten und deren Betrieb über Dauer gewährleistet sein muss. Maßgebend sei die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens müsse mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen seien konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN zwingend erforderlich. Gemäß vorgelegter Planung befindet sich eine geringere Teilfläche des Flurstücks Nr. 1231, Gmrkg. Unterschleißheim, innerhalb des o.g. Schutzstreifens. Änderungen des Geländeneiveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht durchgeführt werden. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern könne innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen dürfe daher – ausgehend vom bestehenden Geländeneiveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Bei landwirtschaftlichen Arbeiten/Aktivitäten sei die DIN VDE 0105 Teil 115 einzuhalten. Zudem gehe die DB Energie GmbH davon aus, dass keine Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des zwischen den beiden o.g. Masten gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 16,5m (bezogen auf die Leitungsachse) (Breite des Gefährdungsbereichs gesamt: 33 m) durchgeführt werden. Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange geprüft und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilt werden können. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (gebietstypische Wiese und Feldhecken, keine Baumpflanzungen) auf der Fl. Nr. 1231 ist der Bestand und der Betrieb darüber gehenden 110-kV- Bahnstromleitung (Freileitung) nicht gefährdet. Es sind auf den Fl. Nr. 1231 und 1232 die gleichen Ausgleichsmaßnahmen (gebietstypische Wiese und Feldhecken, keine Baumpflanzungen) geplant, welche keine baulichen Anlagen benötigen. Die Hinweise zur Änderung des Geländeneiveaus wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Es sind innerhalb des Schutzstreifens auf

der Fl. Nr. 1231 und 1232 keine Baumpflanzungen geplant. Die Endwuchshöhe der Bepflanzungen (maximal Feldhecken als Gehölzriegel) wird 3,50 m ab Geländeneiveau nicht überschreiten. Die Hinweise zur DIN VDE 0105 Teil 115, etwaigen Arbeiten im Gefährdungstreifen, sowie den Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Die DB AG und DB Energie wurden im Verfahren fortlaufend beteiligt.

Die Stadtwerke München hatten keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Eine Erdgasleitung sei jedoch zu berücksichtigen und zu erhalten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Bauausführung berücksichtigt.

Die Telekom wies darauf hin, dass in den Randbereichen des Planungsgebietes bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung sei darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es seien zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang der Telekommunikationsanlagen jederzeit ermöglicht ist. Im Hinblick auf die geplanten Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten und sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden in der Planung berücksichtigt.

Das Unternehmen Vodafone wies darauf hin, dass im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens liegen. Diese seien bei Bauausführung zu schützen, bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und die vorhandene Überdeckung nicht zu verringern. Umverlegungen oder Baufeldfreimachungen seien drei Monate vor Baubeginn bei der Vodafone zu melden. Durch Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehende Kosten seien ggf. zu erstatten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitungen von Vodafone liegen unter den bestehenden Verkehrsflächen und schließen von dort zu den bestehenden Gebäuden an. Der Hinweis im Bebauungsplan zum Kabelschutz wurden entsprechend den Hinweisen von Vodafone ergänzt.

Die GTU AG merkt an, dass die Versorgung des Neubaugebietes in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Investitionskosten wirtschaftlich tragbar sind. Voraussetzung hierfür sei die Refinanzierung aus dem demnächst erwarteten Förderprogramm „Bundesförderung effiziente Wärmenetze“.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Bayernwerknetz GmbH hatte keine Einwände gegen das Verfahren. Im geplanten Gebiet seien jedoch Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen seien 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 sei ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung sei nach Aufforderung vorzulegen. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung werde die Errichtung von neuen Transformatorstationen erforderlich. Hierfür seien entsprechende Flächen von ca. 35 m² für den Bau und Betrieb von Transformatorstationen vorzusehen. Ein Standort sollte im nördlichen, ein weiterer im südlichen Bereich des Plangebietes eingeplant werden. Zudem sei ein Passus in die Festsetzungen aufzunehmen, in dem das Aufstellen von Stationsgebäuden für elektrische Einrichtungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführung werden die Verlegezonen mit den Spartenträgern abgestimmt. Im Zuge der Bauausführung wird das geforderte Zeitfenster berücksichtigt. Der Hinweis zu den Kabelhausanschlüssen wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Es wurden entsprechende Ausweisungen für den Bau und Betrieb von Transformatorstationen im Bebauungsplan aufgenommen. In den Festsetzungen wurde ein Passus zum prinzipiellen Aufstellen von Stationsgebäuden bis zu 35 m² aufgenommen. Es können jedoch keine Bauräume vordefiniert werden. Insoweit ist dies Aufgabe der Bayernwerke, sich mit den dann privaten Grundstückseigentümern auseinander zu setzen.

Die BT Group hatte keine Einwände gegen das Verfahren.

Die Deutsche Post hatte keine Einwände gegen das Verfahren.

Öffentlichkeit:

Am 24.05.2023 wurden der Stadt Unterschleißheim eine Unterschriftenaktion, an der sich 305 Bürger der Stadt Unterschleißheim beteiligt haben abgegeben. Dabei wurden inhaltlich zusammengefasst folgende Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben:

1) Ablehnung des Bebauungsplanes aufgrund zu hoher städtebaulicher Dichte und Höhenentwicklung sowie des angestrebten Wohnungsmixes mit einem größeren Anteil Geschosswohnungsbau und der gleichzeitigen Forderung nach mehr Reihen/ Einfamilienhäusern gem. der Umfrageergebnisse der Bürgerbeteiligung über das CONSUL-Tool

Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis von den Umfragen und hat sich damit inhaltlich auseinandergesetzt. Eine Umsetzung der Vorschläge konnte jedoch nicht zugestimmt werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Bauräume mit zulässigen Wandhöhen und Nutzungen festgesetzt. Gebäudetypen wie zum Beispiel Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt oder ausgeschlossen.

2) Ablehnung des Fuß- und Fahrradwegs im geplanten Grünstreifen zwischen Neubaugebiet und Bestandsbebauung aufgrund von erwarteten Lärmbeeinträchtigungen und visuellen Beeinträchtigungen

Eine genaue Planung der untergeordneten Wege in der Grünfläche kann erst im Zuge der Baugenehmigungsplanung erfolgen. Ein Fahrradweg ist an dieser Stelle

nicht vorgesehen. Eine Vernetzung des neuen Quartieres mit westlich gelegenen Bestandsquartier soll hergestellt werden. die Planerischer Sicherung dessen ist jedoch nicht Teil dieses Bebauungsplanes.

