

Amt: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

**TOP: 4**

Vorlagen-Nr.: 15323-2020 10. Ergänzung

Datum: 10.11.2023

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.07.2023	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	11.09.2023	öffentlich
Stadtrat	23.11.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.12.2023	öffentlich

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“  
- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Korrektur der Baulinien und Baugrenzen (Planzeichen Festsetzung Nrn. 1.3.1 und 1.3.2) in geringem Maße (maximal 15 cm) ohne Veränderung anderer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie in dem Sachvortrag der Verwaltung beschrieben und in der Anlage „BP Korrektur Baulinien und -grenzen“ dargestellt.
3. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Hinweise und redaktionellen Änderungen entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf des BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ einzuarbeiten.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nochmals nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren zu bringen.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt  
Az. B552B

TOP:  
Vorlagen-Nr.: 15323-2020  
10. Ergänzung  
Datum: 10.11.2023

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.07.2023	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	11.09.2023	öffentlich
Stadtrat	23.11.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.12.2023	öffentlich

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“  
- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

### Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Korrektur der Baulinien und Baugrenzen (Planzeichen Festsetzung Nrn. 1.3.1 und 1.3.2) in geringem Maße (maximal 15 cm) ohne Veränderung anderer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie in dem Sachvortrag der Verwaltung beschrieben und in der Anlage „BP Korrektur Baulinien und grenzen“ dargestellt.
3. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Hinweise und redaktionellen Änderungen entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ einzuarbeiten.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nochmals nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren zu bringen.



Sachvortrag:

### **Anlagen:**

- Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (Stand 01.09.2023)
- BP Korrektur Baulinien und -grenzen
- Textliche Festsetzungen und Hinweise Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (Stand 01.09.2023)
- Begründung Bebauungsplanentwurf (Stand 26.09.2023)
- Umweltbericht Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (Stand 15.09.2023)
- Plan Potenzielle Habitat Untersuchung BP 160 (Stand 15.03.2023)
- Bericht Potenzielle Habitat Untersuchung BP 160 (Stand 29.03.2023)
- Relevanzuntersuchung zur saP BP 160 (Stand 16.07.2020)
- Geotechnisches Gutachten BP 160 (Stand 22.08.2018)
- Stellungnahme zur Bauwasserhaltung BP 160 (Stand 27.08.2020)
- Schalltechnische Untersuchung BP 160 (Stand 14.03.2023 – 5Teile)
- Verkehrsuntersuchung BP 160 (Stand 28.02.2023)
- Besonnungsuntersuchung (Stand 23.12.2020)
- Mobilitätskonzept zum BP 160 (Stand 28.02.2022)
- Stellungnahmen von Behörden und TöB (19 Stück)
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (5 Stück)
- Klima Check Formblatt

### **Ausgangssituation:**

Der Investor führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz (SOBON Projekt) Fl. Nr. 902/24 einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet sowie eine Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.02.2020 beauftragt, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 79b durchzuführen. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe-, Sozial- und Wohnnutzung vorsehen. Die GFZ wird für das Gebiet mit max. 1,34 wie bereits vom Stadtrat beschlossen festgesetzt. Als Gebietskategorie wird das Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO empfohlen, da alle geforderten Nutzungen abgebildet werden können

Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Im vorherigen Flächennutzungsplan war der Bereich für Gewerbe vorgesehen, im neuen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung. Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 160 und liegt an der Kreuzung Landshuter Str. / Alfred-Nobel-Str. und umfasst die Fl. Nrn. 902/201, 902/203, 902/24, 902/25, 902/196, 902/197, 902/200, 902/155, 902/199, 902/198, 902/28, sowie teilweise die Fl. Nrn. 902/2, 902/30. Die aufgezählten Flurnummern entsprechen dem aktuellen Fortführungsnachweis.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, als auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB) wurden in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 20.03.2023 beschlussmäßig behandelt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der entsprechenden Änderungen beschlossen. Die geänderten Unterlagen zur 2. Flächennutzungsplanänderung wurden vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange zur 2. Änderung des FNP für den Bereich des BP 160 fand vom 22.09.2023 bis 27.10.2023 statt. Durch den Stadtrat erging am 23.11.2023 die Feststellung zur 2. FNP Änderung und der Einleitung des Genehmigungsverfahrens.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange zum Bebauungsplan Entwurf fand vom 06.10.2023 bis 10.11.2023 statt. Diverse Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und den Behörden / Träger öffentlicher Belange gingen teilweise fristgerecht ein.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Flurstücke im Änderungsbereich:

Die Fortführung der Flurnummern im Geltungsbereich wird entsprechend dem aktuellen Fortführungsnachweis redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 aufgenommen. Redaktionell deshalb, weil in einem Flächennutzungsplan sowie auch in einem Bebauungsplan keine Eigentumsverhältnisse geregelt werden. Grundstücksgrenzen sind nur als nachrichtliche Informationen in der Bauleitplanung enthalten, da sich diese nach deren Ausstellung ändern können.

#### Baugrenzen und Baulinien:

Die Baugrenzen wurden auf Grundlage des weiterbearbeiteten Wettbewerbsentwurfs in den Bebauungsplan- Entwurf übernommen.

Im Zuge der Objektplanung, vor allem bei der Konkretisierung der Wand- und Dämmstärken, hat sich in beiden Teilflächen des MU 1 und 2 leichte Überschreitungen der Baugrenzen ergeben.

Diese liegen zeichnerisch unter der Strichstärke der Baulinien und Baugrenzen (umgerechnet bis 15 cm) und wurden daher von den B-Planfertigern bisher nicht eingearbeitet; bei Vermaßung der Baugrenzen und linienscharfer Übernahme in den Maßstab der Baueingabe wird jedoch eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze deutlich.

Im Baugenehmigungsverfahren soll hierfür keine separate Abweichung erteilt, sondern die B-Plan-Zeichnung zur endgültigen Planfassung angepasst werden.

Das absolute Baurecht ist von den Baugrenzenüberschreitungen nicht betroffen, da es durch die festgelegte maximale GF definiert ist. In aller Regel schöpfen die Gebäude ihr Baufenster auf weiteren 2 bis 3 Seiten nicht annähernd aus. Die Baulinien und Baugrenzen sollen wie in der Anlage „BP Korrektur Baulinien und -grenzen“ dargestellt verschoben werden. Entsprechend der Nummerierung geht es dabei um folgende Veränderungen:

1. Baugrenze um 15 cm nach Nordwesten verschieben. Betrifft Wohnriegel 2.
2. Baugrenze um 15 cm nach Nordwesten verschieben. Betrifft Wohnriegel 2.
3. Baugrenze um 10 cm nach Südwesten verschieben. Betrifft Punkthaus 4.
4. Baugrenze um 10 cm nach Südwesten verschieben, die angrenzenden Baugrenzen werden angepasst. Betrifft Punkthaus 4 und Scholle 4.
5. Baugrenze um 10 cm nach Südwesten verschieben. Betrifft Punkthaus 3.
6. Baugrenze um 10 cm nach Südwesten verschieben. Betrifft Punkthaus 3 und Scholle 3.
7. Baugrenze um 4 cm nach Nordwesten verschieben. Betrifft Punkthaus 13.

8. Baugrenze um 4 cm nach Nordwesten verschieben. Betrifft Punkthaus 13.
9. Baugrenzen um 2,5 cm nach Nordosten verschieben. Betrifft Punkthaus 13 und Scholle 9.
10. Baugrenze um 9 cm nach Südosten verschieben. Betrifft Wohnriegel 3.
11. Baugrenze um 9 cm nach Südosten verschieben. Betrifft Wohnriegel 3.
- 12 a. Baugrenze um 4,5 cm nach Südosten verschieben. Betrifft Scholle 8.
- 12 b. Baugrenze um 2,5 cm nach Südosten verschieben. Betrifft Scholle 8.
13. Baugrenze um 3 cm nach Südosten verschieben. Betrifft Wohnriegel 4.
14. Baugrenze um 3 cm nach Südosten verschieben. Betrifft Wohnriegel 4.
15. Baugrenze um 10 cm nach Nordosten verschieben. Betrifft Punkthaus 9.
16. Baugrenze um 10 cm nach Nordosten verschieben. Betrifft Punkthaus 9.
17. Baulinie um 9,5 cm nach Osten verschieben. Betrifft Scholle 7.
18. Baugrenze um 0,5 cm nach Südosten. Betrifft Scholle 7.
19. Baugrenze um 2,5 cm nach Westen verschieben. Betrifft Scholle 2.

Die geänderte Planversion muss nochmals nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren gebracht werden, um Planreife zu bekommen.

#### Eingegangene Stellungnahmen:

Die eingegangenen Stellungnahmen von den Behörden/ Träger öffentlicher Belang zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 werden entsprechen ihres Einganges aufgeführt und entsprechend rechtlich behandelt. Die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit werden anschließend aufgeführt und rechtlich behandelt.

#### **1. Regierung von Oberbayern vom 06.10.2023**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 09.08.2022 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben und hat darauf hingewiesen, dass das Entstehen unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken. Die Festsetzungen wurden infolge unseres Hinweises nicht angepasst, allerdings wurde in der Begründung ausgeführt, warum das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration bereits durch die Planung des Quartiers, der Gebäude und Flächenzuschnitte per se vermieden wird. Die Ausführungen werden unsererseits als plausibel eingeschätzt.

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird keine Festsetzung bezüglich unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen aufgenommen, da ein Vermeiden dieser nach der Begründung per se ausgeschlossen wird. Ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzung generell ist nicht gewünscht und würde dem Gebietscharakter (MU - urbanes Gebiet) widersprechen.**

#### **2. NGN Fiber Network GmbH vom 06.10.2023**

Keine Einwände

#### **3. Stadt Garching vom 09.10.2023**

Keine Einwände

#### **4. bayernetz GmbH vom 09.10.2023**

Keine Einwände

#### **5. Gemeinde Eching vom 09.10.2023**

Keine Einwände

#### **6. staatliches Bauamt Freising vom 10.10.2023**

Keine Einwände

#### **7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 11.10.2023**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7735-0102 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und des frühen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur)“.

Wir bedanken uns ausdrücklich für die für die Übernahme der Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art.7.1 BayDSchG im den Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung in den Hinweisen (15.0.0).

Um Missverständnisse zu vermeiden möchten wir Sie bitten den frei formulierten Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG in den Hinweisen (B 15.0.0) „Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals - Baumaßnahmen aller Art müssen sofort eingestellt werden, wenn Bestandteile des Bodendenkmals zu Tage treten - die Untere Denkmalbehörde muss unverzüglich informiert werden“ zu streichen, da sonst der Eindruck entstehen könnte, dass die Arbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne fachliche Aufsicht erfolgen können. In Anbetracht der dichten Befundlage bei den Ausgrabungen im Umfeld müssen alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Baubauungsplans, auch außerhalb des Bodendenkmals, archäologisch begleitet werden.

Um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden, empfehlen wir eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Baumaßnahme. Für eine Beratung zum Ablauf der Maßnahme können Sie sich gerne jederzeit an uns wenden (Bodendenkmal- OB@blfd.bayern.de).

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

#### **Abwägung:**

**Das Einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wird nicht in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bitte des BLfD wird aber dahingehend entsprochen, dass die frei formulierten Hinweise zur Erlaubnispflicht durch den Vorschlag aus der Stellungnahme in dem Hinweis (B 15.0.0) und dem Umweltbericht zum BP Nr. 160 ausgetauscht wird. Von Seiten des LRA München kann im Zuge eines Baugenehmigungsverfahren das Einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beauftragt werden. Um die Bauwerber entsprechend darauf vorzubereiten wird im BP der zuvor genannte Hinweis aufgenommen.**

**Durch den Bebauungsplan wird für eine bereits größtenteils mit einem Parkplatz bebaute Fläche das Baurecht für dringend benötigten Wohnraum sowie die dazugehörigen Gewerbe und sozialen / kulturellen Nutzungen geschaffen. Die Fläche mit den bekannten Ausdehnungen des Bodendenkmals D-1-7735-0102 überlagert sich größtenteils mit dem bestehenden Parkplatz. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Plandarstellung des Bebauungsplanes enthalten und genannt.**

#### **8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.10.2023**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Wir verweisen in diesem Fall auf die Stellungnahme mit der Aktennummer AELF-EE-F1-4612-32-14-3. Ansonsten bestehen keine weiteren Einwände.

**Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.**

Aus der Stellungnahme vom 10.08.2022 zum Bereich Landwirtschaft:

Es befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

**Abwägung:**

**Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Hinweis Nummer B 23.0.0 bereits enthalten.**

**9. 1 & 1 Versatel vom 17.10.2023**

Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind.

Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.

**Abwägung:**

**Die Lage der Leitung ist nach Auskunft vom 1&1 an der Grenze des Geltungsbereiches zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstück zum Business Campus. Durch den Bebauungsplan sind hierbei keine Baumaßnahmen vorgesehen.**

**10. Wasserwirtschaftsamt München vom 20.10.2023**

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

**1. Überflutungen infolge von Starkregen:**

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Das Gefälle sollte von den Häusern in Richtung der Zuwegung geplant werden.“

**2. Niederschlagswasser (Beispielsweise zu Nr. 5.2.6)**

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

**Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

**Abwägung:**

**Zu 1 und 2.: Die Vorschläge des Wasserwirtschaftsamtes wird bei dem Hinweis Nr. B 7.0.0 „Niederschlagswasser“ zusätzlich aufgenommen.**

**11. Eisenbahn-Bundesamt vom 20.10.2023**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans 160 „Wohnen am Campus“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5500 München – Regensburg ca. 500 Meter östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.



