

Landratsamt  
München

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

Gruppe 7.1.3  
- im Hause -

Naturschutz, Forstrecht  
und Landwirtschaftsrecht

**Bauamt Unterschleißheim**

Eing.: 24. März 2011

SG: 51 | 52 | 53 | 54

Kopie an: ..... an

E-Mail: schwarzs@lra-m.bayern.de

Ihr Zeichen: 7.1.3-0029\_27/09/FNP  
Ihr Schreiben vom: 17.02.2011  
Unser Zeichen: 6 3-BL/SlS  
München, 07.03.2011

Auskunft erteilt:  
Herr Schwarz

Tel.: 089 / 6221-2414 Zimmer-Nr.  
Fax: 089 / 6221-44-2414 A 3.06

## 1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan  
27. Änderung für den Bereich des BP Nr. 140 „Fachoberschule und Wohngebiet am Bahnhof Lohhof“

Bebauungsplan

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 10.03.2011

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

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



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

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

**Erreichbarkeit**  
Straßenbahn Linie 27  
Bus Linie 52  
Haltestelle Mariahilfplatz  
Bus Linie 152  
Haltestelle Schwingerstr.

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Ohlmüllerstr.

**Bankverbindungen**  
Kreissparkasse München Starnberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 00  
SWIFT-BIC BYLADEM11KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 461 85-004  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1000 04  
SWIFT-BIC PBNKDE33



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

#### Bestand

Das Planungsgebiet ist eingefasst von großem, ortsbildprägendem Baumbestand. Im Mittelteil ist ein verwilderter Villengarten vorhanden. Hervorzuheben ist hier eine Gehölzgruppe aus alten Eichen, die durch eine Vielzahl von Höhlen und Astausbrüchen ein sehr gutes Lebensraumangebot für Fledermäuse etc. aufweist.

Am Südrand bildet ein ca. 6500 m<sup>2</sup> großer Lohwaldrest den Abschluss, der vom Charakter dem westlich anschließenden Lohwald entspricht und als eine Einheit mit diesem zu sehen ist. Der Wertigkeit entsprechend ist dieser Lohwaldrest im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Stadt als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt.

#### Biotopkartierung

Der Lohwaldrest ist zwar in der Biotopkartierung von 1993 nicht erfasst, entspricht aber von der Wertigkeit dem westlich anschließenden, erfassten Lohwaldteil. Die Bodenvegetation ist in diesem Teil sogar noch deutlich besser ausgeprägt als im parkartig gepflegten westlichen Teil. Bei einer Aktualisierung der Biotopkartierung würde dieser Teil in jedem Fall miterfasst und mitdargestellt und ist entsprechend in der Abwägung zu gewichten

#### Landschaftsplan der Stadt

Im in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt ist ein Entwicklungsziel, Grünachsen durch den Ort zu entwickeln und bestehende Grünachsen zu stärken.

Um dieses Ziel schrittweise zu erreichen, wäre es vordringlich, vorhandene wertvolle Bausteine, wie diesen Lohwaldrest, zu sichern.

Dieser Lohwaldrest bildet eine Schnittstelle von nord- und südseitig anschließenden Gehölzstreifen und der Lohwaldachse in westliche Richtung und ist damit für die Verbundfunktion durch den Ort wesentlich.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den ersten Planentwurf 2009 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für den nun hinzukommenden südlichen Teil fehlt diese. Da gerade im südlichen Lohwaldrest besondere Wertigkeiten zu erwarten sind, wird der Stadt dringend empfohlen, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach dem Vorliegen der ergänzten saP möglich.

#### Ausweisung als Landschaftsbestandteil

Die örtliche Gruppe des Bund Naturschutz hat einen Antrag gestellt, den Lohwaldrest zusammen mit den flankierenden Gehölzstreifen gemäß Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Landschaftsbestandteil auszuweisen. Die untere Naturschutzbehör-

de hat diese Ausweisung nicht, wie in den Planunterlagen dargestellt, abgelehnt, sondern wegen der laufenden Planungen der Stadt und der damit drohenden Normenkollision zurückgestellt, um im Konsens mit der Stadt Unterschleißheim eine möglichst naturverträgliche Bauleitplanung zu erreichen.