3) Städtebaulich verträgliche Anbindung an das Bestandswohngebiet Lohhof Süd gefordert

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes lassen im WA 1 und 2 nur Wandhöhen bis 10 m (teilweise nur 9 m) in Richtung der Bestandsbebauung an der Mallertshofener Straße zu. Es sind nur Flachdächer zulässig. Der Bebauungsplan 55 d schreibt eine zulässige Wandhöhe von 4,20 m in Richtung des neuen Planungsgebietes vor, jedoch sind hier Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig, wodurch Gebäude mit Firsthöhen von ca. 8,00 m möglich sind. Aufgrund des städtebaulichen Zieles und der damit notwendigen Baudichte, wurden die zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die Bestandsbebauung an der Mallertshofener Straße nur geringfügig erhöht, um sich behutsam aus deren Höhen zu entwickeln. Durch diese rücksichtsvolle Höhenentwicklung aus der vorhandenen Bebauung heraus, passt sich die neue mögliche Bebauung an die bestehende bauliche Situation an. Zudem trennt ein etwa 10 m breiter Grünstreifen die beiden Gebiete voneinander.

4) Ablehnung des Bebauungsplans aufgrund der dadurch entstehenden Bodenversiegelung und der allgemeinen Ablehnung neuer Bauvorhaben aufgrund des Klima- und Bodenschutzes

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Auf der Fläche soll dringend benötigter Wohnraum und Platz für Pflegeeinrichtungen geschaffen werden. Im Sinne der aktuellen Herausforderung bei einer stetig wachsenden Bevölkerung, auch dem Klimawandel gerecht zu werden, ist es unverzichtbar im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit vorhandenen Flächen zur Bebauung geeigneten und noch unbebauten Grundstücken, in die Höhe zu bauen.

5) Ablehnung des Bebauungsplans, weil verkehrliche Erschließung des neuen Gebietes durch Bestandswohngebiet Lohhof Süd führt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist, bis auf zwei Ausnahmen, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur über die neue Erschließungs- und Umgehungstraße und deren Abzweigungen möglich. Das Gebiet WA 1, welches durch den Grünstreifen von dem restlichen Plangebiet abgetrennt ist, wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen, welche an die Mallertshofener Straße angebunden ist. Diese Zufahrt ist nur für dieses Gebiet zulässig. Der Bereich mit der Gemeinbedarfsfläche „Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben“ wird über einer Zu- und Abfahrt auf die Kreuzstraße (St 2053) verkehrlich angebunden, somit werden die Bereiche nicht über die Mallertshofener Straße erschlossen.

6) Ablehnung des Bebauungsplans aufgrund negativer Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner durch Altlasten, Staub- und Lärmbelastung durch Verkehr

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, zu berücksichtigen. Das Rücksichtnahmegebot wird aus Sicht der Verwaltung durch den Bebauungsplanentwurf ausreichend gewürdigt. In einem Bebauungsplan können darüber hinaus nur Festsetzungen für den eigenen Geltungsbereich getroffen werden. Um auf die Geräuschbelastung aus den benachbarten Bereichen zu reagieren, wurden Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, abschirmende Wirkung durch vorgelagerte Gebäude, etc.) für den eigenen Geltungsbereich festgesetzt. Diese Maßnahmen liegen zwischen der bestehenden Wohnbebauung in Lohhof-Süd und den östlich benachbarten Gewerbebetrieben, wodurch auf eine schallschützende Wirkung auch für die bestehende Wohnbebauung geschlossen werden kann. Auf die innerhalb des Geltungsbereiches entstehenden Schallpegel, wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert, um diese auf die für die benachbarten Gebiete mindestens zumutbaren Werte zu halten.

Gefährdungen, die aus der Überplanung von mit Altlasten behafteten Flächen für die Gesundheit von Menschen oder die Standsicherheit von Bauwerken resultieren können, hat die Kommune bei der Zusammenstellung des Planungsmaterials aufzuklären. Zum Zeitpunkt der Abwägung muss eine Aussage darüber möglich sein, ob durch vorhandene Kontaminationen für die im Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen Gefährdungen oder erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, oder ob eine ordnungsrechtlich relevante Grundwassergefährdung vorliegt. Im Stadtgebiet bestehen einige ehemalige Kiesabbauflächen, die zum Teil als Mülldeponien dienten oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurden. Diese Flächen sind im derzeit gültigen FNP mit dem Verdacht auf Altlasten gekennzeichnet und betreffen auch das Planungsgebiet. Diese Flächen sind auch im Bebauungsplan aufgeführt. Dieser Verdacht wurde durch die Fachgutachten „Geplantes Baugebiet Kreuzstraße Flurstücke 1123, 1124/3 in der Gemarkung Unterschleißheim – Baugrund- und Altlastengutachten“ sowie „Ergänzende Altlastenerkundung und Baugrundvorerkundung geplantes Baugebiet Kreuzstraße Flurstücke 1123, 1124/3 und 1126 Gemarkung Unterschleißheim“ der Firma BLASY + MADER GmbH (Stand 10.09.2018/ 29.10.2019) bestätigt. Der Untergrund weist Verunreinigungen auf, welche jedoch nicht als schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes einzustufen sind (vgl. BLASY + MADER 2018, S. 21). Da sich die Altlasten im Boden auf die Versickerungsmöglichkeiten auswirken, wurde von der Firma Steinbacher Consult ein Versickerungsgutachten für die Erschließung der Flurstücke Fl. Nr. 1123 und Fl. Nr. 1124/3 erstellt. Eine Ableitung des Regenwassers in Versickerungsanlagen wurde hier als möglich und praktikabel identifiziert (vgl. Steinbacher Consult 2020, S. 17). Es konnten entsprechend keine unüberwindbaren Hindernisse für die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Im Bebauungsplan werden hierzu Bereiche für die Versickerung festgesetzt und die Dächer als Retentionsräume mit entsprechenden technischen Anlagen vorgesehen. Die konkrete Umsetzung dessen ist auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Für die Flurnummer 1122 sind keine Flächen mit Verdacht auf Altlasten bekannt, so dass hier auch keine Gutachten erstellt worden sind. Gesetzliche Vorgaben für Schutzmaßnahmen im Zuge von Bauarbeiten für diese Bereiche, sowie auch beim Auffinden von Altlasten und Bodenverunreinigungen werden durch die Bauleitplanung nicht gemindert und sind einzuhalten. Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Hinweise aufgenommen.

