



Landratsamt
München

Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

**Baurecht, Denkmalschutz
und Raumordnungsrecht**

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: Se
Ihr Schreiben vom: 30.07.2014
Unser Zeichen: 7.1.3-0047/2014/BL
Unterschleißheim
München, 04.09.2014

Auskunft erteilt:
Frau Weiderer- Winnerl

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

Tel.: 089 6221-2571
Fax: 089 6221-442571

Zimmer-Nr.:
F 1.04

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

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 129 A/II

für das Gebiet Riedmoos-Zwerchwiesenweg

in der Fassung vom 29.04.2013

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 11.09.2014 (verlängert)

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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



Öffnungszeiten
Mo., Di., Do., Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
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
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 901 90) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0190 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE05 7001 0080 0048 1658 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



Hinweis:

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren. Diese haben Vorrang vor nicht vereinbartem Besucherverkehr.

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. Für das Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der als Art der Nutzung „Dorfgebiet“ festsetzt. 2003 hat die Stadt beschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Im Entwurf des Änderungsbebauungsplanes wurde als Art der Nutzung ebenfalls „Dorfgebiet“ festgesetzt. Nachdem sich der Abschluss dieses Änderungsbebauungsplanes verzögert, hat die Stadt nunmehr beschlossen, den Änderungsbebauungsplan in zwei Teile aufzuteilen und das Verfahren für die beiden Teile getrennt fortzuführen. Der Bereich am Zwerchwiesenweg wird mit dem Bebauungsplan Nr. 129 A/II überplant. Das Plangebiet wird ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung halten wir aber für rechtlich bedenklich.</p> <p>Der Charakter eines Dorfgbietes wird bestimmt durch die Durchmischung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Wohn- und Gewerbenutzung. Diese 3 Nutzungsformen müssen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, für den Dorfgebiet festgesetzt ist, realisiert werden können. Nach der planerischen Konzeption verfolgt die Stadt u. E. aber das Ziel, im Plangebiet am Zwerchwiesenweg keine land- und forstwirtschaftlichen Betriebe anzusiedeln, sondern in erster Linie die vorhandene Wohnbebauung zu sichern und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung anzubieten. Ob darüber hinaus im Plangebiet noch eine Gewerbenutzung vorhanden bzw. geplant ist, ist aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Es erscheint zweifelhaft, ob nach den Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Nutzungsmaß usw. die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei realistischer Betrachtung überhaupt möglich ist. Ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, kann nicht als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauN-VO festgesetzt werden (vgl. Hierzu Urteil des BVerwG vom 23.04.2009 Az. 4 CN 5/07). Für die Festsetzung eines Dorfgbietes reicht es auch nicht aus, dass die frühere landwirtschaftliche Nutzung nur an der Bausubstanz ablesbar ist, vielmehr muss das Plangebiet mindestens auch durch Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt sein oder geprägt werden können. Die Festsetzung eines Dorfgbietes ist unzulässig, wenn sie allein dazu dient, die Schutzwürdigkeit einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbebauung gegenüber den Immissionen eines außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes herabzusetzen.</p> <p>Der Gebietscharakter des Baugebietes als Dorfgebiet lässt sich auch nicht aus der vorgefundenen Nutzung in der dörflichen Umgebung oder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten. Ein Dorfgebiet kann die zur Wahrung des Gebietscharakters erforderliche landwirtschaftliche Prägung grundsätzlich nur durch einen im Gebiet selbst ansässigen Betrieb erfahren; es genügt nicht, wenn sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im angrenzenden Innen-</p>

oder Außenbereich auf das Baugebiet auswirkt. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn sich der prägende Betrieb in einem unmittelbar angrenzenden, durch Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiet befindet. Bei einer solchen Fallgestaltung, bei der auch eine Erweiterung des vorhandenen Dorfgebietes in Betracht käme, wäre es denkbar, dass das neue Gebiet seine landwirtschaftliche Prägung ganz oder teilweise „von außen“ erfährt. Das trifft aber für den vorliegenden Fall nicht zu (vgl. Urteil vom BayVGH 12.01.2007 Az. 1N06.2319).