Zur Vollständigkeit möchte ich auf unsere Stellungnahme vom 29.08.2022, Gz: 65147-651pt/010-2022#605 verweisen. Weitere Anmerkungen werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgetragen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) aufgrund der Nähe zur S-Bahnlinie am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.08.2023 enthält die gleichen Informationen wie die hier eingestellte, ist aber bei der Anlage zusätzlich angefügt. Die Deutsche Bahn AG wurde im Zuge des Verfahrens ebenfalls beteiligt, hat aber keine Stellungnahme dazu abgegeben.**

#### **12. Gemeinde Haimhausen vom 23.10.2023**

Keine Einwände

#### **13. Regionaler Planungsverband München vom 26.10.2023**

Keine Einwände

#### **14. Telekom vom 27.10.2023**

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 160 nehmen wir wie folgt Stellung:

(Hinweis: die Anlage „01 UGQ BPL 160 E Plan 01sept23.pdf“ lässt sich nicht öffnen und hat auch keinen online Zugriff mehr !)

Im Randbereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbaubehatscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen.

Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.*

*Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.*

*Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.*

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

**Abwägung:**

**Der Link zu den veröffentlichten Unterlagen wurden darauf hinüberprüft und war noch zugänglich. Die Planunterlage wurde dem zuständigen Mitarbeiter der Fa. Telekom mit dem Link zu den veröffentlichten Unterlagen nochmal zugesendet.**

**Der Bitte der Telekom wird dahingehend entsprochen, dass die Vorschläge (kursiv geschrieben in der aufgeführten Stellungnahme) unter dem zusätzlichen Hinweis „Nr. B 24.0.0 Telekommunikation“ aufgenommen werden.**

**15. Industrie- und Handelskammer vom 30.10.2023**

mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO (MU) besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft weiterhin Einverständnis. Zu begrüßen ist, dass durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Plangebiet sowohl Wohnflächen als auch Flächen für gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Auch die gewünschte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist zu begrüßen.

Daher sind nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 "Wohnen am Campus-Urbanes Gartenquartier" vorzubringen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**16. Vodafone vom 02.11.2023**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**Abwägung:**

**Die Hinweise auf zu beachtende Leitungen von Vodafone wird in dem zusätzlichen Hinweis „Nr. 24.0.0 Telekommunikation“ aufgenommen werden.**

**17. Gemeinde Hebertshausen vom 06.11.2023**

Keine Einwände

**18. Bayernwerk Netz vom 07.11.2023**

Mit dem Schreiben vom 16.08.2022 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Aus der Stellungnahme vom 16.08.2022:

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von drei neuen Transformatorstationen erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation ist eine Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.



### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit muss zwischen den Grundstückseigentümern und den Bayernwerken abgeschlossen werden.**

Kabel

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind 20 kV- und Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Anbindung der drei Stationen erfolgt über den vorher herzustellenden nördlichen Fuß- und Radweg.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind 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 ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die 20kV-Leitungen nebst Zubehör auf Privatgrund sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich zu sichern. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Eine gegebenenfalls notwendige Kabelumlegung (20 kV und SB) im Bereich der Landshuter Straße ist vom Veranlasser zu tragen und rechtzeitig zu beantragen.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführung werden die Verlege-Zonen mit den Spartenägern abgestimmt. Die Hinweise (Nr. B 22.1.0) sind in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

### **Abwägung:**

**Der Hinweis wird im Bebauungsplan als zusätzlicher Hinweis Nr. B 22.3.0 aufgenommen.**

### **19. Geothermie Unterschleißheim vom 10.11.2023**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.09.2022 (siehe Anlage), welche weiterhin Gültigkeit hat.

Unsere bisherige Vorplanung sieht vor, im Siemensweg eine Fernwärmeleitung zu legen zur Erschließung der Neubebauung, siehe unsere Planung in der Anlage.

Hier bitten wir um Beachtung der notwendigen Mindestabstände der Fernwärmeleitung zu Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen: gemäß unseren technischen Anschlussbedingungen muss sich die Fernwärmeleitung außerhalb des Kronenbereichs des ausgewachsenen Baumes befinden.

Wir planen im Siemensweg die Verlegung einer Leitung DN 100. D. h., wir haben eine Verlege-Breite von 70 cm (Rohraußenkante Vorlauf bis Rohraußenkante Rücklauf-Leitung).

D. h., diese Verlege-Breite der Fernwärmeleitung ist zu berücksichtigen in Zusammenhang mit den oben genannten Mindestabständen der Fernwärmeleitung zu Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen.

Aus der Stellungnahme vom 20.09.2023:

Die GTU AG beabsichtigt, das durch das Bebauungsplanverfahren geplante Wohnquartier an ihre Fernwärmeversorgung anzuschließen und hat bereits entsprechende Vorplanungen zur Trassenführung der Fernwärmeleitungen vorgenommen und Pläne erstellt.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Planung bei etwaigen Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan., damit die Spartensicherheit durch notwendige Pflanzabstände zur Fernwärmeleitung gewährleistet werden kann.

**Abwägung:**

**Die Hinweise zu den notwendigen Pflanzabständen und zur Abfrage der technischen Anschlussbedingungen werden in den Bebauungsplan unter dem zusätzlichen Hinweis Nr. B 22.4.0 aufgenommen. Die Vorplanung zur Trassenführung ist durch die Möglichkeiten der Trassenführungen unter den Wegeanschlüssen nach Norden und der Freiflächen mit Planzeichen 1.6.2 im Bebauungsplan berücksichtigt.**

**B1 Stellungnahme vom 13.10.2023**

Eine Apotheke wäre gut für die Anwohner

**Abwägung:**

**Im Bauleitplanverfahren wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, hier z. B. MU - Urbanes Gebiet. Eine spezielle Nutzung wie „Apotheke“ kann in einem regulären Bauleitplanverfahren nicht festgesetzt werden. In einem Urbanen Gebiet (MU) sind unter anderem Gewerbebetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Abs. 1 BauNVO), wozu eine Apotheke gehört, zulässig. Die Empfehlung wird aber zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber weitergeleitet.**

**B2 Stellungnahme vom 13.10.2023**

Das Quartier ist sehr dicht bebaut ohne große Freiflächen. Der kürzeste Weg zur nächsten naturnahen Erholungsfläche am Weiher würde über einen Durchgang an der Nordwestecke des bestehenden Walls führen. Der geplante Durchgang an der Nordost-Ecke könnte dafür entfallen, da er so nahe am Fußweg an der Landshuter Straße liegt, dass er wenig Vorteile für die Bewohner mit sich brächte.

**Abwägung:**

**Innerhalb des neuen Quartiers werden Freiflächen auf eingeschossigen Schollen entstehen, im BP sind diese mit dem Planzeichen 1.6.4 „DaGa“ dargestellt und steht für „Dachgartenflächen auf eingeschossigen Baukörper und in Lichthöfen“. Die Ausführung dieser ist nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung A 10.6.0 zu mindestens zwei Drittel der Fläche intensiv zu begrünen oder als Beetflächen für die gärtnerische Nutzung herzustellen. Diese Dachgartenflächen dienen zur weiteren Begrünung der versiegelten Flächen.**

**Ein Durchgang durch den westlichen Teil des Plans ist nicht geplant und ist durch die festgesetzten Planzeichen 1.6.1 „zu erhaltender Gehölzbestand“ und 1.6.7 „zu erhaltender Baum“ nicht zulässig.**

**Der nordöstliche Weg zwischen dem neuen Quartier und dem nördlichen Fuß- und Radweg dient der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, ohne dass diese an der Landshuter Straße vorbei müssen und somit nicht auf die KFZ-Erschließung des Quartiers an der Alfred-Nobel-Str. treffen. Aus diesem Grund bleibt der Durchgang an der Nordostecke in der Planung erhalten.**

### **B3 Stellungnahme vom 05.11.2023**

gegen den Bebauungsplan, veröffentlicht mit dem Lohhofer Anzeiger Nr 40/2023 vom 07.10.23 erhebe ich Einwände wie folgt.

1.) Verschattungssimulation der angrenzenden Wohngebiete

Diese lapidar aus Kostengründen zu vermeiden ist schon dreist. Insbesondere sind erhebliche Verschattungen durch den 50 m Turm zu erwarten, diese sind darzustellen auch und gerade im Kontext der Verschattungen durch das bestehende Parkhaus 1 (gemeinsame Betrachtung) und auf Legalität zu prüfen. Gegen das Weglassen der Verschattungssimulation für angrenzende Wohngebiete wird Einspruch erhoben.

#### **Abwägung:**

**Zu 1.: Eine Verschattungsuntersuchung der benachbarten Wohngebiete ist nicht aus Kostengründen unterblieben. Aufgrund der möglichen Abstandsflächen durch die geplanten Gebäude, werden keine Anzeichen für die Überprüfung aufgrund einer unzulässigen Verschattung ausgelöst.**

**Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, diese sind auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet.**

Ein Kostenschätzung über eine Verschattungsstudie wurde dem Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 17.04.2023 vorgelegt.

Von Seiten der Verwaltung wurden die möglichen Verschattungen von den zulässigen Gebäuden aus dem Bebauungsplan-Entwurf auf die benachbarte Wohnbebauung hin überprüft. Folgend die Stellungnahme der Verwaltung (Vorlagen Nr. 15323-2020):

„In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.03.2023 wurde mitgeteilt, dass dem Gremium die Verschattungsstudie vom neuen Quartier auf den Peter-Schuster-Weg nicht vorliegt.

Die möglichen Verschattungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Bauräume, Wandhöhen, etc.) auf die benachbarten Planungsgebiete wurden durch die Verwaltung im Zuge der Abwägung überprüft und mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der DIN 5034-1 verglichen. Sie kann als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB herangezogen werden.

Die Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 soll am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen und am 20. März mindestens vier Stunden. Die geforderte Besonnungsdauer ist als wohnhygienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu sehen.

Die Schattenlängen, welche durch mögliche Gebäude aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entstehen können, wurden entsprechend des Verlaufes der Sonne an diesen Tagen und diesem Ort zu den umliegenden Gebäudefassaden entlang des Fastlingerrings und dem Peter-Schuster-Weg hin überprüft. Dafür wurden die Schattenlängen zu jeder vollen Stunde zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang an den entsprechenden Tagen und der GPS-Daten des Planungsgebietes ermittelt. Ergebnis dieser Überprüfung ist, dass an keinem der beiden Stichtage 17. Januar und 20. März die mindestens einzuhaltenden Besonnungszeiten an den Fassaden der benachbarten Gebäude durch mögliche Gebäude aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus“ unterschritten werden. Zudem ist eine Unterschreitung der gesetzlich geltenden Abstandsflächen nach der gültigen BayBO zu den Grundstücken der benachbarten Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzungen nicht zulässig. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass eine Minderung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Verschattung der umliegenden Gebäude aus dem Bebauungsplanentwurf heraus nicht eintritt.

Aufgrund dieses Ergebnisses wurde eine Verschattungsstudie für die Gebäude an dem Peter-Schuster-Weg oder anderer dem Planungsgebiet benachbarter Straßen nicht beauftragt.

Die Beauftragung einer Verschattungsstudie der benachbarten Plangebiete würde nach Aussage von entsprechenden Fachbüros eine Bearbeitungszeit von 4-8 Wochen in Anspruch nehmen. Zudem würden Kosten in Höhe von ca. 5.000 – 10.000 Euro entstehen. Infolgedessen wäre auch mit einer Verzögerung des Bauleitverfahrens zu rechnen.“

Die Darlegung der Kostenschätzung und Dauer einer Verschattungsstudie erfolgte aus dem Grund, hier keine zusätzlichen Kosten zu verursachen, ohne dass diese für die Bebauungsplanunterlagen notwendig sind. Die Frage aus dem Gremium wurde damit für beantwortet beschlossen.

Bei der Erweiterung der Untersuchung auf die Verschattung durch das Parkhaus, zusammen mit denen aus dem neunten Baugebiet, ergaben sich ebenfalls keine Unterschreitung der erforderlichen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 an benachbarten Wohnbauten.

## 2.) Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der Stellplätze ist für das Mobilitätsverhalten im Landkreis München viel zu niedrig angesetzt, wir leben nicht in Milbertshofen!

Die Planung zu rechtfertigen mit dem Wunschgedanken, dass sich das Mobilitätsverhalten im Campus signifikant vom Rest von Unterschleißheim unterscheiden wird, ist schon ziemlich mutig. Diese Fehlplanung wird zu Lasten der anliegenden Wohngebiete ausgetragen werden.

Es sind Stellplatzalternativen anzubieten, z.B. kostenlose Nutzung des Parkhauses 1 für Anwohner des Campus. Gegen den Stellplatzschlüssel wird Einspruch erhoben.

### Abwägung:

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wurde bereits die gute Anbindung des Quartiers mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen dargestellt. Die geplanten Nutzungen des Quartiers bringen auch einen Großteil von Wechselnutzungen mit sich, z. B. Ärztehaus mit eigenem Parkplatz sowie kulturelle /soziale Nutzungseinheiten und Gastronomie. Es ist zu erwarten, dass die Stellplätze für Besucher und Nutzer des Quartiers ausreichend sind. Für die Bewohner sind Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich steht ein kostenpflichtiges Parkhaus zur Verfügung. Insgesamt betrachtet dürften damit für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen. Insoweit wäre es nicht zu vertreten eine noch größere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Ein Planungsziel für dieses Baugebiet ist ein hoher Anteil an autofreien Haushalten. Die geplanten Mikroapartments richten sich an ein überwiegend junges und flexibles Klientel. Studien belegen, dass die Bedeutung des Autos für jüngere Bevölkerungsgruppen abnimmt. Aufgrund dessen sind im Bebauungsplan für die folgenden Nutzungen ein von der GaStellV reduzierter Stellplatznachweis notwendig (aus den textlichen Festsetzungen übernommen kursiv geschrieben):

#### **9.2.1.1 Wohnnutzung**

- *Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit*
- *Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit*

#### **9.2.1.2 Sonstige Nutzungen:**

*Abweichend von obenstehender Ziffer A 9.2.1 reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze um ein Viertel für folgende Nutzungen:*

- *Kinos*
- *Tageseinrichtungen für Kinder*
- *sonstige soziale und kulturelle Nutzungen*

*Für alle anderen sonstigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).*

Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätze für die Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup> halten die Anforderungen der GaStellV ein (1 St/WE). Des Weiteren können die Stellplätze in den Tiefgaragen oder im angrenzenden Parkhaus genutzt werden. Besucherstellplätze werden entlang der Alfred-Nobel-Straße nachgewiesen und wurden insofern bei der Planung berücksichtigt.