7) Ablehnung des Bebauungsplans aufgrund steigender Verkehrsbe- und Überlastung des Straßennetzes

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zur Ermittlung des zu bestehenden Verkehrsaufkommens wurde am 04.05.2021 eine Verkehrszählung an drei Knotenpunkten und einem Querschnitt des umliegenden Straßenverkehrsnetzes sowie eine Kennzeichenerfassung entlang der Mallertshofener Straße durchgeführt. Diese Erhebungsergebnisse wurden anschließend auf den Analysefall 2021 hochgerechnet, um verkehrsmindernde Effekte durch die Corona-Pandemie ausschließen zu können. Die Kennzeichenerfassung an der Mallertshofener Straße ergab, dass etwa 35 % bzw. 1.080 Kfz-Fahrten pro Tag in Richtung Norden und etwa 22 % bzw. 590 Kfz-Fahrten pro Tag in Richtung Süden dem Durchgangsverkehr zuzuordnen. Entsprechend beträgt der Anteil, welcher durch das Gebiet selbst verursacht wird, ca. 65 % in nördlicher Richtung und 78 % in südlicher Richtung. Der zu erwartende Neuverkehr durch das Planungsvorhaben wurden durch ein in Deutschland anerkanntes Verfahren von Dr. Bosserhoff berechnet. Insgesamt entstehen durch das Bauvorhaben 5.040 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag. Davon entfallen etwa 140 Fahrten auf den Schwerverkehr. Im Rahmen des Bauvorhabens wird eine neue Verbindungsstraße zwischen der Kreuzstraße und der Stadionstraße errichtet. Diese soll das Bauvorhaben erschließen und die Mallertshofener Straße entlasten. Die Verlagerungswirkung im Prognose-Planfall 2035 zwischen der Mallertshofener Straße und der neuen Verbindungsstraße beträgt in etwa 1.800 Kfz-Fahrten pro Tag gegenüber dem Prognose-Nullfall 2035.

8) Kritik des Zeitpunktes der Verkehrszählungen (unbelastbar aufgrund der Covid-19-Pandemie)

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zur Ermittlung des zu bestehenden Verkehrsaufkommens wurde am 04.05.2021 eine Verkehrszählung an drei Knotenpunkten und einem Querschnitt des umliegenden Straßenverkehrsnetzes sowie eine Kennzeichenerfassung entlang der Mallertshofener Straße durchgeführt. Diese Erhebungsergebnisse wurden anschließend auf den Analysefall 2021 hochgerechnet, um verkehrsmindernde Effekte durch die Corona-Pandemie ausschließen zu können.

9) Ablehnung des Bebauungsplans aufgrund fehlender Infrastruktur und Überlastung derer im Planfall

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Erschließung, auch der Anschluss an die notwendigen Sparten wie Strom, Wasser, Abwasser etc., der zulässigen Bebauung im Geltungsbereich wird durch die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht. Eine etwaige Überlastung wurde von den Spartenträgern in den Beteiligungsverfahren nicht gemeldet.

10) Vorschlag alternativer Straßenführungen

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Ein Großteil der vorgeschlagenen Straßenführung liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, und es können im Zuge dieses Verfahrens keine Festsetzungen dazu getroffen werden. Die Auswirkungen der vorgeschlagenen Straßenführung außerhalb des Geltungsbereiches entsprechen nicht dem gebilligten Entwurf. Innerhalb des Geltungsbereiches würden durch die vorgeschlagene Straßenführung Sportplätze entfallen, sowie die Erschließung des neuen Plangebietes nicht mehr möglich, da die aufzuwertende Biotopfläche dazwischen liegt. Dies steht im Widerspruch zu der gebilligten Planung und eine entsprechende Umplanung der Umgehungsstraße sollte aus Sicht der Verwaltung abgelehnt werden.

11) Kritisierung des Bebauungsplans, da nicht nur Einheimische in den Wohngebieten wohnen können

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den Bezug der geplanten Wohnungen. Dies kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesetzlich geregelt werden

12) Erhalt des Ortsbildes von Lohhof Süd und Verträgliche Anbindung der neu hinzukommenden Bebauung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes lassen im WA 1 und 2 nur Wandhöhen bis 10 m (teilweise nur 9 m) in Richtung der Bestandsbebauung an der Mallertshofener Straße zu. Es sind nur Flachdächer zulässig. Der Bebauungsplan 55 d schreibt eine zulässige Wandhöhe von 4,20 m in Richtung des neuen Planungsgebietes vor, jedoch sind hier Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig, wodurch Gebäudehöhen mit ca. 8,00 m möglich sind. Aufgrund des städtebaulichen Zieles und der damit notwendigen Baudichte, wurden die zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die Bestandsbebauung an der Mallertshofener Straße nur geringfügig erhöht, um sich behutsam aus deren Höhen zu entwickeln. Durch diese rücksichtsvolle Höhenentwicklung aus der vorhandenen Bebauung heraus, passt sich die neue mögliche Bebauung an die bestehende bauliche Situation an.

13) Kritik an zu geringem Klimaschutz, hoher Versiegelung und abseitsliegenden Ausgleichsflächen

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden sowohl ein Umweltbericht als auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass Pflanzenarten der besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vorkommen. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiter erfüllt. Das Bauvorhaben hat daher keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population oder im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet der Arten. Für die Arten, die im Planungsgebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, so gering, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben und Verschlechterungen der Erhaltungszustände der lokalen Population nicht gegeben sind. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hier soll dringend benötigter Wohnraum und Platz für Pflegeeinrichtungen geschaffen werden. Im Sinne der aktuellen Herausforderung bei einer stetig wachsenden Bevölkerung, auch dem Klimawandel gerecht zu werden, ist es unverzichtbar im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit vorhandenen Flächen zur Bebauung geeigneten und noch

unbebauten Grundstücken, in die Höhe zu bauen. Eine Bebauung mit kleinen Einfamilienhäusern mit eigenem kleinem Garten entspricht nicht den politisch geforderten sparsamen Umgang mit dem Boden. Die gesetzlich geforderten Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde dem Landratsamt München festgelegt, beplant und bilanziert. Die Externen Ausgleichsflächen liegen im Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim auf den Fl. Nrn. 1231, 1232 (nördlich der BAB 92) und 865 (westliches Stadtgebiet).