Der Dorfgebietscharakter des Baugebietes wird auch nicht dadurch gewahrt, dass der fragliche Bereich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan enthält im Grundsatz keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und kann deshalb auch keinen rechtserheblichen Beitrag zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes leisten.

Das festgesetzte Dorfgebiet kann auch nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung gegliedert werden, denn eine Gliederung ist nur innerhalb festgesetzter Baugebiete möglich.

Wir empfehlen der Stadt daher, die Ausweisung als Dorfgebiet nochmals zu überdenken und entweder das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen, oder als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen. Gegebenenfalls wäre auch zu prüfen, den nördlich, außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb, falls hier noch eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung vorhanden bzw. geplant ist, mit zu überplanen und den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern, sofern dieser Betrieb in der Lage ist, dem Dorfgebiet seine allgemeine Zweckbestimmung zu geben. Außerdem muss im Plangebiet auch Gewerbenutzung vorhanden bzw. geplant sein, sonst kann Dorfgebiet nicht festgesetzt werden.

2. Bei Ziffer A 4.2 (max. Wandhöhe) sollte, um Missverständnisse zu vermeiden, besser ein Wert aus der Planzeichnung verwendet werden; da eine Wandhöhe von 9,50 m im Plangebiet nicht zulässig wäre.
3. Im Plangebiet wird bei drei Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Baulinie (Ziffer A 5.2) festgesetzt. Bei den Grundstücken Flurnummer 788/2 und 788/8 verläuft die Baulinie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze und soll wohl die Abgrenzung der zwei Doppelhaushälften darstellen. Nachdem hier bereits eine Realteilung vorliegt kann wohl die Festsetzung der Baulinie im vorliegenden Fall hingenommen werden. Bei den Grundstücken 787 und 773/10 liegt Einzelhausbebauung vor. Die Baulinie verläuft hier willkürlich innerhalb der bestehenden Gebäude bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Grundstücksteilung entlang der Baulinie ist bei diesen Grundstücken, nach den uns vorliegenden Unterlagen, bisher nicht vorgesehen. Andere Gründe, die für die Baulinie sprechen, sind nicht erkennbar. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit der Baulinie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine etwaige Grundstücksteilung entlang dieser Linie nicht erzwungen werden kann.
Ein seitlicher Grenzanbau kann ebenfalls grundsätzlich nicht durch Festsetzung einer mit einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammenfallenden Baulinie vorgeschrieben bzw. ermöglicht werden, die Frage des seitlichen Grenzbaus wird nur durch die Bauweise geregelt. Im vorliegenden Fall wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Durch die Festsetzung der Bauweise „Doppelhäuser zulässig“ ist bereits der seitliche Grenzanbau zwischen den beiden Doppelhaushälften planungsrechtlich zulässig. Die Baulinie ist deshalb bei den Grundstücken 787 und 773/10 herauszunehmen. Sofern die Stadt darüber hinaus noch Regelungen zur Größe der einzelnen

Doppelhaushälften treffen will, kann das durch die Festsetzung einer Knödellinie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung bei Doppelhausbebauung in der Planzeichnung oder durch eine textliche Festsetzung erfolgen (z. B. die max. zulässige Grundfläche ist bei Doppelhausbebauung zu gleichen Teilen aufzuteilen).

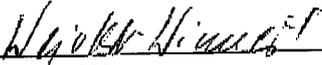
Ferner weisen wir darauf hin, dass planungsrechtlich eine Doppelhausbebauung nur dann vorliegt, wenn eine Realteilung erfolgt und die Erschließung der einzelnen Doppelhaushälften (z. B. durch eine öffentliche oder private Verkehrsfläche, Fläche mit Geh- und Fahrrecht) gesichert ist, ansonsten liegt Einzelhaus vor.

4. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist bei Ziffer A 5.3 (nur Einzelhäuser zulässig) das gleiche Planzeichen wie in der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu verwenden, da ansonsten ein Widerspruch zwischen Ziffer A 5.4 und A 5.3 bestehen würde.
5. Die Planzeichen A 5.5 (offene Bauweise) und A 7.5 (Wertstoffinsel) werden bisher in der Planzeichnung nicht verwendet. Die Planzeichen sind in der Planzeichnung nachzutragen oder aus der Satzung herauszunehmen.
6. Das Straßenbegleitgrün (A 6.2) ist grundsätzlich Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichnung deshalb hinter dem Straßenbegleitgrün zu führen.
7. Ziffer C 1.1 ist für eine Festsetzung rechtlich zu unbestimmt und daher zu konkretisieren oder herauszunehmen.
8. Ziffer C 3.1 Satz 1 (...geringfügige Abweichung...) ist als Ausnahmeregelung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zu formulieren, ansonsten ist die Festsetzung zu unbestimmt.
9. Der Zusatz „bzw. die gemäß Pkt. 4.1 festgesetzte“ bei Ziffer C 3.4 geht ins Leere und ist daher herauszunehmen, da in Ziffer C 4.1 keine Geländehöhe festgesetzt worden ist; hier werden Regelungen zur OK Kellergeschossrohdecke getroffen.
Mit Schreiben vom 24.01.2007 Az. 7.1.1-1186/06/VI/ 7.1.3-0423/03/BL wurde die Stadt gebeten, die Festsetzungen hinsichtlich des unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe (C 3.4) und der Geländeänderungen (C 12.1) nochmals zu überdenken und, da bereits bei zahlreichen Grundstücken das Grundstück aufgeschüttet worden und die Wandhöhe auf das neue Gelände bezogen worden ist, die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu überarbeiten. Dieses Schreiben wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist nach wie vor das natürliche Gelände. Nach der Festsetzung C 12.1 darf das natürliche Gelände auch nicht verändert werden. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Festsetzungen wird gebeten.
10. Bei Ziffer C 3.8 letzt. Absatz ist auf die gültige BayBO bzw. GaStellV abzustellen.
11. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, ist bei Ziffer C 5.1 folgende Formulierung zu verwenden:
„Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.“
12. Bei Ziffer C 7.5 Abs. 2 muss es aus Gründen der Rechtseindeutigkeit lauten

„bei Gebäuden mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 4,10 m“, da ansonsten bei Gebäuden, die nicht exakt die Wandhöhe von 4,10 m einhalten, stehende Gauben nicht zulässig wären.