## **B4 Stellungnahme vom 06.11.2023**

wir nehmen Bezug auf

- Ihre Bekanntmachung im Lohhofer Anzeiger vom 07.10.2023
- Unsere Einwendungen vom 20.09.2022 gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans
- Ihre Antwort vom 29.09.2023 auf unsere Einwendungen vom 20.09.2022

Zur aktuellen Fassung des Bebauungsplans Nr. 160 nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Der aktuelle Planentwurf und seine beigefügten Anlagen zeigen deutlich, dass der vorliegende BPlan stark investorengetrieben ist und die Planer kein Interesse haben, die berechtigten Einwendungen der umliegenden Anwohner angemessen zu berücksichtigen. Die Stadt als Herrin des Bebauungsplanverfahrens verstößt mit der gegenüber 2022 im wesentlichen unverändert vorgelegten Planung

- gegen das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- gegen ihre Neutralitätspflicht als Planungsbehörde
- gegen diverse Abwägungsgebote
- gegen die Gebote der Rücksichtnahme und des Einfügens des Neuprojekts in die Umgebung.

### **Abwägung:**

**Eine Bauleitplanung darf grundsätzlich ohne weiteres Wünschen privater Investoren nachkommen bzw. Anstoß für die Planung der Wunsch eines privaten Dritten sein. Wesentlich ist lediglich, dass das Ziel der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 28.06.2004 – 15 N 00.2842). Nur diejenige Planung, die ein städtebauliches Konzept vermissen lässt und ausschließlich dazu dient, die Interessen Privater zu bedienen ist rechtlich zu missbilligen. Hieran gemessen ist die Bauleitplanung erforderlich. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.**

**Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Das Gebot der Rücksichtnahme ist weiterhin erfüllt, da aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes heraus keine Einschränkungen der Nutzungen in den benachbarten Wohn- wie Gewerbegebieten entstehen.**

1. Das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird u.a. verletzt durch

a) das Fehlen eines übergreifenden, langfristigen Gesamtplans. Dass Unterschleißheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung fehlt, hat bereits #####, der 2021 von *Investor* zu einem Vortrag nach Unterschleißheim eingeladen war, klar erkannt („Unterschleißheim handelt sich, ohne einen übergreifenden, langfristigen Gesamtplan zu haben, von einem Einzelprojekt zum anderen“ (Quelle LLA vom 30.10.2021). Reaktion der zuständigen Planungsbehörde: keine.

### **Abwägung:**

**Zu 1.a): Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen im eigenen Geltungsbereich treffen, keine für die benachbarten Gebiete oder das gesamte Stadtgebiet. Ein Bebauungsplan ist jedoch aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.**

b) Im Flächennutzungsplan 2017 wurde die Fläche des jetzigen Bebauungsplans 160 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im jetzt zur Änderung anstehenden Flächennutzungsplan wurde diese



eigentlich langfristig angelegte Planung kurzerhand nur deshalb verworfen, um dem Wunsch des Investors nachzukommen, das Gebiet möglichst intensiv zu bebauen.

#### **Abwägung:**

**Zu 1.b): Der aktuelle Flächennutzungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Dezember 2022 rechtsgültig. In dessen Planungszeit wurde bereits das zuvor im FNP enthaltene eingeschränkte Gewerbegebiet zu einem mit Wohnnutzung. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraumes sowie der hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen wird dieser Bereich in ein Urbanes Gebiet (MU) durch die 2. FNP-Änderung (Feststellung durch den Stadtrat am 23.11.2023) geändert.**

**Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan-Entwurf belieben mit einer begründeten GFZ vom 1,34 unter den Orientierungswert von 3,00 für ein MU nach § 17 BauNVO.**

c) eine unzureichende Verkehrsanbindung. Dies wird u.a. dadurch deutlich, dass die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans für die Entfernungsangaben zur vorhandenen Infrastruktur immer den Begriff „Luftlinie“ verwendet. Dabei verkennt der Planverfasser, dass die Neubewohner diese Einrichtungen nicht per Lufttaxi o.Ä. erreichen, sondern auf die unzureichend vorhandene Verkehrsinfrastruktur angewiesen sind. Über die Frage, wie die Bewohner des sog. „Gartenquartiers“ den Kindergarten St. Ulrich, die Grundschule an der Ganghoferstraße, die Montessorischule, das Carl-Orff-Gymnasium, die Mittelschule Unterschleißheim und die Therese-Giese-Realschule erreichen sollen, haben sich die Planverantwortlichen offenbar keine Gedanken gemacht oder haben vor den dadurch entstehenden Problemen die Augen verschlossen.

Adäquate Fuß- und Fahrradwege zu den genannten Einrichtungen stehen jedenfalls nicht zur Verfügung und wurden in den vergangenen Jahren trotz diverser Umbauten z.B. der Landshuter Straße auch nicht gebaut. Im dem Planentwurf beigefügten Verkehrsgutachten kommt der Begriff „Kfz“ 37 Mal, die Begriffe „Fahrrad“ oder „Fußgänger“ jedoch kein einziges Mal vor. Auch die Gründer der ADFC-Ortgruppe Schleißheim bemängeln (vgl. LLA vom 21.10.2023) zu Recht, dass

- „eine flächendeckend gute und sichere Radverkehrsinfrastruktur fehlt“
- „trotz ebener Strecken und der recht kurzen Verbindungen ... viele Menschen auf die Fahrt mit dem Rad verzichten, weil sie immer wieder Abschnitte mit unklarer Verkehrsführung und Lücken im Radwegenetz antreffen.“
- „Radwege im Nichts enden und Radfahrende verunsichern.“
- „Immer noch eine sichere, alltagstaugliche Verbindung zwischen Oberschleißheim und Lustheim sowie Garching und Hochbrück entlang der B471 fehlt“.
- „Für viele Radfahrende die viel zu schmalen Radwege an Hauptverkehrsverbindungen wie dem Münchner Ring besonders ärgerlich für sind.“

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

Vor Verabschiedung des BPlans muss hierfür eine ausreichende Verkehrs-Infrastruktur geschaffen werden.

#### **Abwägung:**

**Zu 1.c) und der anschließend gestellten Forderung: Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen im eigenen Geltungsbereich treffen, auch sind die Bewertungen oder Entfernungen zu anderen Gebäuden oder Nutzungen nicht in einem Bebauungsplan festzusetzen. Da sich die gebaute Situation vor Ort verändern kann, ist die richtige Angabe einer Entfernung zu einem anderen Punkt die direkte Luftlinie. Gleiches gilt für die Ausführungen der Wege, welche außerhalb des Geltungsbereiches nicht von einem Bebauungsplan geregelt werden dürfen.**

2. Beispiele für die Neutralitätsverletzung der Planungsbehörde:

- Aus den vielen Anregungen der „Bürgerbeteiligung“ von 2019 haben die Planer diejenigen herausgepickt, die auf eine möglichst hohe Verdichtung abzielen. Eine deutliche Mehrheit der BürgerInnen hingegen sprach sich für eine sehr viel maßvollere Bebauung aus. Diese Stimmen wurden jedoch unter den Tisch gekehrt. Mit ihrer vorgelegten Planung verstößt die Stadt daher auch gegen den Sinn einer Bürgerbeteiligung.

### Abwägung:

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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGH, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.

Die politischen Gremien haben sich mit den Ergebnissen aus den Umfragen auseinandergesetzt, es können dabei aber nicht alle Vorstellungen und Wünsche umgesetzt werden.

An allen Stellen in und um das Planungsgebiet liegt das Höhenniveau aktuell unter dem „Gassenniveau“ von 474,10m über NN. Dieses ist damit absolut willkürlich zulasten der Nachbarbebauung auf diese Höhe festgesetzt worden. Die Begründung „...richtet sich an die Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungswege“ ist schlichtweg unzutreffend.

### Abwägung:

Die Anhebung der Gassenebene um ca. 70 cm über dem „Urgelände“ der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt nicht willkürlich, sondern zum gebotenen Boden- und Wasserschutz: Zur Unterbringung der Parkplätze im autofreien Quartier ist eine teilweise Unterkellerung erforderlich. Um ein Eingreifen der Neubauten in die Grundwasserströme möglichst gering zu halten, wurde keine weitere Absenkung der Gassenhöhe geplant.

Der Grundwasserflurabstand, der für die vorgesehene Versickerung des Regenwassers erforderlich ist, könnte bei einer niedrigeren Wegehöhe (und damit verbundenen Absenkung der Rigolen) nicht mehr eingehalten werden.

Bei der Planung der Gassenhöhen wurde sich nach den Höhen der bestehenden Erschließungswege gerichtet, so dass diese die zulässigen Neigungen für eine Barrierefreiheit einhalten.

Versiegelung: im Gegensatz zu der eigentlich der Neutralität verpflichteten Planungsbehörde, die das Plangebiet als „fast vollständig versiegelten Großflächenparkplatz“ bezeichnet, kommt der Freie Architekt und Stadtplaner ##### in seiner Begründung zum Planentwurf zum Ergebnis, dass der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand ca. 63 % beträgt.

### Abwägung:

Bei dem Versiegelungsgrad in der Begründung auf Seite 4 wird unterschieden zwischen der gesamten Fläche des Geltungsbereiches mit dem teilweise zu erhaltenden Wall (ca. 63%) und dem ohne Wall (ca. 81%). Es wird ebenfalls ausgeführt, dass es sich dabei und ca. 3-4 m breite Grünflächen handelt, welche der Gliederung des Parkplatzes dienen.

Um den Eingriff in die Grünflächen entgegenzuwirken sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung enthalten, durch welche nach der Bilanzierung nach BayKompV keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind (Seite 27 – 31 der Begründung).

Im Zusammenhang mit der „Bebauungsdichte behauptet die Planungsbehörde, dass es insoweit „einen Ausgleich ... mit der zugesagten Höhenbegrenzung des geplanten Wohnhochhauses, des

sogenannten Landmarks, auf maximal 50 Meter“ gegeben habe. Mit dieser Behauptung überspielt sie, dass die Bebauungsdichte trotz der Reduzierung des Landmarks auf 50m und des Streichens zweier urspr. vorgesehener Punkthäuser mit GFZ 1,343 unverändert über der ursprünglichen Zielgröße von GFZ 1,2 liegt. Aus der Erfahrung mit *dem Investor* sollte die Planungsbehörde auch bereits jetzt einkalkulieren, dass *der Investor* bei den konkreten Bauanträgen ihr durch die Stadt noch zu erhaltendes Baurecht komplett ausnutzen wird und zudem Anträge auf „geringfügige Abweichungen“ stellen wird.

#### **Abwägung:**

**Die Begründung führt dahingehend auf Seite 1 und Seite 10-12 aus, dass gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2020 im Bebauungsplan eine maximale GFZ von 1,34 festzusetzen ist, wobei alle Nebenräume für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwagen etc. mit eingerechnet werden. Diese Abweichung vom üblichen Weg der Ermittlung der GFZ ergibt sich aus der Besonderheit des Hochbautentwurfs, der diese Räume innerhalb der Hauptbaukörper integriert. Bei konventionellen städtebaulichen Entwürfen werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert werden müsste. Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2. Die Planung entspricht hier bei Zugrundelegung einer konventionellen Berechnung der GFZ daher einer GFZ von 1,2 und damit der ursprünglichen Zielgröße.**

**Von der Notwendigkeit einer Abweichung ist nicht auszugehen. Die Planung ist in sich schlüssig und realisierbar, mit den zulässigen Attikahöhen ist eine Umsetzung der zulässigen GF möglich. Im Übrigen bleibt die Frage der Erteilung einer Abweichung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und auch dann steht die Erteilung einer Abweichung im Ermessen**

Verschattung: Die Auswirkungen der Neubauten auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden in der Besonnungsstudie überhaupt nicht untersucht. Während der unbelaubten Zeit, also ungefähr ein halbes Jahr lang, würden wir als direkte Anwohner wegen der geplanten Bauten keinerlei Morgen-/Vormittagssonne mehr erhalten.

#### **Abwägung:**

**Die Abstandsflächen, welche die zulässigen Gebäude nach dem Bebauungsplan-Entwurf erzeugen können, geben kein Anzeichen für die Überprüfung einer unzulässigen Verschattung. Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, welche auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet sind.**

**Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Die Abstandsflächenverkürzungen betreffen nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abstandsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen, halten die Vorgaben der gültigen BayBO ein. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen wird die Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von Gebäuden in benachbarten Planungsgebieten nach DIN 5034-1 an den Tagen 17. Januar und 20. März erfüllt.**

Als Höhe für die sog. „Gassenebene“ und die Berechnung von Gebäudehöhen setzen Plan und Anlagen willkürlich 474,10m über NN an. Die benachbarte Siedlung am Fastlingerring liegt jedoch deutlich tiefer, nämlich auf 472,50m über NN. Die auf 478,58m über NN geplante sog. „Gartenebene“ würde damit 6,08m (!!!!) über unserem Niveau und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall liegen. Der bestehende Wall bietet daher keinen ausreichenden Nachbarschutz.

#### **Abwägung:**

**Die Anhebung der Gassenebene um ca. 70 cm über dem „Urgelände“ der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt nicht willkürlich, sondern zum gebotenen Boden- und Wasserschutz:**



Zur Unterbringung der Parkplätze im autofreien Quartier ist eine teilweise Unterkellerung erforderlich. Um ein Eingreifen der Neubauten in die Grundwasserströme möglichst gering zu halten, wurde keine weitere Absenkung der Gassenhöhe geplant.