14) Kritik an hohen Mietpreisen bei Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Bauräume mit zulässigen Wandhöhen und Nutzungen festgesetzt. Gebäudetypen wie zum Beispiel Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt oder ausgeschlossen. Dadurch werden auch keine Wohnungsgrößen festgesetzt und können entsprechen den gesellschaftlichen Anforderungen geplant werden. Die Entscheidung, ob und wenn ja, in welcher Form ein Einheimisches Modell zugelassen wird, ist derzeit noch nicht getroffen worden. Dies kann auch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

15) Einwirken des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 162 auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 und des DHL-Standortes und Forderung nach Herausnahme der Flächen südlich der Kreuzstraße für den Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 37 gilt.

Südöstlich der Kreuzstraße (ST 2053) sind die Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsfläche und ein Teil der Flächen für Wald enthalten. Die Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Busbucht etc.) sind in der Ermittlung des Kompensationsbedarfes enthalten und im Geltungsbereich dargestellt. Die übrige Fläche für Wald südlich der Kreuzstraße ist weder für die Flächen- noch für die Ausgleichsermittlung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ herangezogen worden. Eine Überschneidung der Flächen, welche die gleichen Flächen festsetzten, ist somit in beiden Geltungsbereichen dem Bebauungsplane möglich.

16) Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung sichere keine Errichtung der Gebäude und keinen damit entstehenden Schallschutz, da kein Mindestmaß und keine Baureihenfolge festgesetzt wurden.

In den Textlichen Festsetzungen sind die mindestens im Rohbau zu errichtenden Wandhöhen der Abschirmeinrichtungen zwischen den Gebäuden der Bereiche GB (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben), WA 5 und SO (Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen) festgesetzt um die notwendige abschirmende Wirkung der Verkehrs- und Gewerbegeräusche zu erreichen. Diese Festsetzung wird ebenfalls um entsprechende Angaben zu den notwendigen Wandhöhen der Gebäude in WA 5 und GB (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) zum Erwirken der Bezugsfreigabe für die Baufelder im Bereich WA 2 südlich der Planstraße ergänzt.

17) Frage nach der Unbestimmtheit der Höhe der Schallschutzwände

In den textlichen Festsetzungen werden die auf dem Boden stehenden Abschirmeinrichtungen mit ihrer mindestens auszuführenden Wandhöhe von 4,0 m über GOK beschrieben. Das es sich hierbei um die Abschirmeinrichtung ab GOK handelt wird in der Festsetzung ergänzt. In der textlichen Festsetzung D12.8 werden die Abschirmeinrichtungen zwischen den Gebäuden der Bereiche GB (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben), WA 5 und SO (Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen) beschrieben, mit entsprechenden

mindestens im Rohbau auszuführenden Wandhöhen zwischen den jeweiligen Bereichen und einer maximal einzuhaltenden Durchfahrthöhe. Aus Sicht der Verwaltung sind die festgesetzten Abschrimeinrichtungen zwischen Gebäuden der zuvor genannten Bereiche ausreichend beschrieben.

18) Unklarheiten zur Schallschutztechnische Untersuchung. Mitunter im Hinblick auf Schutzwürdigkeit bzw. Bewertungsgrundlagen für SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, GB Behörden und und Organisationen für Sicherheitsaufgaben, unterschiedlichen Schallschutzfestsetzungen an Fassaden mit unterschiedlicher Höhenentwicklung

Die Unklarheiten wurden im Rahmen der Abwägung aufgeklärt und die herangezogenen Schutzwürdigkeiten in der Begründung zum Bebauungsplan und im Schallgutachten aufgenommen.

19) Infragestellen der Leistungsfähigkeit der neuen Verbindungsstraße, bzw. Infragestellen der Entlastung der Mallertshofener Straße aufgrund der lokalen Gegebenheiten, Kritik, warum kein Kreisverkehr als Anschluss der Neuen Verbindungsstraße an die Kreuzstraße gebaut werde

Das durch das geplante Bauvorhaben zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen wurde nach dem in Deutschland anerkannten Verfahren berechnet und im Verkehrsgutachten dargestellt. Die in dem Vorhaben geplanten vorfahrtgeregelten (ohne Ampelanlage) Knotenpunkte (auch K1 Kreuzstr. / Neue Umgehungsstraße, siehe Verkehrsuntersuchung Stand Dezember 2022 unter Punkt 6 auf Seite 45 - 50) weisen sehr gute Verkehrsqualitäten auf. Aufgrund des erhöhten Platzbedarfes ist ein Kreisverkehr, welcher ebenfalls auf dem Vorfahrtprinzip beruht, nicht vorgesehen.

20) Kritik, dass der ÖPNV nicht ausgebaut wird

Im Bebauungsplan sind die Planungen zu den Kreuzungspunkten und mögliche ÖPNV-Haltestellen enthalten.

21) Frage nach der tatsächlichen Höhenentwicklung des Wohngebietes angrenzend zur Bestandsbebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes lassen im WA 1 und 2 nur Wandhöhen bis 10 m (teilweise nur 9 m) in Richtung der Bestandsbebauung an der Mallertshofener Straße zu. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Bezugshöhe der Wandhöhen (unterer Bezugspunkt) sind im WA 2, WA 4, WA 5, SO Einzelhandel/Gewerbe und Wohnen sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben 479,00 m ü.NHN (textliche Festsetzung D8.1) und im WA 1, WA 3, SO Pflege, SO Gaststätte sowie Flächen für Sportanlagen Sportpark mit Betriebshof 478,00m ü.NHN (textliche Festsetzung D8.2). Dies entspricht dem bestehenden Höhen an der Kreuzstraße (ca. 479,0) und dem Anschlusspunkt der neuen Umgehungsstraße ans die Stadionstraße nahe der Sportgaststätte (ca. 478,0). Innerhalb dieser Hohen Niveaus wird die Geländeoberkante angepasst. Der Verlauf der Höhenbezugspunkte entspricht auch dem Höhenverlauf der Mallertshofener Straße. Deren Straßenmittelpunkt dient als Höhenbezugspunkt für die zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplan 55 d „Lohhof-Süd Teil Süd-Ost“