#### Naturschutzfachliche Bewertung

Wie in der Stellungnahme zur ersten Planfassung dargelegt, kommt dem das Planungsgebiet fassenden ortsbildprägenden Baumbestand besondere Bedeutung bei.

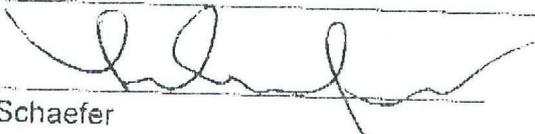
In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind zwar Bäume als zu erhalten dargestellt, es ist aber nicht erkennbar, ob dieses sich auf einzelne Bäume bezieht oder den randlichen Gehölzstreifen an sich meint. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es wichtig, diesen Gehölzstreifen als möglichst breiten Gehölzstreifen zu sichern und zu entwickeln, damit er weiterhin die im Landschaftsplan vorgegebene Verbundfunktion erfüllen kann.

Im Mittelteil, wo alte strukturreiche, z. T. brüchige Eichen stehen, wird es erforderlich sein, zu einer mit der Schulnutzung vereinbaren Form zu kommen. Vorbehaltlich geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung festzulegen sind, werden hier wohl Anpassungen erforderlich werden.

Folgerichtig ist es aber erforderlich, die in der saP vorgegebenen CEF – Maßnahmen schnellstmöglich umzusetzen, da mit den Fällungen für die Abbruchmaßnahmen die ersten Eingriffe bereits erfolgt sind.

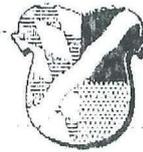
Entscheidend wäre es ferner, die in der saP für den Nordteil vorgegebene CEF – Maßnahme für die Aufwertung eines Waldstückes möglichst im Bereich des südlichen Lohwaldrestes zu realisieren. Keinesfalls sollte dieser Teil, wie vorgesehen, in eine Wohnbebauung einbezogen werden. Das südliche Grundstück ist in der vorliegenden Planung vollständig als Fläche für Wohnzwecke mit einzelnen Bäumen dargestellt. Die ursprüngliche Darstellung als Landschaftsbestandteil geplant ist entfallen. Wenn dies in der geplanten Form umgesetzt würde, wäre damit eine gravierende Entwertung des Bestandes verbunden. Der aktuell noch vorhandene, gut strukturierte, naturnahe Vegetationsaufbau würde durch die Anforderungen an Freiflächen um die neuen Gebäude vollständig überprägt und zerstört. Gegen die Einbeziehung des südlichen Lohwaldrestes in den Bereich für Wohnzwecke bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht ganz erhebliche Bedenken.

Die Stadt Unterschleißheim ist aufgefordert, angesichts des deutlich größeren Planungsumgriffes eine Lösung zu entwickeln, die den südlichen Lohwaldrest in etwa in den Abmessungen, wie im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt, unangetastet belässt und sichert.



Schaefer

Anlagen



Landratsamt München

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

Immissionschutz und staatliches Abfallrecht

An die Gruppe 7.1.3

Bauamt Unterschleißheim

im Hause

Eing.: 24. März 2011

SG: 51 | 52 | 53 | 54

Kopie an: ..... erf. am .....

Ihr Zeichen: 7.1.3-0029\_27/09/FNP  
Unterschleißheim  
Ihr Schreiben vom: 17.02.2011  
Unser Zeichen: 6.1-sp  
München, 01.03.2011

Auskunft erteilt:  
Frau Schaipp

E-Mail:  
schaipps@lra-m.bayern.de

Tel.: 6221-1610  
Fax: 6221-2400

Zimmer-Nr.:  
A 3.31

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan 27. Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes 140, „Fachoberschule und Wohngebiet am Bahnhof Lohhof“ i.d.F. vom 17.01.2011  
 mit Landschaftsplan

Bebauungsplan i.d.F. vom

für das Gebiet mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: (intern) (§ 4 Abs. BauGB)  
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange  
Sachgebiet Immissionschutz

2.1  keine Äußerung

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

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

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

Einwendungen  
 Rechtsgrundlagen

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



Öffnungszeiten  
Mo. – Fr 08.00 – 12.00 Uhr  
und Do 14.00 – 17.30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

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

Erreichbarkeit  
Straßenbahn Linie 27  
Bus Linie 62  
Haltestelle Mariahilfplatz  
Bus Linie 162  
Haltestelle Schweigerstr.