Der Grundwasserflurabstand, der für die vorgesehene Versickerung des Regenwassers erforderlich ist, könnte bei einer niedrigeren Wegehöhe (und damit verbundenen Absenkung der Rigolen) nicht mehr eingehalten werden.

Bei der Planung der Gassenhöhen wurde sich nach den Höhen der bestehenden Erschließungswege gerichtet, so dass diese die zulässigen Neigungen für eine Barrierefreiheit einhalten.

Der Einhaltung des sozialen Abstandes zu den bewohnten Nachbargebieten wird durch die nicht Ausnutzung der einzuhaltenden Abstandsflächen Rechnung getragen.

Ein gewisser Sichtschutz ist durch den Erhalt und die Neupflanzung von Gebäuden am Wall gewährleistet. Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21).

□ Wegfall von Begrünung: „Aus städtebaulichen Gründen wird auf den Erhalt bzw. auf einen Ersatz für die Eingrünung im Südosten entlang der Landshuter Straße verzichtet, um durch die an deren Stelle dort vorgesehene Bebauung das Quartier mit der Stadt optisch und in urbaner Form zu verknüpfen.“ Tatsächlich soll der Wegfall eine möglichst dichte Bebauung ermöglichen. Man kann das Ergebnis heute schon an der Landshuter Straße entlang des Business Campus „bewundern“: architektonisch fragwürdige hohe Gebäude direkt an der Straße, aber kein Platz für Bäume und Fahrradwege.

#### **Abwägung:**

Der städtebauliche Grund ist die urbane Verknüpfung der geplanten Gebäude an der Landshuter Str. Des Weiteren erwirkt eine Bebauung an der Landshuter Straße einen Schallschutz für den Rest des Quartiers. Ein Ausgleich dieser Pflanzen ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die Neupflanzungen, z. B. entlang der Alfred-Nobel-Str. vorgesehen.

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der geplanten Schollen- und Hochhäuser nicht ausreichend Platz, um die Bäume und Sträucher, die sich auf dem bisherigen Parkplatz befunden haben und bereits 2022 (warum so früh? Die Bäume und Sträucher hätten noch einige Zeit zur Klimaverbesserung beitragen können) beseitigt wurden, in ausreichendem Maße zu ersetzen. Der „Ausgleich für den an dieser Stelle (= an der Landshuter Straße) erfolgenden Verlust an Grünvolumen“ kann daher sicherlich nicht innerhalb des Neubaugebiets erfolgen.

#### **Abwägung:**

Die Begrünung innerhalb der bisherigen Parkplatzfläche wurde in der Bilanzierung zum Ausgleich einbezogen, ersichtlich auf Seite 27-31 der Begründung zum Bebauungsplan. Dadurch wird ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Unabhängig davon wurden diese Bäume zum größten Teil versetzt, diese Versetzung ist aber nicht Bestandteil des zu erbringenden Ausgleiches.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Höhe aller Bauten inkl. jedweder Aufbauten ist die Höhe der Nachbarsiedlung Fastlingerring (472,50m über NN)
- (2) Tieferlegung der Tiefgarage um 1,5m, um die sog. „Gassenebene“ dem eigentlichen Geländeneiveau (472,50 über NN) anzugleichen.

#### **Abwägung:**

Zu Forderungen 1. und 2: Die Anhebung der Gassenebene um ca. 70 cm über dem „Urgelände“ der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt zum gebotenen Boden- und Wasserschutz:

**Zur Unterbringung der Parkplätze im autofreien Quartier ist eine teilweise Unterkellerung erforderlich. Um ein Eingreifen der Neubauten in die Grundwasserströme möglichst gering zu halten, wird keine weitere Absenkung der Gassenhöhe geplant.  
Der Grundwasserflurabstand, der für die vorgesehene Versickerung des Regenwassers erforderlich ist, könnte bei einer niedrigeren Wegehöhe (und damit verbundenen Absenkung der Rigolen) nicht mehr eingehalten werden.**

(3) Die Häuser am Fastlingerring müssen vor Immissionen und Blicken vom geplanten Gartenquartier und Fußweg aus geschützt werden. Dies ist sicherzustellen durch die Sperrung des Wegs auf dem Wall für Bewohner und Öffentlichkeit (laut Stellungnahme zu unserer Einwendung von 2022 „dient er der Pflege und Revision“) und die ausreichende Erhöhung/Aufböschung des aktuell 1,5m unter dem Niveau der Gartenebene endenden Walls und Anlegung von ausreichend hohem ganzjährigen Sichtschutz/Buschwerk.

#### **Abwägung:**

**Zu Forderung 3.: Eine Erhöhung des Walls würde einen weiteren Eingriff in die bestehende und zu erhaltende Bepflanzung erfordern, welche nicht geplant ist. Es sind jedoch weitere Neupflanzungen im Zuge der Festsetzungen zum Ausgleich vorgesehen.**

**Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Eine Sperrung des Fuß- und Wartungsweges für die Öffentlichkeit wird nicht festgesetzt, da dieser als eine Erholungsfunktion der Grüngestaltung dient.**

3. Verstöße gegen die Abwägungsgebote, u.a.:

Unsere detaillierten Einwendungen vom 20.09.2022 beantwortet die Planungsbehörde sehr kurz. Die Antwort ist zwar mit „Abwägung“ überschrieben; tatsächlich hat sich die Planungsbehörde mit keinem einzigen unserer Argumente inhaltlich befasst, sondern immer nur festgestellt, dass sie so planen darf bzw. dass noch Änderungen an den Gutachten (nicht aber an der Planung!) erforderlich sind. Eine inhaltliche Abwägung hat damit überhaupt nicht stattgefunden.

Nicht nur wir, sondern auch andere Personen haben 2022 Einwendungen erhoben. In keinem Fall hat dies zu Änderungen in der Planung geführt. Auch daraus lässt sich klar erkennen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit 2022 (und sicher auch jetzt wieder) keinerlei Einfluss auf die Planung hat. Das Beteiligungsverfahren erfolgt erkennbar nur aus formellen Gründen und verfehlt damit seinen eigentlichen Sinn.

#### **Abwägung:**

**Zu den beiden zu vorgenanntem Punkte unter 3.: Die Abwägungen zu den Einwendungen vom 20.09.2022 erfolgten zum damaligen Sachkenntnisstand und wurden in der öffentlichen GBA Sitzung vom 20.03.2023 beschlussmäßig bandelt.**

**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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGH, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.**

**Eine Änderung der Planung muss anhand einer Einwendung nicht erfolgen, wenn diese nicht aufgrund von gesetzlichen Vorgaben notwendig ist.**

Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 untersuchen nur die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien), nicht jedoch die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.

### Abwägung:

Im Rahmen der aktuellen Planungen erfolgen weder bauliche Eingriffe in die bestehenden Straßen noch ein Straßenneubau. Eine Untersuchung „Neubau“ oder „wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff gem. 16. BImSchV“ war daher nicht Gegenstand der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen. Verkehrserhöhungen auf bestehenden Straßen bedingen gem. 16. BImSchV keine Untersuchung und somit keine Schallschutz-Anforderungen.

Es wurde im Zuge der Abwägungen Untersuchungen durchgeführt, ob es durch die zulässigen Gebäude Veränderungen durch Schallreflexionen oder -abschirmungen an den benachbarten Wohnbebauungen im Vergleich zur bestehenden Situation kommt. Aus der Untersuchung ergibt sich an zwei Immissionspunkten in der Nacht eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A). Da die Nacht-Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) aber weiterhin unterschritten werden, ergibt sich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. In zwei Fällen ergibt sich Tag/Nacht eine Pegelminderung.

An den Immissionspunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestand überschritten sind, zeigt sich teilweise eine Änderung. Da diese aber bei weniger als 1 dB(A) liegt, ergeben sich auch hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel durch ausgehenden Verkehrslärm auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht wurde nicht ermittelt.

□ Laut Planungserläuterung soll mit dem Neubaugebiet ein Übergang zwischen einem Gewerbe (Business Campus) und den Wohngebieten am Peter-Schuster-Weg bzw. Fastlingerring geschaffen werden. Dies wäre ohne weiteres erreichbar gewesen durch einen passenden Anstieg der Gebäudehöhen, ausgehend vom Bestand Fastlingerring hin zu den Bestandsgebäuden im Business Campus,. Die im BPlan 160 vorgesehenen Gebäudehöhen gehen zulasten der Bestandswohnbebauung aber weit darüber hinaus.

### Abwägung:

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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVG, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.

Die Einfügung in die Umgebung und der Schutz der Nachbarbebauung wurde bei den zuvor genannten planerischen Aspekten beachtet. Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.

#### 4. Maß der Nutzung:

□ Das Plangebiet liegt nicht in der Unterschleißheimer Innenstadt (die beiden Zentren Bezirksstraße und ehemaliges IAZ Isar-Amper-Zentrum/Rathausplatz liegen weit entfernt östlich der Bahnleihe); an diese beiden Zentren ist das Plangebiet außerdem verkehrsmäßig schlecht angebunden. Das Plangebiet wird zudem durch die Landshuter Straße von den innenstadtnäher liegenden Teilen

abgetrennt. Die Behauptung, „wesentliches Merkmal des Planungsgebiets ist seine zentrale Lage mit geringen Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen“, stimmt nicht mit der Realität überein und soll ausschließlich der Rechtfertigung „Urbanes Gebiet“ dienen.

#### **Abwägung:**

**Aufgrund des „Vorrang der Innenentwicklung“ sollen Urbane Gebiete grundsätzlich im Innenstadtbereich liegen. Aber die Ausweisung eines urbanen Gebiets am Stadtrand und auf der „grünen Wiese“ ist rechtlich/gesetzlich nicht ausgeschlossen (Franßen, ZUR 2017, 532, 534; Schimpfermann/Stühler in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 6a Rn. 6; Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).**

**Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist außerdem die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Durch diese Klarstellung im Muster-Einführungserlass (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.9.2017 wurde geklärt, dass urbane Gebiete nicht nur in Großstädten zulässig sind. Auch wenn urbane Gebiete gerade den Herausforderungen der zunehmenden Urbanisierung Rechnung tragen soll, die vorwiegend in größeren Ballungszentren stattfindet, können Gemeinden jeder Größe auf den Baugebietstypus zurückgreifen (Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).**

**Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft. Die Darstellungen der möglichen Nutzungsmischung eines urbanen Gebietes innerhalb der Maßgaben des Bebauungsplanentwurfes wird auf den Seiten 5 - 9 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.**

□ Das Plangebiet ist zudem als Einheit mit dem ebenfalls DV-Immobilien gehörenden Business Campus zu sehen, der die westliche Grenze der Unterschleißheimer Bebauung bildet und nach Süden sogar an die Stadtgrenze nach Oberschleißheim stößt. Beim Plangebiet handelt es sich also keinesfalls um eine Innenraumnachverdichtung. Auch deshalb ist der Ausweis des ehemaligen Siemensparkplatzes als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Der Zweck, hier ein Urbanes Gebiet auszuweisen, liegt einzig und allein darin, hier eine nach BauNVO unzulässig dichte Bebauung zu ermöglichen und höhere Lärmwerte zuzulassen. Dass die Planungsbehörde dies eigentlich weiß, ihr aber echte Argumente fehlen, zeigt die - im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene - ebenso unzutreffende wie realitätsfremde Behauptung „Zweck der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist dabei die Reduzierung der im täglichen Leben zu überbrückenden Entfernungen, welche innerhalb sonstiger städtischer Gebiete entstehen. Dies auch in Hinblick auf die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im südlich anschließenden Baugebiet“. Dass dort diese Behauptung gleich doppelt enthalten ist, erhöht ihren Wahrheitsgehalt nicht.

#### **Abwägung:**

**Das Gebiet auf dem sich der „Business Campus“ befindet ist ein Gewerbegebiet (BP Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Str.“ – 1. Änderung) und bildet somit keine Einheit mit dem urbanen Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 160.**

**Eine Wechselwirkung in Bezug auf Arbeitsplätze ist ohne weiters möglich und dient der Einbindung in die umgebende Bebauung.**

**Die Zulässigkeit und Begründung eines urbanen Gebietes wird im Abwägungsabsatz zuvor beschrieben.**

□ Mit der vorgesehenen hohen Bebauungsdichte und dem mehr als 50m hohen „Landmark“ fügt sich das Plangebiet nicht in die nähere Umgebung ein. Die bereits in der Auslobung von 2018 vorgesehene GFZ von 1,2 wird im vorliegenden Entwurf mit vielen Tricks zwar rechnerisch und mit unzulässigen Abrundungen erreicht (Zitat „Würde man die genannten Nebenflächen abziehen,

verbliebe eine GFZ von ca. 1,2.“). Da konkrete Zahlen für die Berechnung der GFZ nicht vorgelegt werden, muss zur Verdeutlichung der Unverhältnismäßigkeit auf pauschale eigene Berechnungen zurückgegriffen werden:

**Abwägung:**

**Die Berechnungsgrundlage der zulässigen GF für die jeweiligen Teilbereiche ist in der Begründung auf den Seiten 10 und 11 dargestellt und erläutert.**

□ Verglichen mit der vorgeschlagenen GFZ von 1,34, die von einer Projektfläche (also inkl. Verkehrswegen etc.) von 33.447 m<sup>2</sup> ausgeht, weist die Bestandsbebauung am Fastlingerring (ohne Einbezug der relevanten Teile der Zufahrtsstraße Fastlingerring) eine tatsächliche GFZ von ca. 0,3 auf. Damit wird das Projektgebiet ca. viermal so intensiv bebaut wie des nahegelegene Wohngebiet Fastlingerring.

**Abwägung:**

**Die Schaffung von zulässiger Verdichtung innerhalb der Ortschaften ist ein wichtiger Schritt zur Bewältigung des derzeit herrschenden Wohnungsmangels. Dies ist einer der Aspekte, warum die Stadt Unterschleißheim den baurechtlich nicht mehr notwendigen Parkplatz des ehemaligen Siemensgeländes im Zuge ihrer Planungshoheit umplant und dabei möglichst viel Wohnraum durch eine Verdichtung schaffen möchte.**

□ Zusätzlich darf nach Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan „Die Höhe jedweder Aufbauten auf den Flachdächern die Oberkante der Attika um maximal 2,50 m überragen“.