22) Kritik der anstehenden Belastungen während der Bauphase

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Aussagen zur Bauabwicklung werden in der Bauleitplanung nicht getroffen

23) Bedenken, dass die Neue Verbindungsstraße nicht gebaut wird und das steigende Verkehrsaufkommen sich auf das bestehende Straßennetz verteilt

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden keine Bauabläufe terminlich festgesetzt. Die Einrichtung und terminliche Abstimmung der Baustelle stellt einen gegenüber der Bauleitplanung selbständigen Akt dar und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Bauabläufe für die Erschließung werden durch das städtische Tiefbauamt geplant und im Gremium beschlossen. Eine Baugenehmigung und die Nutzungsaufnahme der geplanten Gebäude nach Fertigstellung ist ohne entsprechende Erschließung nicht zulässig. Die Ausführungsplanungen für die neue Erschließungsstraße (neue Umgehungsstraße) sind bereits in einem fortgerittenen Stadium. Somit kann mit einem entsprechenden Anschluss an die bestehende Staatsstraße nach Satzungsbeschluss und vor Beginn der Bauausführungen gerechnet werden.

24) Einwendung gegen eine Entwicklung im Außenbereich und der Versiegelung eines Biotops

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Durch die zulässige Bebauung können die Pflanzen, welche sich auf den derzeitigen Flächen befinden im Zuge einer Baugenehmigung gerodet werden. Hierfür wurde der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf ermittelt und es wird ein entsprechender Ausgleich auf entsprechenden Flächen hergestellt. Im Zuge des Artenschutzbeitrages wurden auch „Tagfalter Untersuchung auf Futterpflanzen“ getätigt. Die Prüfung im Zuge des Artenschutzbeitrages kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Biotopfläche wird nicht vollständig beansprucht, der übrige Teil mit den Bäumen wird nach biologischen Maßstäben aufgewertet. Die Silberweide, welche sich im Osten des Plangebietes befindet, steht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ist selbst als zu erhaltender Baum dargestellt. Ihr Erhalt wird im Umweltbericht auch unter dem Absatz „Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“) beschrieben.

25) Ablehnung der Anhebung des Geländes um 1 m im Planungsgebiet

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Bezugshöhe der Wandhöhen (unterer Bezugspunkt) sind im WA 2, WA 4, WA 5, SO Einzelhandel/Gewerbe und Wohnen sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben 479,00 m ü.NHN und im WA 1, WA 3, SO Pflege, SO Gaststätte sowie Flächen für Sportanlagen Sportpark mit Betriebshof 478,00m ü.NHN. Dies entspricht dem bestehenden Höhen an der Kreuzstraße (ca. 479,0) und dem Anschlusspunkt der neuen Umgehungsstraße ans die Stadionstraße nahe der Sportgaststätte (ca. 478,0). Innerhalb dieser hohen Niveaus wird die Geländeoberkante angepasst. Der Verlauf der Höhenbezugspunkte entspricht auch dem Höhenverlauf der Mallertshofener Straße. Deren Straßenmittelpunkt dient als Höhenbezugspunkt für die zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplan 55 d „Lohhof-Süd Teil Süd-Ost“

26) Einwendung gegen die Fällung bzw. Gefährdung von Baumbestand und Beeinträchtigung von Flora und Fauna sowie etwaige Grundwasserbeeinflussung durch das Bauvorhaben

Durch die zulässige Bebauung können die Pflanzen, welche sich auf den derzeitigen Flächen befinden im Zuge einer Baugenehmigung gerodet werden. Hierfür wurde der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf ermittelt und es wird ein entsprechender Ausgleich auf entsprechenden Flächen hergestellt. Das Grundwasser fließt im Umfeld des Planungsgebietes bei einem mittleren

Flurabstand von ca. 6 – 7 m in nördliche bis nordöstliche Richtung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf verschiedene Schutzgüter geprüft. Im Planungsgebiet wurde Grundwasser im Rahmen der durchgeführten Erkundungsbohrungen in einer Tiefe von 8 – 9,5 m unter GOK angetroffen. Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant. Sollten Bauwerke in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung. Somit hat der Bauherr nachzuweisen, dass durch die entstehende Maßnahme keine Drittbeeinträchtigung stattfindet. Sollten dennoch Schäden entstehen, ist der Schadensverursacher zivilrechtlich verpflichtet für diesen zu haften.

27) Einwendung gegen das geplante Bauvorhaben, da der nötige Aushub bestehende Gebäude im Umkreis gefährde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge eines Bauantrages hat der Bauwerber für die statischen Nachweise zu sorgen und eine Beeinträchtigung der Stabilität benachbarter Gebäude ist zu verhindern. Somit hat der Bauherr nachzuweisen, dass durch die entstehende Maßnahme keine Drittbeeinträchtigung stattfindet. Sollten dennoch Schäden entstehen, ist der Schadensverursacher zivilrechtlich verpflichtet für diesen zu haften.

28) Hinweis über das Vorkommen gefährdeter Arten auf der Vorhabenfläche, u.A. Tagfalterarten sowie Fledermausvorkommen in der Bestandssilberweide auf der Vorhabenfläche

Im Zuge des Artenschutzbeitrages wurden auch „Tagfalter Untersuchung auf Futterpflanzen“ getätigt. Die Prüfung im Zuge des Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF- Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die in der Stellungnahme beschriebene Silberweide, welche sich im Osten des Plangebietes befindet, steht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ist selbst als zu erhaltender Baum dargestellt. Ihr Erhalt wird im Umweltbericht auch unter dem Absatz „Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ beschrieben.

29) Diverse Stellungnahmen zu Aspekten, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan kann nur Festsetzungen innerhalb des eigenen Geltungsbereiches enthalten. Eine Aufnahme weiterer Bereiche in den Geltungsbereich ist aus Sicht der Verwaltung für die Planung nicht notwendig.