13. Nach dem im Plangebiet auch Doppelhäuser zulässig sind, sollte, aus Gründen der Rechtseindeutigkeit, bei den Regelungen hinsichtlich der Dachaufbauten (C 7.5, C 7.6) zwischen Einzelhaus bzw. Doppelhaushälften differenziert werden.
14. Der Satzung des Grünordnungsplanes ist noch eine Präambel, entsprechend der Satzung des Bebauungsplanes, voranzustellen. Statt Art. 91 BayBO muss es richtig Art. 81 BayBO lauten.
15. Mit dem Planzeichen A.1 3.0 werden im Grünordnungsplan die Flächen außerhalb der Bestandsgebäude bzw. der Baugrenzen als private Grünflächen - Gartenflächen festgesetzt. Die Festsetzung ist in dieser Form nicht von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gedeckt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB verlangt die Festsetzung einer Grünfläche verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke, die entsprechend Festsetzung A 1 3.1 zu begrünen sind. Die Festsetzung ist daher entsprechend umzuformulieren. Nachdem der Bebauungsplan auch Abweichungen bzw. Überschreitungen von den Baugrenzen zulässt, müsste aus Gründen der Rechtsklarheit hierfür bei A.1 3.0 noch eine Ausnahmeregelung aufgenommen werden, sonst besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen.
16. Nach der neuen Fassung der BayBO werden Spielplätze in Art. 7 BayBO geregelt. Ziffer A 2 2.2 des Grünordnungsplanes ist zu berichtigen.
17. Ziffer A 2 3.2 des Grünordnungsplanes und die Hinweise des Grünordnungsplanes sind an den verkleinerten Geltungsbereich anzupassen. Es ist nur der Bereich am Zwerchwiesenweg Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
18. Das Planzeichen B 3.0 – Lärmschutzwand ist auch im Grünordnungsplan unter die Festsetzungen aufzunehmen, sonst besteht ein Widerspruch zum Bebauungsplan.
19. In den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungsplanes wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen. Verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften und ergibt sich erst aus diesen Vorschriften, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss die Stadt sicherstellen, dass die Betroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können.
20. Bei Ziffer 5.3 der Begründung Punkt – Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Seite 5 oben) muss es statt 129 A/I richtig 129 A/II lauten.
21. In den beiliegenden Planunterlagen „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Grünordnungsplan“ sind bei den Flurnummern 778/7, 784/4 und 773 die Gebäude, im Gegensatz zum Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan bereits als Bestandsgebäude dargestellt. Aus Gründen der Rechtsklarheit sind die Planunterlagen diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.
22. Bei den Verfahrensvermerken sind jeweils noch Vermerke über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB aufzunehmen.

2.5 Aus der Sicht des Tiefbaus und des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung. Zum Naturschutz und zur Grünordnung wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.


Weiderer- Winnerl

Herr Brosius
Telefon-Durchwahl: (089) 6221-2687
Technische/r Sachbearbeiter/in

- Anlagen:
1 Stellungnahme des Sachgebietes 8.2, Grünordnung vom 10.09.2014
1 Stellungnahme des Sachgebietes 6.3, Naturschutz vom 11.09.2014



Landratsamt
München

Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

Naturschutz, Forstrecht
und Landwirtschaftsrecht

Gruppe 7.1.3
- im Hause -

Ihr Zeichen: 7.1.3-0047/2014/BL
Ihr Schreiben vom: 05.08.2014
Unser Zeichen: 6.3-BL/StS
München, 11.09.2014

Auskunft erteilt:
Herr Schwarz

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

Tel.: 089 / 6221-2414
Fax: 089 / 6221 44-2414

Zimmer-Nr.:
F 2.17

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 129 A/II

für das Gebiet „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 05.09.2014

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

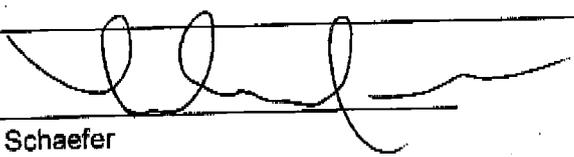
Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



- 2 -

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Begrüßt wird die Festsetzung eines Uferschutzstreifens auch auf der Ostseite des Schwebelbaches. Unklar bleibt aber, wie der Uferstreifen bei den jetzigen Eigentümern abgelöst und wie die Grundstücksbesitzer, für die neues Baurecht geschaffen wird, an der Umsetzung und Entwicklung der Uferschutzstreifens beteiligt werden können. Begrüßt wird auch der Hinweis auf die Planung für die exemplarische Bepflanzung des städtischen Ufergrundstücks Fl.Nr. 849/43. Sehr viel anschaulicher wäre es allerdings, wenn diese Planung bereits umgesetzt wäre. Die Stadt wird eindringlich gebeten, die Planung sehr zeitnah umzusetzen.
	 Schaefer
	Anlagen



Landratsamt
München

Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

**Tiefbau, Verkehrsplanung,
Abfallwirtschaft und Grünordnung**

Gruppe 7.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 7.1.3-0047/2014/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 05.08.2014
Unser Zeichen: 8.2 Grünordnung
München, 10.09.2014