Tiefgarage im Haus  
Zutritt über Ohlmüllerstr.

Bankverbindungen  
Kreissparkasse München Starnberg  
(BLZ 702 501 60) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM33MMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE08 7001 0000 0048 1908 04  
SWIFT-BIC PBNKDE33

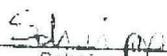


2.5



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

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt auf dem erweiterten Plangebiet nun eine Fläche für Gemeinbedarf (Fachoberschule) und eine Wohnbaufläche auszuweisen und auf den Bau eines Hotels zu verzichten. Die Lärmproblematik hinsichtlich der Schule, die im wesentlichen unverändert ist, wurde in der Stellungnahme zum BP Nr. 140 (i.d.F. vom 19.01.2009) dargestellt. Die in der jetzigen Fassung der FNP-Änderung ausgewiesene Wohnbaufläche (Baugebietsnummer 202) ist dem Verkehrslärm der in 150 m entfernt verlaufenden Ingoistädter Landstraße (B 15) und der Weihenstephaner Straße ausgesetzt, was eine erhebliche Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erwarten lässt. Daher ist zumindest das Planzeichen für Lärmschutzmaßnahme entlang der Wohnbaufläche aufzunehmen.

  
Schaipp

Anlagen:

## Wagner, Juliane

**Von:** Birgit Annecke-Patsch [B.Annecke-Patsch@gmx.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 29. März 2011 11:56  
**An:** Wagner, Juliane  
**Betreff:** 27. Änderung des FNP

**Anlagen:** 27.Änd.FNP FOS und Wohngebiet.doc



27.Änd.FNP FOS  
und Wohngebiet...

Sehr geehrte Frau Wagner,

Bauamt Unterschleißheim			
Eing.:	29. März 2011		
SG:	51	52	53
Kopie art: ..... erl. am .....			

danke für Ihre Nachsicht für die verspätete Stellungnahme-Abgabe.  
Der Bund Naturschutz bleibt bei seiner eindeutigen Ablehnung des in dieser Dimension  
geplanten Wohngebietes am Bahnhof Lohhof.  
Es gilt die von uns schon im Rahmen der Neuaufstellung des FNP abgegebene  
Stellungnahme, die Sie bitte dem Anhang entnehmen.

Herzliche Grüße von Birgit Annecke-Patsch 1. Vorsitzende des Bund Naturschutz,  
Ortsgruppe Schleißheim

--

Empfehlen Sie GMX DSL Ihren Freunden und Bekannten und wir belohnen Sie mit bis zu  
50,- Euro! <https://freundschaftswerbung.gmx.de>

## **Erhebliche Einwände hat der Bund Naturschutz gegen das Vorgehen der Stadt am Lohhofer Bahnhof.**

Was im neu aufgestellten Flächennutzungsplan auf dem ehemaligen Danfoss-Gelände noch fachlich fundiert als LB-Vorschlag präsentiert wird, erledigt sich aktuell in der Planungsrealität, ohne Beachtung des Landschaftsplans.

Ein sechs- bis achtgeschossiger Wohnkomplex verdrängt bis auf klägliche Reste Lohhofs letzten ursprünglichen Lohwaldrest. Ein wertvolles Ökosystem wird einer maßlosen Bebauung geopfert. Das Stadtbild wird an exponierter Stelle stark beeinträchtigt.

Auch die Möglichkeiten planerischer Maßnahmen beim Bau der Fachoberschule zur Rettung der alten Bäume werden nach Meinung des Bund Naturschutz viel zu wenig ausgenutzt. So werden starre gesetzliche Vorgaben zu Abstandsflächen nicht kreativ genutzt, einer denkbaren Kommunbebauung wird von vorneherein eine Absage erteilt.

Insgesamt drängt sich der Eindruck auf, dass fachlich qualifizierte Vorgaben des Landschaftsplans, wie z. B. der hier vorgeschlagene Landschaftsbestandteil, nicht umgesetzt werden.