30) Bedenken im Hinblick auf Wertminderungen für Grundstücke im Umkreis des Bauvorhabens

Fachplanungsvorhaben können nur dann erhebliche Wertminderungen für Grundstücke zur Folge haben, wenn diese mittelbar, d.h. enteignend für das Vorhaben in Anspruch genommen werden. Wertminderungen von Grundstücken werden von der Rechtsprechung für sich genommen als nicht abwägungsrelevant bei Planungsentscheidungen angesehen. Der Verkehrswert

eines Grundstücks bildet lediglich einen Indikator für bestimmte Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes. In die planerische Abwägung seien keine Wertveränderungen von Grundstücken, sondern nur solche Auswirkungen einzustellen, die von der Planung auch faktisch auf das Grundstück einwirken und lediglich mittelbar auch Wertverluste zur Folge haben können. Die Grundstückswertminderung an sich sei – so die Rechtsprechung (OVG Sachsen-Anhalt, 17.05.17 – 2 K 51/15, OVG Saarland 19.03.2015 – 2 C 382/13, VGH Baden-Württemberg 20.03.2013 – 5 S 1126/11, BVerwG 09.02.2005 – 4 NB 17.94) kein eigenständig zu berücksichtigender Abwägungsbelang.

31) Vorschlag der Nutzungsdurchmischung in Gebäuden

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können nur die einzelnen Gebietskategorien wie z.B. „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und definiert werden. Die Aufteilung der einzelnen Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, wie vorgeschlagen, kann jedoch nicht festgesetzt werden. Dies obliegt dem Vermietern/Verkäufern der Wohnungen. Der Hinweis wurde jedoch weitergeleitet.

Anliegende Gewerbebetriebe erhoben vertreten durch einen Rechtsbeistand Einwände gegen den Bebauungsplan. Die umfassende Stellungnahme und deren Würdigung wird untenstehend aufgeführt:

1) Es wurde gerügt, dass ein Hinweis in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in DIN-Normen im Rahmen der Offenlage, auf die durch die textliche Festsetzung verwiesen wird.

Ein Hinweis zur Auslegung der DIN-Normen ist gem. der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht erforderlich. (vgl. OVG Koblenz, Urteil v. 08.06.2011, Az. 1 C 11109/10.OVG). Ein Hinweis zu den zitierten DIN-Normen ist zudem auf dem Bebauungsplan enthalten.

2) Die Einwendungsführer waren darüber hinaus der Ansicht, dass der Entwurf des Bebauungsplans an erheblichen Abwägungsdefiziten leidet. Diese ergebe sich aus der Sicht der Einwendungsführer aus einer unzureichenden Ermittlung maßgeblicher Emissionsquellen für die schalltechnische Beurteilung. Ferner seien im Vorfeld der Verkehrsuntersuchung nicht alle relevanten Ziel- und Quellverkehre ermittelt worden, der Freizeitlärm nicht ausreichend ermittelt und andere in Betracht kommende Immissionsarten nicht hinreichend betrachtet worden.

Die erforderlichen Daten zu schallrelevanten Emissionsquellen wurden gem. der geltenden Vorschriften hinreichend ermittelt, zusammengetragen und abgewogen, eine konkrete Nennung von Fehlern in den Gutachten wurde diesbezüglich von den Einwendungsführern nicht genannt, weshalb keine konkrete Beantwortung von Fragen erfolgen konnte.

3) Darüber hinaus wurde die Erforderlichkeit der Bauleitplanung infrage gestellt. Zudem wurde angeführt, dass die Planung immissionsschutzrechtlich bedenkliche Konflikte hervorrufe und daher nicht zur städtebaulichen Ordnung beitrage und die Bauleitplanung nicht zur Konfliktbewältigung führe.

Das das Gebot der Konfliktbewältigung und das interkommunale Abstimmungsgebot sind systematisch keine Fragen der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, sondern auf der Ebene der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die genannten Punkte wurden vom Stadtrat abgewogen. Von der Stadt Garching wurde im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots und der Beteiligungsverfahren kein Einwand gegen das Vorhaben erhoben.

4) Ferner trugen die Einwendungsführer der anliegenden Gewerbebetriebe Einwände gegen die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung vor. Konkret wurde bemängelt, dass keine Untersuchungen zum Wohnraumbedarf in der Stadt Unterschleißheim durchgeführt wurden und deshalb nicht erforderlich seien, und andererseits das Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen einem Etikettenschwindel unterläge und nur aufgrund des sonst unzulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs ausgewiesen wurde.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Es sei dabei dennoch darauf verwiesen, dass die Stadt Unterschleißheim in die Liste der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen wurde. Ferner ist auch der von den Einwendungsführern angeführte sog. Etikettenschwindel bei der Festsetzung „SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ nicht zu befürchten. Eine solcher läge nur vor, wenn zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz bestünde, mithin die Planung nicht dazu bestimmt und damit auch nicht geeignet, den mit ihrem verfolgten Zweck zu erreichen. Derartiges ist hier jedoch nicht ersichtlich. Ausdrückliches Planungsziel war die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie es auch der Zweckbestimmung des Sondergebiets in Ziff. 3.1 der Textlichen Festsetzungen hervorgeht

5) Die Einwendungsführer weisen darauf hin, dass die Öffentliche Auslegungsbekanntmachung auf einen „Bebauungsplan-Entwurf Nr. 162, Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ hinweist, während das Schalltechnische Gutachten von Müller-BBM zu einem „Bebauungsplan Nr. 162, Senioren- und Mehrgenerationen-Campus – Kreuzstraße Unterschleißheim“ bezeichnet ist.

Die geringfügig abweichende Bezeichnung des Bebauungsplans zur Bezeichnung des Schalltechnischen Gutachtens ist nicht geeignet, weitere Konsequenzen für das Verfahren zu zeitigen. Aus dem Inhalt der Schalltechnischen Untersuchung von Müller-BBM wird ausreichend klar, dass sich das Gutachten auf den in Rede stehenden Bebauungsplan bezieht. Dies wird nicht zuletzt durch die in Bezug genommene Nummerierung des Bebauungsplans offenkundig. Der Titel der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ wurde entsprechend angepasst.