**Abwägung:**

**In der Festsetzung wird auf die weitere Festsetzung A 5.2.3 verwiesen, nach der „Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind, um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken“ sind. Eine Auswirkung oder Sichtbarkeit dieser Aufbauten von der Gelände Oberkannte ist somit nicht mehr möglich.**

□ Höhenbegrenzung:

o Die max. mögliche Höhe des Landmarks darf laut Planentwurf bei 523,60 über NN + 2,5m für Aufbauten liegen; damit würde der Landmark 53,6m über das Niveau Fastlingerring herausragen. Die vom 1. Bürgermeister versprochene Höhenbegrenzung auf 50m würde um 3,6m sehr deutlich überschritten. Der Landmark soll damit ca. viermal so hoch gebaut werden dürfen wie die Bestandsbebauung Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.

o Die Punkthäuser 2 und 3 werden inkl. Aufbauten mehr als doppelt so hoch wie benachbarten Häuser am Fastlingerring und fügen sich damit nicht in die Umgebung ein.

**Abwägung:**

**In der Festsetzung wird auf die weitere Festsetzung A 5.2.3 verwiesen, nach der „Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind, um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken“ sind. Eine Auswirkung oder Sichtbarkeit dieser Aufbauten von der Gelände Oberkannte ist somit nicht mehr möglich**

**Die Oberkannte der Attika des Landmarks (+ 523,60 m ü NN) bezieht sich auf die OK des Fußweges mit + 473,60 m ü NN an dessen Sockel und ist nicht höher als 50 m.**

**Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.**



Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

(1) Änderung von Ziff. 1.1.0 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan von „Urbanes Gebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“.

**Abwägung:**

**Die Schaffung von zulässiger Verdichtung innerhalb der Ortschaften ist ein wichtiger Schritt zur Bewältigung des derzeit herrschenden Wohnungsmangels.**

**Anlass der Planung war die Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft. Ein allgemeines Wohngebiet würde nicht alle Ziele der Planung abdecken und wird deshalb nicht festgesetzt.**

(2) Streichung der Ziff. 2.3.2 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan.

**Abwägung:**

**In der Festsetzung wird auf die weitere Festsetzung A 5.2.3 verwiesen, nach der „Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind, um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken“ sind. Eine Auswirkung oder Sichtbarkeit dieser Aufbauten von der Gelände Oberkante ist somit nicht mehr möglich.**

**Diese und technische aufbauten sind aus Gründen der Nutzbarkeit (Höhnüberwindung, Ablüftung, etc.) auf den Dächern notwendig.**

(3) Reduzierung des Landmarks auf die vom 1. Bürgermeister versprochene Höhe.

**Abwägung:**

**Die Oberkante der Attika des Landmarks (+ 523,60 m ü NN) bezieht sich auf die OK des Fußweges mit + 473,60 m ü NN an dessen Sockel und ist somit nicht höher als 50 m.**

(4) Reduzierung der Höhe der beiden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Fastlingerring befindenden Punkthäuser 2 und 3 um jeweils 2 Etagen / ca. 6m.

**Abwägung:**

**Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, diese sind auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet.**

**Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.**

**Eine Verringerung der Geschosse bei den Punkthäusern 2 und 3 ist somit nicht notwendig.**

(5) Keine Umlegung der wegfallenden Geschossflächen auf andere Gebäude.

**Abwägung:**

**Es sind keine Reduzierungen der Gebäudehöhen oder Geschossflächen im Sinne der Erfüllung des Planungsziels der Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum geplant.**

**Entgegen der genannten Forderung müsste die Geschossigkeit der anderen Bauräume gegebenenfalls erhöht werden, was eine neue Planung und die entsprechenden Gutachten benötigen würde.**

**Ein Wegfallen von Geschossflächen widerspricht dem Planungszielen vollständig.**

5. Intransparenz der Entscheidungen und ihrer Grundlagen:

Viele Entscheidungen sind im Stadtrat bzw. den Bau- und Verkehrsausschüssen in nicht-öffentlicher Sitzung getroffen worden. Eine BürgerInnenbeteiligung erfolgte damit bei diesen wichtigen Fragen nicht. Aus den im Planentwurf vorgelegten Ergebnissen lassen sich jedoch folgende Rückschlüsse ziehen:

Die Stadt Unterschleißheim erhält laut Planentwurf einen relativ geringen und ungünstig gelegenen Teil des Baugrunds und verfehlt damit ihr SOBON-Ziel („1/3 der Mehrung des Wohnbaurechts“). Erläuterungen hierzu finden sich nirgends.

Stadt und DV-Immobilien haben offenbar bereits diverse städtebauliche Verträge abgeschlossen. Warum werden deren wesentliche Inhalte nicht publiziert?

Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse *Investor*/Stadt werden nicht kommuniziert. Warum?

#### **Abwägung:**

**Zu den beiden zuvor genannten Punkten mit dem Vorwort unter 5.: Generell sind die Sitzungen der politischen Gremien bei denen es datenschutzrechtliche Themen (z. B. Eigentumsrechte oder deren Veräußerungen) Dritter geht nicht öffentlich. Eine Veröffentlichung des Inhaltes nicht öffentlicher Sitzungen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht zulässig.**

**Eine vollumfängliche Veröffentlichung der städtebaulichen Verträge im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht verlangt werden. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans sind daher nur festsetzungsergänzende, wesentliche Inhalte (beispielsweise Regelungen zu Ausgleichsflächen) wiederzugeben. In der Begründung ist ein Hinweis auf die durch die Stadt geschlossen SOBON Verträge enthalten. In dem Grundsatzbeschluss vom 27.11.2014 wird unter Punkt 1 die Ausweisung von Bauland im Außenbereich geregelt. Dabei wird mindestens 1/3 des Verkaufs der voraussichtlichen Planungsflächen über einen städtebaulichen Zielbindungsvertrag gefordert. Das Planungsgebiete zum BP 160 liegt innerhalb bebauter Ortsteile, ist bereits bebaut und gehört somit zum Innenbereich. Für den Innenbereich wird die Entscheidung zum Teilerwerb von Flächen einer Entscheidung des Stadtrates offen gelassen (Punkt 4).**

Mit der Kooperation mit *dem Investor* verfolgte die Stadt offiziell das Ziel, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Der Begriff „bezahlbar“ taucht in den aktuellen Entwürfen nicht auf *der Investor* wird ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten selbstverständlich zu Marktpreisen vermieten, insbesondere natürlich auch die Mikroapartments. Außerdem werden nicht nur die gestiegenen Energiepreise, sondern auch die an *dem Investor* zu zahlenden Nebenkosten für die Quartiersverwaltung dafür sorgen, dass nicht nur die durchschnittliche Netto-, sondern vor allem die Bruttomiete für alle Wohnungen hoch ausfallen wird.

#### **Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan werden baurechtliche Maßgaben zur Bebaubarkeit (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) festgesetzt. Festsetzungen zu privatrechtlichen Themen wie Mietpreisen oder Nebenkosten sind nicht zulässig.**

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

(1) Publizierung der wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Verträge.

(2) Konkrete Informationen über die Berechnung der SOBON einschließlich der Umsetzung in die konkreten Grundstücksgeschäfte (inkl. ev. Ausgleichszahlungen und langfristige Verpflichtungen)

#### **Abwägung:**

**Zu den Forderungen 1. und 2.: Generell sind die Sitzungen der politischen Gremien bei denen es datenschutzrechtliche Themen (z. B. Eigentumsrechte oder deren Veräußerungen) Dritter geht nicht öffentlich. Eine Veröffentlichung des Inhaltes nicht öffentlicher Sitzungen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht zulässig.**

**Eine vollumfängliche Veröffentlichung der städtebaulichen Verträge im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht verlangt werden. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans sind daher nur festsetzungsergänzende, wesentliche Inhalte**

(beispielsweise Regelungen zu Ausgleichsflächen) wiederzugeben. In der Begründung ist ein Hinweis auf die durch die Stadt geschlossen SOBON Verträge enthalten.

(3) Informationen zur Berechnung der Mietpreise (netto + brutto inkl. aller absehbaren Nebenkosten) und ev. Vereinbarungen zwischen Stadt und *dem Investor* über Mietpreisbindungen.

**Abwägung:**

**Zu der 3. Forderung: In einem Bebauungsplan werden baurechtliche Maßgaben zur Bebaubarkeit (z. B. Art und Maß der Baulichen Nutzung) festgesetzt. Festsetzungen zu privatrechtlichen Themen wie Mietpreisen oder Nebenkosten sind nicht zulässig.**

6. Lärm:

Die Tiefgaragenausfahrt ist nicht mittig angebracht, sondern an der äußersten westlichen Ecke zum Wohngebiet Fastlingerring, also in maximal weiter Entfernung zur Landshuter Straße. Dies führt einerseits zu vermeidbaren Fahrstrecken. Außerdem fahren nach der vorliegenden Planung die hier die Tiefgarage verlassenden Fahrzeuge auf die Nordfassade des bestehenden Parkhauses zu, von wo sich der Schall auf die Reihenhaussiedlung Fastlingerring ausbreiten wird. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden sich daher starke Lärm- und sonstige Emissionsbelastungen ergeben. Weitere negative Auswirkungen werden sich durch die Schallspiegelungen an den neuen Gebäuden ergeben.

**Abwägung:**

**Es sind zwei mögliche TG Ein-/Ausfahrten zur Alfred-Nobel-Str. angeordnet. Die westliche ist notwendig zur eigenständigen Erschließung des Teilgebietes 1.**

**In dem Hinweis B 14.0.0 zum Bebauungsplan sind die einzuhalten und im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Maßgaben zu Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten aufgeführt. Die befürchteten Schallauswirkungen aufgrund der Tiefgaragenpositionen werden beim Einhalten der Maßgaben nicht eintreten.**

Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 beschränken sich interessanter Weise nur auf die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von *dem Investor*). Die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden gar nicht untersucht, obwohl dies wegen der „besonderen Struktur“ des Neubaugebiets (die sog. „Gartenebene“ liegt 6,08m (!!!!) über dem Niveau der Gärten am Fastlingerring und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall) unbedingt erforderlich ist.

**Abwägung:**

**Es sind nach dem Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Str.“ sind Schallkontingente in den Bereich des ehemaligen Parkplatzes verteilt. Die Nutzungen des BP 151 dürfen durch den Bebauungsplanentwurf nicht nachteilig eingeschränkt werden, warum im Zuge der Schalluntersuchung darauf eingegangen wird.**

**Im Rahmen der aktuellen Planungen erfolgen weder bauliche Eingriffe in die bestehenden Straßen noch ein Straßenneubau. Eine Untersuchung „Neubau“ oder „wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff gem. 16. BImSchV“ war daher nicht Gegenstand der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen. Verkehrserhöhungen auf bestehenden Straßen bedingen gem. 16. BImSchV keine Untersuchung und somit keine Schallschutz-Anforderungen.**

**Es wurde im Zuge der Abwägungen Untersuchungen durchgeführt, ob es durch die zulässigen Gebäude Veränderungen zu Schallreflexionen oder -abschirmungen an den benachbarten Wohnbebauungen im Vergleich zur bestehenden Situation kommt. Aus der Untersuchung ergibt sich an zwei Immissionspunkten in der Nacht eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A). Da die Nacht-Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) aber weiterhin unterschritten werden, ergibt sich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. In zwei Fällen ergibt sich Tag/Nacht eine Pegelminderung.**



An den Immissionspunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestand überschritten sind, zeigt sich teilweise eine Änderung. Da diese aber bei weniger als 1 dB(A) liegt, ergeben sich auch hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen. Eine Überschreitung der Beurteilungspegel durch ausgehenden Verkehrslärm auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht wurde nicht ermittelt.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

(1) Verlegung der Tiefgaragenausfahrt in die Mitte des Wohngebiets

**Abwägung:**

Es sind zwei mögliche TG Ein-/Ausfahrten zur Alfred-Nobel-Str. angeordnet. Die westliche ist notwendig zur eigenständigen Erschließung des Teilgebietes 1.

In dem Hinweis B 14.0.0 zum Bebauungsplan sind die Einzuhalten und im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisende Maßgaben zu Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten aufgeführt. Die befürchteten Schallauswirkungen aufgrund der Tiefgaragenpositionen werden beim Einhalten der Maßgaben nicht eintreten.

Eine Verlegung der westlichen TG Ein-/ Ausfahrt wird nicht vorgesehen.

(2) Wegen des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der gegenüber dem ehemaligen Siemensparkplatz komplett veränderten Verkehrs- und Gebäudesituation muss nördlich des Parkhauses und westlich des Punkthauses 2 an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Fastlingerring der Emissions- und insbes. Schallschutz deutlich nachgebessert werden.

(3) Neuer bzw. erweiterter Auftrag an das Schallgutachten.

**Abwägung:**

Zu den Forderungen 2. und 3.: Im Rahmen der aktuellen Planungen erfolgen weder bauliche Eingriffe in die bestehenden Straßen noch ein Straßenneubau. Eine Untersuchung „Neubau“ oder „wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff gem. 16. BImSchV“ war daher nicht Gegenstand der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen. Verkehrserhöhungen auf bestehenden Straßen bedingen gem. 16. BImSchV keine Untersuchung und somit keine Schallschutz-Anforderungen.

Es wurde im Zuge der Abwägungen Untersuchungen durchgeführt, ob es durch die zulässigen Gebäude Veränderungen zu Schallreflexionen oder -abschirmungen an den benachbarten Wohnbebauungen im Vergleich zur bestehenden Situation kommt. Aus der Untersuchung ergibt sich an zwei Immissionspunkten in der Nacht eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A). Da die Nacht-Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) aber weiterhin unterschritten werden, ergibt sich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. In zwei Fällen ergibt sich Tag/Nacht eine Pegelminderung.