Auskunft erteilt:
Frau Dingel

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

Tel.: 089 6221 2432
Fax: 089 6221 442432

Zimmer-Nr.:
F 3.26

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 129 A/II
für das Gebiet Riedmoos-Zwerchwiesenweg
in der Fassung vom 29.04.2013

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 05.09.2014

2. Stellungnahme

A.2.1.0

Ohne eine festgesetzte Verortung vorhandener Bäume ist nicht nachprüfbar, ob eine Ersatzpflanzung gefordert werden kann. Die Hinweise B.1.1 und B.1.2 müssen deshalb bei den Festsetzungen aufgenommen werden.



Öffnungszeiten
Mo., Di., Do., 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
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 138, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 491 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF



Hinweis:

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren. Diese haben Vorrang vor nicht vereinbartem Besucherverkehr.

- 2 -

A.2.1.3

Die Einteilung der vorhandenen Laubbäume in 2 Kategorien nach Stammumfang bis bzw. über 60 cm mit der damit verbundenen Pflanzforderung von einem bzw. zwei großkronigen Laubbäumen ist für uns nicht nachvollziehbar. Es würde dadurch bei Ersatz für Laubbäume mit Stammumfang über 60 cm durch die Verdoppelung der Bäume langfristig womöglich zu einer übermäßigen Begrünung kommen. Insbesondere in privaten Grünflächen ist fraglich, ob mehrere großkronige Laubbäume Platz für eine artgerechte Entwicklung haben. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, großkronige Bäume durch ebensolche zu ersetzen, wenn der Standort dies hergibt, und kleinkronige Bäume durch klein- oder großkronige Bäume zu ersetzen.

A.2.2.1

Hier sollte aus unserer Sicht geprüft werden, ob auf der als „öffentliche Grünfläche als Spielplatzfläche“ festgesetzten Fläche tatsächlich ausreichend Platz für Spielgeräte plus die hier geforderten Baumpflanzungen vorhanden ist. Im Süden befindet sich schon eine durchgehende Pflanzung, die erhalten werden soll.

Die Formulierung „es erfolgt mindestens je x qm“ sollte um „die Neupflanzung von ...“ ergänzt werden.

A.2.3.2

Die Ortsrandeingrünung gemäß Pflanzliste A.2.5.4 mit Heckensträuchern entspricht nicht dem in Anlage 1 dargestellten Pflanzschema, welches Bäume 1. und 2. Wuchsordnung beinhaltet.

A.2.5.0

In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass es bei zu starren Festsetzungen bzgl. der Artenauswahl für die Pflanzungen zu unnötigen Einschränkungen im Hinblick auf die Artenvielfalt kommt. Wir empfehlen daher für die festgesetzten Gehölze den Zusatz „und weitere heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher“ zu ergänzen. Wir erachten dies insbesondere für die privaten Grünflächen als sinnvoll.

Wir empfehlen, die Esche (*Fraxinus excelsior*) aufgrund des derzeit grassierenden Eschentriebsterbens aus der Pflanzliste herauszunehmen bzw. festzusetzen, dass diese nicht in großer Anzahl gepflanzt werden darf (Prozentsatz festlegen).

A.2.5.2

Wir empfehlen hier die Mindestpflanzqualität für kleinkronige Bäume festzusetzen als Hochstamm, 3xv StU 16-18 cm und die Mandelweide in die Strauchliste A.2.5.4 zu verschieben.

A.2.5.3

Wir empfehlen hier die Mindestpflanzqualität für Obstgehölze als Hochstamm, 3xv StU 10-12 cm festzusetzen.

B

Aufgrund der Verschärfung des Allgemeinen Artenschutzes mit dem neuen BNatschG aus dem Jahre 2010 empfehlen wir den Hinweis, dass etwaige Rodungen und Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG). Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

B.15.0

Zusätzlich zur DIN 18920 empfehlen wir die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren aufzunehmen.

Dingel
Dingel