6) Die Einwendungsführer brachten vor, dass ihre Interessen nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Im Schallschutzgutachten sei der Betrieb nur unzureichend berücksichtigt worden. Die Einwendungsführer tragen darüber hinaus vor, dass es die Stadt Unterschleißheim bislang zu prüfen unterlassen hat, ob das Plangebiet in Bezug auf das Medium Luft nachteilig durch ihren Betrieb beeinträchtigt wird.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung wird der Bebauungsplanumgriff vor allem im östlichen und südöstlichen Bereich durch Geräuschemissionen der Einwendungsführer beaufschlagt. Auch der Begründungsentwurf des Bebauungsplans geht von einer Vorbelastung durch die Betriebe der Einwendungsführer aus. Um jedoch hieraus nachteilige Auswirkungen durch nachträgliche Anordnung für die Betriebe der Einwendungsführer zu vermeiden und etwaige Konfliktlagen zu bewältigen, werden im Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Auch im Übrigen wurden die relevanten Belange und Immissionsbeziehungen zu den Einwendungsführer in der Planung und den zugrundeliegenden Gutachten gewürdigt.

7) Die Einwendungsführer brachten vor, dass ihre Absichten einer Erweiterung zu einem lokalen, regionalen und überregionalen Recyclingzentrum bislang nicht berücksichtigt worden seien.

Grundsätzlich können Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als privater Belang zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass die Erweiterungsabsichten für die Gemeinde erkennbar sind und bereits ein Mindestmaß an Konkretisierung erreicht haben. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Planungsträgerin von sich aus sämtliche potenziell in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten erforscht. Die Einwendungsführer sprachen von einer Planung zur „Ertüchtigung ihres Anlagenbetriebs hin zu einem lokalen, regionalen und überregionalen Recyclingzentrum“. Ein entsprechendes „Standortverbesserungskonzept“ sei bekannt. Jenseits dieser allgemein formulierten Planungsüberlegungen bleiben die Einwendungsführer jedoch Angaben schuldig, welche Planungen nunmehr bestehen und welches Planungsstadium bisher erreicht wurde. Die vorliegende Planung berücksichtigt die etwaige Erweiterungsabsichten. Denn die Schalltechnische Untersuchung geht nicht von den tatsächlichen aktuellen Emissionswerten der Betriebe aus, sondern von den mit der immissionschutzrechtlichen Genehmigung zugestandenen Immissionsrichtwerten. Insoweit wird das Erweiterungs- und Standortpotential der jeweiligen Betriebe durch die Planung uneingeschränkt in dem Ausmaß gewahrt, wie es auch ohne die gegenständliche Bauleitplanung zur Verfügung stehen würde. Hingegen war weder ersichtlich noch vorgetragen, dass die Einwendungsführer ihre Betriebe über die bisher in der Genehmigung zugestandenen Immissionsrichtwerte hinaus erweitern könnten-

8) Die Einwendungsführer trugen vor, dass die Schallschutzbegutachtung diverse Fehler aufweise und haben dagegen mehrfache Einwände vorgebracht.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die örtlichen Gegebenheiten untersucht und Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen, die es ermöglichen gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse im Gebiet zu sichern. Da jedoch nur Vage Vorwürfe erhoben wurden und von den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Einwände hierzu vorgebracht wurden wird davon ausgegangen, dass der Schalltechnischen Untersuchung zutreffende tatsächliche Verhältnisse zu Grunde gelegt wurden und keine Fehler vorliegen.

9) Die Einwendungsführer trugen vor, dass die verkehrliche Ausgangslage sowie die planbedingte Verkehrszunahme nur unzureichend und unvollständig berücksichtigt wurden und daher auch die Schalltechnische Untersuchung fehlerhaft sei. Der Bebauungsplan bewältige die aufgeworfenen Verkehrslärmkonflikte nicht hinreichend, da die aus Sicht der Einwendungsführer heranzuziehenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 und die Grenzwerte aus der 16. BImSchV überschritten würden. Ferner leide sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die zugrundeliegende Verkehrsprognose an mehreren grundlegenden Ermittlungs- und Prognosemängeln, insb. bei bestimmten Knotenpunkten. Auch eine etwaige Verkehrslärmzunahme durch eine Erweiterung der Betriebe der Einwendungsführer seien nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Eine gesetzliche Vorgabe, nach welchen Methoden eine Verkehrsprognose im Einzelnen zu erstellen ist, gibt es nicht (vgl. BVerwG, Beschluss v. 15.03.2013, Az. 9 B 30.12). Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist eine Verkehrsprognose mit den zu ihrer Zeit verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht, d. h. methodisch fachgerecht zu erstellen. Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose sind dabei nicht alle möglichen neuen Planungen in die Prognose (den Prognose-Nullfall) einzustellen, sondern nur Erwartungen, die bereits festgelegt und hinreichend verfestigt sind, für die prognostizierte Entwicklung zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urteil v. 06.12.1985, Az. 4 C 59/82,

NJW 1986, 1508). Dem wurde das Verkehrsgutachten des Büro gevas (Humberg & Partner) gerecht, indem es sowohl die verkehrliche Ausgangslage wie auch die verkehrlichen Entwicklungen mit und ohne Planverwirklichung hinreichend ermittelt.

10) Die Einwendungsführerinnen trugen vor, dass die Planung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BlmschG verstoße.

Inhalt des gerügten Trennungsgrundsatzes ist es, dass schutzbedürftige Nutzungen keinen schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt werden. Die Plankonzeption lässt erkennen, dass sie am Maßstab des Trennungsgrundsatzes ausgerichtet ist und diesem genügt.

11) Die Einwendungsführer trugen ferner vor, dass die Dimensionierung der bestehenden Kanalisation sowie die vorgesehene Entwässerung zu prüfen sei.

Der Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching und Neufarn hatte zu der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme (24.08.2022) abgegeben und dabei keine Einwände zur Planung bestätigt. Es wurde dabei der Hinweis gegeben, dass erforderlichen öffentlichen Abwasserkanäle zur Erschließung des Baugebietes bei Bedarf erstellt werden

12) Die Einwendungsführer trugen vor, die Belange der Wirtschaft würden durch die Planung bislang nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt

Die Belange der Wirtschaft sind ein abwägungserheblicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Als solcher sind die Interessen der vor Ort ansässigen Wirtschaftsbetriebe zu berücksichtigen. Gleichwohl liegt es im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in der Hand der Planungsträgerin, einen Belang zu Gunsten eines anderen Belanges den Vorzug einzuräumen.