An den Immissionspunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestand überschritten sind, zeigt sich teilweise eine Änderung. Da diese aber bei weniger als 1 dB(A) liegt, ergeben sich auch hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel durch ausgehenden Verkehrslärm auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht wurde nicht ermittelt.

Eine Überarbeitung oder Erweiterung der Schalltechnischen Untersuchung ist nicht notwendig.

7. Unzureichender Stellplatznachweis:

Die Mobilitätskonzept vom 28.06.2022 wurde nicht überarbeitet. Es geht also weiterhin von Münchner Verhältnissen (und damit falschen Prämissen) aus und fordert im Ergebnis zu wenige neue Stellplätze.

Der Anstieg der Kfz-Zulassungen ist auch im urbanen Umfeld ungebrochen. Vgl. hierzu SZ-Artikel vom 21.10.2023 „Stadt-Land-Stau“, dem man entnehmen kann, dass der Pkw-Bestand auch in den vergangenen (Corona-)Jahren gestiegen, auch Familien im urbanen Umfeld am Auto festhalten, da sie dies u.a. auch als Kindertaxi benötigen, und dass viele Menschen auch in Zukunft ihren Alltag

nicht ohne Auto meistern können. Hierzu gehören gerade auch ältere Menschen, die solange wie möglich am Auto festhalten, um mobil und selbständig zu bleiben.

In München wird für Single-Haushalte der Verzicht auf den eigenen Pkw durch das gut ausgebaute ÖPNV-Netz erleichtert. Da in Unterschleißheim ganz andere Voraussetzungen vorliegen, sollten keine Abweichungen von der Stellplatzverordnung zugelassen werden. Ansonsten werden die BewohnerInnen und Gäste des Neubaugebiets ihren Bedarf an kostenfreien Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets (insbes. an Fastlingerring, Furtweg, Peter-Schuster-Weg und Kelten-schanze) decken.

Außerdem ist gerade wegen der stark reduzierten Verkehrsflächen die Ausweisung von Parkplätzen für Klein-Lkw (u.a. Paketdienste) und Normal-Lkw (u.a. Umzugswägen) erforderlich.

2018 wurde uns Nachbarn von Stadt und dem Investor nachdrücklich erklärt, auf keine Ebene des Mega-Parkhauses 1 am Emmy-Noether-Ring verzichten zu können, da alle geplanten Stellplätze bereits langfristig an Mieter des Business Campus vermietet seien. Das P1 steht daher zum Nachweis von Stellplätzen für den BPlan 160 überhaupt nicht zur Verfügung. Ziff. 20.0.0 der Festsetzungen durch Text ist daher ersatzlos zu streichen.

### **Abwägung:**

**Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wurde bereits die gute Anbindung des Quartiers mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen dargestellt, welche sich in Unterschleißheim befinden. Die geplanten Nutzungen des Quartiers bringen auch einen Großteil von Wechsellutzungen mit sich, z. B. Ärztehaus mit eigenem Parkplatz und sowie kulturelle /soziale Nutzungseinheiten und Gastronomie. Es ist zu erwarten, dass die Stellplätze für Besucher und Nutzer des Quartiers ausreichend sind. Für die Bewohner sind Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich steht ein kostenpflichtiges Parkhaus zur Verfügung. Insgesamt betrachtet dürften damit für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen. Insoweit wäre es nicht zu vertreten eine noch größere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.**

**Ein Planungsziel für dieses Baugebiet ist ein hoher Anteil an autofreien Haushalten. Die geplanten Mikroapartments richten sich an ein überwiegend junges und flexibles Klientel. Studien belegen, dass die Bedeutung des Autos für jüngere Bevölkerungsgruppen abnimmt. Aufgrund dessen sind im Bebauungsplan ist für die folgenden Nutzungen ein von der GaStellV reduzierte Stellplatznachweis notwendig (aus den textlichen Festsetzungen übernommen kursiv geschrieben):**

#### **9.2.1.1 Wohnnutzung**

- **Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit**
- **Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit**

#### **9.2.1.2 Sonstige Nutzungen:**

**Abweichend von obenstehender Ziffer A 9.2.1 reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze um ein Viertel für folgende Nutzungen:**

- **Kinos**
- **Tageseinrichtungen für Kinder**
- **sonstige soziale und kulturelle Nutzungen**

**Für alle anderen sonstigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).**

**Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätze für die Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup> halten die Anforderungen der GaStellV ein (1 St/WE). Des Weiteren können die Stellplätze in den Tiefgaragen oder im angrenzenden Parkhaus genutzt werden. Besucherstellplätze werden entlang der Alfred-Nobel-Straße nachgewiesen und wurden insofern bei der Planung berücksichtigt.**

**Der Hinweis Nr. B 20.0.0 stellt keine Festsetzung dar, da hierfür privatrechtliche Dienstbarkeiten abgeschlossen werden müssen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.**

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) **Ausnahmslose Anwendung der Stellplatzverordnung**

### **Abwägung:**

**Aufgrund der voran genannten Erläuterung und Begründung im Zuge der Abwägung werden die bisherigen Festsetzungen in Bezug auf die Kfz-Stellplätze nicht geändert.**

(2) Ersatzlose Streichung des 20.0.0 der Festsetzungen durch Text

### **Abwägung:**

**Der Hinweis Nr. B 20.0.0 stellt keine Festsetzung dar, da hierfür privatrechtliche Dienstbarkeiten abgeschlossen werden müssen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Hinweis auf diese Möglichkeit wird im Bebauungsplan beibehalten.**

8. Mangelhaftes Verkehrskonzept / Unzureichende Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsstudien von Prof. Kurzak (23.09.2020 bzw. 28.02.2023) sind oberflächlich und beschränken sich auf den Pkw-Verkehr. Problemverkehr wie Lastwagen, Umzugswagen, Müllautos, Paketdienste, Krankenwagen, Polizei etc. werden ebenso wenig erwähnt wie die Ziel-Gruppen Radfahrer, Fußgänger, Elektrofahrzeuge etc. Für sie werden auch künftig keine ausreichenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt.

### **Abwägung:**

**Bei den Verkehrslärmzahlen nach RLS 19 sind die unterschiedlichen Kfz Typen wie PKW, LKW, Busse und Krafträder beachtet. Fahrradfahrer und Fußgänger werden dabei nicht gezählt bzw. beachtet. Es gibt auch keine Unterscheidung zu Elektrofahrzeugen oder Sonderfälle wie Krankenwagen oder Polizeifahrzeuge. Radfahrer werden in dem Mobilitätskonzept beachtet und es ein wird demnach ein vielseitiges Angebot für diese geben. Die Verkehrsflächen mit dem PZ 1.4.3 sollen ein verkehrsberuhigter Bereich werden, welcher Fußgänger begünstigt.**

Die sog. Mobilitätsstudie geht wie unter 7. dargelegt von falschen Prämissen aus. Unterschleißheim hat es trotz lebhafter Shared-Space-Diskussionen in den vergangenen Jahren nicht geschafft, dem umweltfreundlichen Fahrradverkehr neue Wege zu erschließen. Seit vielen Jahren wurde kein einziger Meter echter Radweg (mit mindestens 150 cm, möglichst jedoch 200 cm Breite) angelegt. Die schmalen, alten Radwege (z.B. entlang des Münchner Rings, des Furtwegs oder der Nelkenstraße) befinden sich in einem erbärmlichen Zustand, werden aber trotzdem benutzt, da das Ausweichen auf die Straße offenbar noch gefährlicher ist. Die Mobilitätsstudie beschäftigt sich ausführlich mit Fahrradparken, aber nicht mit den Bedürfnissen des Fahrradfahrens. Die Stadtmitte und viele andere in der Mobilitätsstudie aufgeführte Ziele sind vom Projektgebiet aus mit dem Fahrrad nur sehr schlecht (und z.T. nur schiebend) zu erreichen. Auch seitens des seine Interessen zielstrebig verfolgenden Investors XXXX sind auch weiterhin keine Bestrebungen erkennbar, die Fahrrad-Infrastruktur zu fördern.

### **Abwägung:**

**Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Auf die Erschließung der Fahrradwege außerhalb des Geltungsbereiches können keine Maßgaben formuliert werden.**

**Das Mobilitätskonzept zeigt die Möglichkeiten auf, welche zur weiteren Förderung der Fahrradmobilität führen. Es wird im Rahmen der Möglichkeiten für einen Bebauungsplan Die Festsetzungen getroffen, um den Fahrradverkehr und -benutzung zu fördern.**

Der Innenraum des BPlans 160 ist „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planzeichen PZ/F 1.4.3). Dies bedeutet, dass Fahrradfahrer hier nicht mit Normaltempo fahren dürfen. Dies ist angesichts der Größenordnung dieses Bereichs absolut utopisch/unrealistisch und widerspricht den (ebenso unrealistischen) Annahmen des Mobilitätskonzepts, das von einer hohen Fahrradnutzung ausgeht.

### **Abwägung:**

**Die Fahrradnutzung in einem verkehrsberuhigten Bereich ist nicht per se eingeschränkt, gebietet aber der gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine Querung des Gebietes oder zu einem Punkt in dem Gebiet mit einer entsprechenden Geschwindigkeit ist mit dem Fahrrad sicherer und schneller möglich, als um das Quartier herum zu fahren.**

□ Es ist gewünscht, dass Besucher und Kunden das „Gartenquartier“ per Fahrrad erreichen. Derzeit sind für sie lediglich 22 öffentliche Fahrradstellplätze und auch nur entlang der Alfred-Nobel-Straße vorgesehen. Diese Zahl muss deutlich erhöht werden; außerdem sind öffentliche Fahrradstellplätze auch innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der „Gassenebene“ in ausreichender Anzahl vorzusehen. Alles andere führt zu chaotischen Verhältnissen, die auch die Zufahrt von Not-/Feuerwehrfahrzeugen gefährdet. Oder sollen auch die Fahrräder von Besuchern im benachbarten Parkhaus abgestellt werden?

### **Abwägung:**

**Die 20 öffentlichen Fahrradstellplätze (Festsetzung A 9.2.2.2) sind unabhängig von dem Nachweis der Fahrradabstellplätze für die Wohn- oder Gewerbenutzung (inkl. soziale und kulturelle Nutzungen). Für die speziellen Nutzungen sind die Fahrradabstellplätze entsprechend der Festsetzung A 9.2.2.1 zusätzlich nachzuweisen.**

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

(1) Das Verkehrsgutachten muss nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und verbessert werden.

### **Abwägung:**

**Die Verkehrsuntersuchung und -prognose entspricht aktuellen Maßgaben und muss deshalb nicht überarbeitet werden.**

(2) Die Anbindung des Neubaugebiets an die Stadtmitte (Rathausplatz) und die Bezirksstraße ist vor Baubeginn deutlich zu verbessern, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer.

### **Abwägung:**

**Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Auf die Erschließung der Fahrradwege außerhalb des Geltungsbereiches können keine Maßgaben formuliert werden.**

(3) Im Neubaugebiet sind ausreichende Radwege zu schaffen, damit Radfahrer durch das Neubaugebiet hindurch fahren können.

### **Abwägung:**

**Die Fahrradnutzung in einem verkehrsberuhigten Bereich ist nicht per se eingeschränkt, gebietet aber der gegenseitigen Rücksichtnahme, weil es einer Verkehrsmischnutzung entspricht. Eine Querung des Gebietes oder zu einem Punkt in dem Gebiet mit einer entsprechenden Geschwindigkeit ist mit dem Fahrrad sicherer und schneller möglich, als um das Quartier herum zu fahren. Es lässt sich durch die Nutzung der Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes eine Befahrung mit dem Fahrrad auf den Straßenverkehrsflächen an der Landshuter Str. und Alfred-Nobel- Straße vermeiden. Spezielle Fahrspuren für Fahrradfahrer durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig, da für diese Gebiet eine Verkehrsmischnutzung dem Gebietscharakter und Planung sowie dem Mobilitätskonzept entspricht.**

(4) Schaffung ausreichender Fahrradabstellplätze für Besucher und Kunden innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereichs.

### **Abwägung:**

**Die 20 öffentlichen Fahrradstellplätze (Festsetzung A 9.2.2.2) sind unabhängig von dem Nachweis der Fahrradabstellplätze für die Wohn- oder Gewerbenutzung (inkl. soziale und kulturelle Nutzungen). Für die speziellen Nutzungen sind die Fahrradabstellplätze entsprechend der Festsetzung A 9.2.2.1 zusätzlich nachzuweisen.**

#### 9. Problembehaftete Flachdächer / Dachbegrünung:

Nicht nachvollziehbar ist, dass sich die Stadt trotz ihrer schlechten Erfahrungen weitere Immobilien mit Flachdächern ans Bein binden will (vgl. Artikel im Münchner Merkur vom 01.09.2022 <https://www.merkur.de/lokales/muenchen-1k/unterschleissheim-ort29622/unterschleissheim-es-regnet-in-die-turnhalle-aber-nicht-nur-da-stadt-muss-gleich-drei-daecher-sanieren-91758900.html>) Das für das Konzept des sog. „Gartenquartiers“ vorgesehene Allheilmittel „Flachdächer auf Schollen, Wohnriegeln und Punkthäuser inkl. deren Dachbegrünung“ dürfte langfristig sehr teuer werden. Zudem hängt die tatsächliche Wirkung von Dachbegrünungen auf das Stadtklima von unkalkulierbaren Gegebenheiten ab. Insbesondere bei langen Trockenperioden (wie wir sie in den vergangenen Jahren und auch 2023 wieder gesehen haben und die in Zukunft noch häufiger werden dürften) geht die positive Wirkung der grünen Dächer auf das Stadtklima gegen Null, da sie nicht ausreichend Wasser speichern.

Zudem können hier tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume auf den Schollen und Häusern nicht wachsen.