13) Die Einwendungsführer trugen vor, dass die Planung gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen, soweit großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden.

Entgegen der Auffassung der Einwendungsführer handelt es sich bei der Stadt Unterschleißheim um einen Zentralen Ort nach Ziff. 1.1 des Anhang 1 des LEP. Zudem hat die Regierung von Oberbayern im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 07.07.2022 mitgeteilt, dass die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojekts mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Bei der Bürgerversammlung vom 18.04.2023 wurde ein Antrag gestellt, den am 23.09.2022 gefassten Beschluss des Bauausschusses zur GFZ (Max. 1,3) und zur Struktur und Anzahl der Punkthäuser (Mehrgenerationencampus Lohhof- Süd) im Stadtrat zu diskutieren und Beschluss zu fassen. Zudem beantragte die Bürgerversammlung den als modernes Reihenhaus getarnten Geschosswohnungsbau in klassische RH, EFH und DHH umzuwandeln.

Daraufhin verfasste die Verwaltung folgende Stellungnahme:

Zu GFZ:

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes erfolge durch den Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 09.05.2022. Für diesen Entwurf waren zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, welche auf dem städtischen Quartier liegen, folgende GFZ zum Maß der baulichen Nutzung enthalten:

WA 1: 1,2

WA 2 1,3

Der Bebauungsplanentwurf sah damals auf dem städtischen Grundstück einen großen pauschalen Bauraum mit einer Mittelunterteilung der Wandhöhe vor. Die weitere Planung auf dem städtischen Quartier wurde zurückgestellt, um den Fraktionen eine längere Bedenkzeit für die Verwendung dieses Grundstückes zu geben. Für die Entscheidungsfindung wurde nach 2 Workshops noch ein Referatengespräch (20.09.2022) mit den Bau- und Finanzreferenten durchgeführt. In diesem Referatengespräch wurden die Planungen und örtlichen Gegebenheiten nochmals ausführlich erläutert und besprochen. In der Sitzung vom 11.10.2022 wurden diverse Beschlüsse zur Änderung des Planungskonzeptes gefasst und bei dem zuletzt ausgelegten Planstand vom 20.03.2023 berücksichtigt.

Für das WA 1 und WA 2 sind in diesem Planstand folgende GFZ zum Maß der Baulichen Nutzung vorgesehen:

WA 1: 1,0

WA 2 1,2

In diesen Baugebieten WA 1 und WA 2 werden Bauräume ausgewiesen, welche das im Rahmen von mehreren Workshops und Arbeitsterminen mit den Fachplanern und Stadträten erarbeitete, städtebauliche Konzept ermöglichen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf. Die Stadt Unterschleißheim, welche zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gehört (Ziff. 1.13.29 der Anlage 1 zu § 1 GBestV-Bau), ist bestrebt zu dessen Befriedigung beizutragen. Hier wird der dringend benötigte Wohnraum und Platz für Pflegeeinrichtungen geschaffen. Im Sinne der aktuellen Herausforderung bei einer stetig wachsenden Bevölkerung, auch dem Klimawandel gerecht zu werden, ist es unverzichtbar sparsam mit vorhandenen Flächen umzugehen. Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits verträglich in die umgebende Bebauung einfügt und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht. Die Verringerung der festgesetzten GFZ (WA 1 = 1,0; WA 2 = 1,2) steht im klaren Widerspruch zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden.

Zum Erreichen des städtebaulichen Ziels der Planung, zu dem das Entgegenwirken des Hohen Siedlungsdruckes im Großraum München gehört, ist eine GFZ-Verringerung derzeit nicht indiziert.

Zu den Gebäudearten:

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen Wechsel von Bauräumen, die Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser ermöglichen, vor. Es werden zum Maß der Baulichen Nutzung auch die zulässigen Wandhöhen festgesetzt, jedoch keine Gebäudearten.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Festsetzung der Gebäudearten nicht notwendig, da durch die bisher vorgesehenen Festsetzungen, geringere Wandhöhen zu dem im Westen liegenden bestehenden Wohngebäuden und offene Bauraumverteilung mit einer GRZ bis 0,4, sich eine zulässige Bebauung sich städtebaulich in das Gebiet einfügt

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Einzugsgebiet und Verdichtungsraum der LH München mit einem hohen Bedarf an Wohnraum unter anderem auch an

Wohnformen wie betreutem Wohnen und Altenheimen. Im Rahmen der Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung hat eine Prüfung unterschiedlicher Standorte stattgefunden. Hier- bei erwies sich das Planungsgebiet unter anderem aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und Involviertheit eines Investors als besonders geeignet.

Darüber hinaus kann mit Umsetzung der Planung an diesem Standort die verkehrliche Situation im Bereich Lohhof-Süd verbessert werden. Im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebiets kann eine Umgehungsstraße realisiert werden, die die bestehende Siedlung vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Bebauungsplanung legt besonderen Wert auf einen Teilerhalt der bestehenden, naturschutzfachlich wertvollen Biotopfläche. Im Rahmen regelmäßiger Planungstermine wurden die Ausdehnung und Verortung des Quartiers sowie verschiedene Nutzungsarrangements innerhalb des Quartiers geprüft. Aufgrund zu berücksichtigender Eigentumsverhältnisse und immissionsschutztechnischer Aspekte ist die nun vorliegende Planung die diesbezüglich günstigste Lösung. Auch die interne Erschließung wurde geprüft und ist aufgrund von verkehrsrechtlichen Aspekten anderweitig nicht sinnvoll zu gestalten.

Für das städtische Wohngebiet wurden im Rahmen von Stadtratsworkshops verschiedenste Alternativen und Varianten (Gebäudemix, GR, GFZ, Kubaturen, Höhenentwicklung) geprüft. Die vorliegende Variante wurde hierbei als die örtlich verträglichste und gleichzeitig den Anforderungen nachhaltiger Stadtentwicklung am meisten nachkommende Variante angesehen.

Stadt Unterschleißheim:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Mehrgenerationencampus Lohhof Süd“

Unterschleißheim, den 21. JUNI 2023

Christoph Böck

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