Fazit: ein positiver Effekt ist nicht kalkulierbar; die Grünflächen sind im Unterhalt aber sicher sehr aufwändig/teuer.

### **Abwägung:**

**Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln den dauerhaften Erhalt und damit auch die erforderliche Pflege der Dachbegrünung. Der Aufwand für die Pflege von gut zugänglichen, zusammenhängenden Dachgartenflächen entspricht in etwa dem von normalen erdgeschossigen Gartenflächen.**

**Diese wurden aber im vorliegenden städtebaulichen Konzept stark minimiert, wodurch der Nachweis nutzbarer Freiflächen für die Bewohner hauptsächlich in der Dachgartenebene (1. Obergeschoß) erfolgen muss.**

**Wissenschaftliche Untersuchungen belegen den stadtklimatischen Effekt von intensiven Dachbegrünungen. Gleichzeitig wird auf begrüntem Flachdächern durch die Rückhaltung von Starkregen das Überflutungsrisiko im Siedlungsbereich stark reduziert. Eine Bewässerung der begrüntem Dachflächen ist in Trockenzeiten erforderlich, um eine anspruchsvolle gärtnerische Anlage zu erhalten und um die stadtklimatischen Effekte zu optimieren. Die örtliche Grundwasserneubildung erfolgt durch Versickerung von überschüssigen Niederschlagsmengen insbesondere von Gassenflächen und den nur extensiv begrüntem Punkthausdächern.**

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

Bildung ausreichender Rücklagen im städtischen Haushalt für künftige Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen.

### **Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Kosten für die Bauausführung, deren Erhalt oder entsprechende Rücklagen zu bilden vorgeben. Die Kostenplanung für ein Bauvorhaben erfolgt unabhängig von einer Bauleitplanung.**

#### 10. Vernichtung eines großen Teils des Walls und seines Baum- und Heckenbestands

Die Neubebauung ist viel zu Nahe an der Grundstücksgrenze geplant. Große Teile (laut Umweltbericht ca. 2/3) des begrüntem Walls werden damit unwiederbringlich zerstört. Zudem dürften viele Bäume, die auf dem deutlich verschmälerten Restwall stehen, diesen Eingriff auf ihr Wurzelwerk nicht überleben oder ihre Standfestigkeit verlieren.



Zudem sind auf dem Restwall Wege geplant, für die weitere Bäume gefällt werden dürfen. Außerdem wurden im Zuge der Verlegung der Kanalisation bereits 2023 jetzt einige Bäume zwischen Wall und Wohngebiet Fastlingerring gefällt.

Eine große Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück und auf dem Wall wird also gefällt; im Bebauungsplanbereich sind keine adäquate Neupflanzungen vorgesehen und rein flächenmäßig auch gar nicht möglich, da die Fläche durch Tiefgarage und großvolumige Schollen fast vollständig versiegelt wird; tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume können im Gebiet des BPlans nicht wachsen.

Damit ignoriert die Stadt die Erfahrungen, die sie selbst in ihrer Antwort auf die Frage von StR ##### in der Sitzung des Ferienausschusses 2022 formuliert hat. Hierzu einige Auszüge:

□ „Zukünftig muss daher zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und zur Etablierung neuer Pflanzungen ein hoher technischer und damit finanzieller Aufwand betrieben werden, andernfalls wird die innerstädtische Vegetation die ihr zugedachten Leistungen nicht erfüllen können“

□ „Baumstandorte (müssen) radikal entsiegelt werden und Bäume (müssen) den für sie notwendigen Wurzelraum erhalten“

□ „Bäumen kommt in Ballungsräumen eine essenzielle Bedeutung bei der Bindung von Kohlenstoffen und Feinstäuben zu, bei der Temperaturregulierung und -minimierung, bei der Sauerstoff-Produktion, sie sind Lebensraum und Nahrungsgrundlage für viele Tierarten, dämpfen (Verkehrs-) Lärm und verringern den Einfluss von Winden und sind nicht zuletzt wesentlicher Baustein eines ästhetischen Stadtbildes. Sie erreichen diese Leistung jedoch erst in der Reife- und Alterungsphase ihres Wachstums. Jeder entnommene, angewachsene und entwickelte Bestandsbaum ist somit, auch wenn er durch eine Neupflanzung ersetzt wird, als Teil dieses Funktionsgefüges für mindestens eine menschliche Generation verloren.

#### **Abwägung:**

**Es ist richtig, dass im Zuge der Bauleitplanung– insbesondere im östlichen Abschnitt - mehr als die Hälfte des Baumbestands am Wall entweder gerodet oder durch randliche Überschüttung des Wurzelbereichs beeinträchtigt werden kann. Dieser Eingriff ist bilanziert und nach dem Rechenweg der BayKompV planerisch sauber kompensiert worden.**

**Dabei ist auch berücksichtigt, dass neu gepflanzte Bäume erst später die ökologische Wirkung entfalten als die momentan vorhandene. Allerdings sind in dem relativ jungen Gehölzbestand auch keine ausgesprochen wertvollen Einzelbäume vorhanden, so gibt es derzeit auch noch keine Höhlenbäume als Vogelbrutstätten.**

**Zu erhaltende Bäume sind bei Baumaßnahmen unter anderem durch Verbau von Baugruben, Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge und Wurzelbrücken zu sichern.**

**Ein Schwerpunkt der Ersatzpflanzungen liegt in nicht unterbauten Flächen auf den aufgeschütteten, inneren Wall-Flanken, ein weiterer entlang der Alfred-Nobel-Straße und auf den beiden Plätzen, alle mit sehr großzügigen Wurzelräumen. Darüber hinaus sind qualifizierte Begrünungen auf Dachgartenflächen und den Wohnriegeln festgesetzt, die ebenfalls Habitatfunktionen erfüllen. Sie entfalten vor allem auch stadtklimatische Wirkungen, die durchaus mit denen der vorhandenen Baumhecke vergleichbar sind. Alte und neue Grünflächen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln nicht nur die Herstellung, sondern auch den dauerhaften Erhalt der geplanten Grünstrukturen. Diese Festsetzungen, zum Beispiel zum Substrataufbau auf Dachflächen, gehen weit über das übliche Maß von Bebauungsplänen in neuen Baugebieten hinaus.**

**Gegenüber der momentan überwiegend befestigten, vegetationslosen Stellplatzfläche wird sich die Gesamt-Grünfläche nach Fertigstellung des Quartiers deutlich erhöhen.**

**Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden mehrere Alternativen geprüft und verworfen.**

**Bei gleicher Geschoßfläche würde z. B. der vollständiger Erhalt des bepflanzten Walls eine deutlich höhere bauliche Dichte in der restlichen Fläche erfordern, zu Lasten gut besonnener Wohnräume und stark durchgrünter wohnungsnaher Freiflächen in diesen Teilbereichen.**

**Würden dem gegenüber zum vollständigen Erhalt der Baumhecke Nutzflächen im Wallbereich im Quartier ganz entfallen, müssten diese wohl unter Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen am Ortsrand oder in der freien Landschaft ersetzt werden.**

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

(1) Ein deutlich größerer Teil des Walls und der Bestandsbäume muss erhalten werden.

**Abwägung:**

**Entsprechend der Eingriffsbilanzierung wird, der ein vollständiger Ausgleich der entfallenen Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs wieder hergestellt. Eine Umplanung zum Erhalt weiterer Flächen den Wall betreffen ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.**

(2) Streichung des Fußwegs auf dem Wall, da dieser wegen seiner Höhe (fast 5 m (!!!) über dem Niveau der Nachbargebiete) und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Anwohner Fastlingerring unzumutbar ist.

**Abwägung:**

**Der Fußweg dient der Verbindung der randlichen Dachgärten untereinander, sowie der Anfahrbarkeit mit kleinen Pflegegeräten. Bewohner und Besucher können so, und mittels der Stegverbindungen die gesamte „Dachgartenlandschaft“ nutzen.**

**Am engsten Punkt beträgt der Abstand des Wallwegs vom nächstgelegenen Privatgarten am Fastlingerring ca. 15 m. Der Sichtschutz und Sozialabstand zur Siedlung am Fastlingerring ist durch Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen am Wall gewährleistet.**

(3) Da der Wall durch seine Verschmälerung und die Höhe der sog. „Gartenebene“ seine Lärm- und sonstige Schutzfunktion verloren hat, müssen auf dem Restwall hin zur westlichen Grenze des Bebauungsplans ausreichende Schutzmaßnahmen (Sicht- und Lärmschutzwand bzw. entsprechende Gehölze) geschaffen werden.

**Abwägung:**

**Am engsten Punkt beträgt der Abstand des Wallwegs vom nächstgelegenen Privatgarten am Fastlingerring ca. 15 m. Durch eine Lärm- und Sichtschutzwand oder eine Erhöhung des Walls würde einen weiteren Eingriff in die bestehende und zu erhaltende Bepflanzung erfordern, welche nicht geplant ist. Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Es sind jedoch weitere Neupflanzungen im Zuge der Festsetzungen zum Ausgleich vorgesehen.**

11. Der Umweltbericht ist inhaltlich immer noch unzutreffend:

S. 8: Umweltbericht: Der Satz „Zukünftig ist auf der Fläche durch die geplanten Grünanlagen die Nutzung für die wohnungsnaher Erholung möglich, so dass für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert ist“ steht im luftleeren Raum, da der Umweltbericht an keiner Stelle sagt, wo diese „Grünanlagen“ angelegt werden sollen. Im Neubaugebiet ist angesichts der Versiegelung und Baudichte hierfür kein Platz.

**Abwägung:**

**Die geplanten Grünanlagen sind neben den offenen Freiflächen (PZ 1.6.3 – zu begrünen nach Festsetzung A 10.11.0) die DaGa (Dachgarten) Flächen (PZ 1.6.4 – zu begrünen nach 10.6.0). Die Dachgartenflächen umfassen die Fläche der Schollen, abzüglich derer für Wohnriegel, Punkthäuser und Landmark.**

S. 10: der auf den 15.09.2023 datierte Umweltbericht verkennt, dass die Bäume und Gehölze in der Parkplatzfläche bereits 2022/2023 gerodet wurden und enthält keine Ersatzmaßnahmen für diese Rodungen.

**Abwägung:**

**Die Bäume wurden größtenteils zur Wiederanpflanzung mit Großgeräten verpflanzt, nur Bäume geringer Vitalität wurden gerodet. Der Bestand wurde vorher erfasst und in der**

**Eingriffs-Ausgleichsberechnung nach BayKompV mitbilanziert, ersichtlich auf Seite 27-31 der Begründung zum Bebauungsplan. Die Wiederanpflanzung ist aber nicht Bestandteil des zu erbringenden Ausgleiches.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen decken den Eingriff auch für alle Rodungen ab dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (im Februar 2020) ab.**

□ Beim Thema „Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser“ geht das Gutachten überhaupt nicht darauf ein, dass 2023 wegen des Neubaugebiets eine umfangreiche Ausweitung des Abwassernetzes durchgeführt wurde, mit der deutliche Eingriffe in die Natur/Bestandsgehölze verbunden waren

#### **Abwägung:**

**Die Erweiterung des Abwassernetzes in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband war größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und lag größtenteils unter den bestehenden Wegeflächen.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen decken den Eingriff auch für alle Rodungen innerhalb des Geltungsbereiches ab dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (im Februar 2020) ab, dies ist auf der Bestands-Flächenkategorisierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erkennbar, in welcher die Einzelbäume innerhalb der Parkplatzfläche dargestellt ist (Seite 30 der Begründung zum Bebauungsplan)**

□ Zitat Seite 29: „Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.“

Abgesehen davon, dass der Verfasser des Umweltberichts sich mit „größtenteils“ und „Etwa die Hälfte des Walls incl. Bewuchs wird mit Umsetzung der Planung entfernt“ selbst widerspricht, setzt er sich nicht mit dem naheliegenden Thema auseinander, inwieweit die Bäume auf dem Rest-Wall den Verlust von mehr als 50% des Walls tatsächlich unversehrt überstehen können, zumal dort auch noch ein Fußweg angelegt werden soll.

#### **Abwägung:**

**Ein Großteil des Walls im „Norden und Westen“ ist zu erhalten festgesetzt durch die Planzeichen 1.6.1 und 1.6.7. Der östliche Wall mit der Bepflanzung an der Landshuter Straße entfällt hingegen vollständig. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung werden die anderen Flächen und Bäume innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Hierbei sind auch die Flächen bilanziert, welche durch den Fußweg auf dem Wall betroffen sind.**

Der Umweltbericht thematisiert folgende wesentlichen Fragen nicht oder unzureichend:

(1) Nachhaltigkeit und Kosten der vorgesehenen Dachbegrünung, insbesondere bei extremen Wetterverhältnissen, wie sie in Zukunft häufiger zu erwarten sind.

#### **Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Kosten für die Bauausführung, deren Erhalt oder entsprechende Rücklagen zu bilden vorgeben.**

**Die Kostenplanung für ein Bauvorhaben erfolgt unabhängig von einer Bauleitplanung.**

**Darüber hinaus sind qualifizierte Begrünungen auf Dachgartenflächen und den Wohnriegeln festgesetzt, die ebenfalls Habitatfunktionen erfüllen. Sie entfalten vor allem auch stadtklimatische Wirkungen, die durchaus mit denen der vorhandenen Baumhecke vergleichbar sind. Alte und neue Grünflächen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln nicht nur die Herstellung, sondern auch den dauerhaften Erhalt der geplanten Grünstrukturen. Diese Festsetzungen, zum Beispiel zum Substrataufbau auf Dachflächen, gehen weit über das übliche Maß von Bebauungsplänen in neuen Baugebieten hinaus.**



**Entsprechend der Festsetzung A 10.8.0 müssen ein Großteil der Dachflächen auf den Wohnriegeln zur Regenrückhaltung mittels intensiver Begrünung hergestellt werden, was eine Reaktion auf mögliche extreme Wetterverhältnisse ist.**

(2) Zu den mittlerweile enorm wichtigen Energiethemen (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) äußert sich der Umweltbericht nur sehr vage. Die Auswirkungen der drastisch gestiegenen Energiepreise auf die Wohnnebenkosten werden überhaupt nicht thematisiert. Dies wäre essentiell, da die Stadt dem Investor das enorm hohe Baurecht gewährt, um „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen.

**Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan werden baurechtliche Maßgaben zur Bebaubarkeit (z. B. Art und Maß der Baulichen Nutzung) festgesetzt. Festsetzungen zu privatrechtlichen Themen wie Mietpreisen oder Nebenkosten sind nicht zulässig. Die Energiekosten betreffen keinen speziellen Aspekt des Bebauungsplanes, welcher in dem Umweltbericht aufgeführt wird.**

(3) Beim Thema „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich“ geht das Gutachten nicht darauf ein, welche regelmäßigen Aufwendungen erforderlich sind, um die errechneten 140.098 Wertpunkte zu erreichen und nachhaltig zu sichern. Offen ist, ob die Kalkulation korrekt und das Konzept überhaupt umsetzbar ist; sicher ist, dass es für Stadt und Mieter aufwendig und teuer wird.

**Abwägung:**

**Die Eingriffsbilanzierung und der entsprechend zu leistende Ausgleich wurde zusammen mit der Grünordnungsplanung erstellt und spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider und ist in der Begründung auf den Seiten 27 – 31 erläutert und dargestellt.**

**In einem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Kosten für die Bauausführung, deren Erhalt oder entsprechende Rücklagen zu bilden vorgeben. Die Kostenplanung für ein Bauvorhaben erfolgt unabhängig von einer Bauleitplanung.**

(4) „Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen“ werden nur unter dem Gesichtspunkt „Artenschutz“ abgehandelt. Gegenüber dem unzutreffenden Umweltbericht von 2022 hat der Gutachter sein Ergebnis von „Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten“ auf „...ist hierbei ein Anstieg zu erwarten“ korrigiert. Die Feststellung, dass das Plangebiet und seine Umgebung bezüglich aller genannten Emissionsarten durch die Umsetzung des Projekts enorm betroffen sein wird, lag aber offenbar nicht in Interesse des Auftraggebers.

**Abwägung:**

**Entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen sind die notwendigen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und die Hinweise wurden aufgenommen.**

**Werbeanlagen sind nur unterhalb der Attika des Erdgeschosses an der Stelle der jeweiligen Leistung zulässig, wodurch eine entsprechende Beleuchtung in Richtung Norden oder Westen ausgeschlossen ist.**

**Um die Abgasemissionen zu reduzieren, werden die Verkehrsflächen mit dem PZ 1.6.3 verkehrsberuhigt und PKW Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes werden in den Tiefgaragen verortet.**

(5) Auswirkungen von Starkregen: der Umweltbericht geht auf dieses zunehmende Wetterphänomen überhaupt nicht ein, obwohl sicher sein dürfte, dass Starkregen nach Umsetzung der geplanten Bebauung hier enorme Probleme verursachen wird.

**Abwägung:**

**Die Niederschlagsentwässerung hat auf dem jeweils eigenen Grundstück zu erfolgen. Die Hinweise zu den entsprechenden Nachweisen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens**

sind im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Hinweisen enthalten. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Hochwasser Gebiet.

(6) Aufgrund der enormen Neubauten, den Abholzungen und den damit verbundenen Veränderungen der lokalen Luftströme wird sich die lokale Temperatur stark aufheizen.

**Abwägung:**

Die aktuell versiegelten Flächen des Parkplatzes wirken sich aufgrund einer möglichen Aufheizung in den Sommermonaten negativ auf das lokale Klima aus. Durch die begrünten Flächen der Flachdächer wird eine Reduzierung der Aufheizung von versiegelten Flächen ermöglicht. Auf Seite 17/18 des Umweltberichts wird auf die Veränderung der lokalen Luftströme eingegangen, allerdings werden diese die Belüftung der angrenzenden Wohngebiete nicht besonders verändern, da durch die versetzte Lage der punktuellen Gebäude keine Abriegelung der Luftströme eintreten, sondern eine Durchströmung auch weiterhin möglich sein wird.

(7) Die geplanten Hochhäuser verändern das Ortsbild dramatisch und fügen sich nicht in die Nachbarschaft ein; der Wall bietet hiergegen keinen ausreichenden Schutz.

**Abwägung:**

Die Überplanung einer ebenen Parkplatzfläche mit Gebäuden wird immer eine entsprechende Veränderung des Ortsbildes zur Folge haben.

Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGH, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.

Die Einfügung in die Umgebung und der Schutz der Nachbarbebauung wurde bei den zuvor genannten planerischen Aspekten beachtet. Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.

(8) Verschattung: der Umweltbericht stellt in der Zusammenfassung auf S. 28 die Behauptung auf, dass „keine zu berücksichtigenden negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung“ zur angrenzenden Bestandsbebauung entstehen, ohne sich im eigentlichen Bericht überhaupt mit dieser Frage beschäftigt zu haben. Tatsächlich ragen Wohnriegel 2 bzw. Punkthaus 4 mit 13,5 m bzw. 22,5m sehr deutlich über das Niveau Fastlingerring (472,50 über NN) hinaus; deutliche Verschattungen über das Gesamtjahr sind damit unausweichlich verbunden.

**Abwägung:**

Aufgrund der Abstandsflächen, welche die zulässigen Gebäude nach dem Bebauungsplan-Entwurf erzeugen können, geben kein Anzeichen für die Überprüfung einer unzulässigen Verschattung. Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, welche auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet sind.

Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl.

OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Die Abstandsflächenverkürzungen betreffen nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abstandsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen, halten die Vorgaben der gültigen BayBO ein. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen wird die Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von Gebäuden in benachbarten Planungsgebieten nach DIN 5034-1 an den Tagen 17. Januar und 20. März erfüllt.

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

Der Umweltbericht muss nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und nochmals verbessert werden.

#### **Abwägung:**

**Aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund der zuvor genannten Punkte in der Abwägung eine Überarbeitung des Umweltberichtes nicht erforderlich.**

#### **B5 Stellungnahme vom 10.11.2023**

Vorbemerkung:

Die Stadt verstößt mit der vorgelegten Planung gegen das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, gegen ihre Neutralitätspflicht als Planungsbehörde, gegen die gesetzlichen Abwägungsgebote und gegen die Gebote der Rücksichtnahme und des Einfügens des Neuprojekts in die Umgebung.

#### **Abwägung:**

**Eine Bauleitplanung darf grundsätzlich ohne weiteres Wünschen privater Investoren nachkommen bzw. Anstoß für die Planung der Wunsch eines privaten Dritten sein. Wesentlich ist lediglich, dass das Ziel der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 28.06.2004 – 15 N 00.2842). Nur diejenige Planung, die ein städtebauliches Konzept vermissen lässt und ausschließlich dazu dient, die Interessen Privater zu bedienen ist rechtlich zu missbilligen. Hieran gemessen ist die Bauleitplanung erforderlich. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den beschriebenen Übergang zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten erfüllt sowie die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.**

**Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Das Gebot der Rücksichtnahme ist weiterhin erfüllt, da aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes heraus keine Einschränkungen der Nutzungen in den Benachbarten Wohn- wie Gewerbegebieten entstehen.**

1. Das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird u.a. verletzt durch

a) das Fehlen eines übergreifenden, langfristigen Gesamtplans. Dass Unterschleißheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung fehlt, hat bereits #####, der 2021 von DV-Immobilien zu einem Vortrag nach Unterschleißheim eingeladen war, verdeutlicht („Unterschleißheim handelt sich, ohne einen übergreifenden, langfristigen Gesamtplan zu haben, von einem Einzelprojekt zum anderen“ (Quelle LLA vom 30.10.2021). Reaktion der zuständigen Planungsbehörde: keine.

#### **Abwägung:**

**Zu 1.a): Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen im eigenen Geltungsbereich treffen, keine für die benachbarten Gebiete oder das gesamte Stadtgebiet. Ein Bebauungsplan ist jedoch aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes,**

**die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.**

b) Im Flächennutzungsplan 2017 wurde die Fläche des jetzigen Bebauungsplans 160 als Wohnbaufläche aus-gewiesen. Im jetzt zur Änderung anstehenden Flächennutzungsplan wurde diese eigentlich langfristig angelegte Planung kurzerhand verworfen, um dem Wunsch des Investors nachzukommen, das Gebiet möglichst intensiv zu bebauen.

**Abwägung:**

**Zu 1.b): Der aktuelle Flächennutzungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Dezember 2022 rechtsgültig. In dessen Planungszeit wurde bereits das zuvor im FNP enthalten eingeschränkte Gewerbegebiet zu einem mit Wohnnutzung. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraumes sowie der hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen wird dieser Bereich in ein Urbanes Gebiet MU durch die 2. FNP-Änderung (Feststellung durch den Stadtrat am 23.11.2023) geändert.**

**Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan-Entwurf bleiben mit einer begründeten GFZ vom 1,34 unter den Orientierungswert von 3,00 für ein MU nach § 17 BauNVO.**

c) eine unzureichende Verkehrsanbindung. Dies wird u.a. dadurch deutlich, dass die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans für die Entfernungsangaben zur vorhandenen Infrastruktur immer den Begriff „Luftlinie“ verwendet. Dabei verkennt der Planverfasser, dass die Neubewohner diese Einrichtungen auf die unzureichend vorhandene Verkehrsinfrastruktur angewiesen sind. Über die Frage, wie die Bewohner des sog. „Gartenquartiers“ den Kindergarten St. Ulrich, die Grundschule an der Ganghoferstraße, die Montessorischule, das Carl-Orff-Gymnasium, die Mittelschule Unterschleißheim und die Therese-Giese-Realschule erreichen sollen, sind die Planungen unzureichend. Adäquate Fuß- und Fahrradwege zu den genannten Einrichtungen stehen nicht zur Verfügung und wurden in den vergangenen Jahren trotz diverser Umbauten z.B. der Landshuter Straße nicht gebaut. Im Planentwurf beigefügten Verkehrsgutachten kommt der Begriff „Kfz“ 37 Mal, die Begriffe „Fahrrad“ oder „Fußgänger“ jedoch kein einziges Mal vor.

Auch die Gründer der ADFC-Ortgruppe Schleißheim bemängeln (vgl. LLA vom 21.10.2023) zu Recht, dass

- „eine flächendeckend gute und sichere Radverkehrsinfrastruktur fehlt“
- „trotz ebener Strecken und der recht kurzen Verbindungen ... viele Menschen auf die Fahrt mit dem Rad verzichten, weil sie immer wieder Abschnitte mit unklarer Verkehrsführung und Lücken im Radwegenetz antreffen.“
- „Radwege im Nichts enden und Radfahrende verunsichern.“
- „Immer noch eine sichere, alltagstaugliche Verbindung zwischen Oberschleißheim und Lustheim sowie Garching und Hochbrück entlang der B471 fehlt“.
- „Für viele Radfahrende die viel zu schmalen Radwege an Hauptverkehrsverbindungen wie dem Münchner Ring besonders ärgerlich für sind.“

**Abwägung:**

**Zu 1.c) und der anschließend gestellten Forderung: Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen im eigenen Geltungsbereich treffen, auch sind die Bewertungen oder Entfernungen zu anderen Gebäuden oder Nutzungen nicht in einem Bebauungsplan festzusetzen. Da sich die gebaute Situation vor Ort verändern kann, ist die richtige Angabe einer Entfernung zu einem anderen Punkt die direkte Luftlinie. Gleiches gilt für die Ausführungen der Wege, welche außerhalb des Geltungsbereiches nicht von einem Bebauungsplan geregelt werden dürfen.**

2. Beispiele für die Neutralitätsverletzung der Planungsbehörde:

- Aus den vielen Anregungen der „Bürgerbeteiligung“ von 2019 haben die Planer nur diejenigen berücksichtigt, die auf eine möglichst hohe Verdichtung abzielen. Eine deutliche Mehrheit der BürgerInnen hingegen sprach sich für eine sehr viel maßvollere Bebauung aus. Diese Stimmen wurden übergangen.

### Abwägung:

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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGH, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.

Die politischen Gremien haben sich mit den Ergebnissen aus den Umfragen auseinandergesetzt, es können dabei aber nicht alle Vorstellungen und Wünsche umgesetzt werden.

- An allen Stellen in und um das Planungsgebiet liegt das Höhenniveau aktuell unter dem „Gassenniveau“ von 474,10m über NN. Dieses ist willkürlich zulasten der Nachbarbebauung auf diese Höhe festgesetzt worden. Die Begründung „...richtet sich an die Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungswege“ ist unzutreffend.

### Abwägung:

Die Anhebung der Gassenebene um ca. 70 cm über dem „Urgelände“ der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt nicht willkürlich, sondern zum gebotenen Boden- und Wasserschutz: Zur Unterbringung der Parkplätze im autofreien Quartier ist eine teilweise Unterkellerung erforderlich. Um ein Eingreifen der Neubauten in die Grundwasserströme möglichst gering zu halten, wurde keine weitere Absenkung der Gassenhöhe geplant.

Der Grundwasserflurabstand, der für die vorgesehene Versickerung des Regenwassers erforderlich ist, könnte bei einer niedrigeren Wegehöhe (und damit verbundenen Absenkung der Rigolen) nicht mehr eingehalten werden.

Bei der Planung der Gassenhöhen wurde sich nach den Höhen der bestehenden Erschließungswege gerichtet, so dass diese die zulässigeren Neigungen für eine Barrierefreiheit einhalten.

- Versiegelung: im Gegensatz zu der eigentlich der Neutralität verpflichteten Planungsbehörde, die das Plangebiet als „fast vollständig versiegelten Großflächenparkplatz“ bezeichnet, kommt der Freie Architekt und Stadtplaner ##### in seiner Begründung zum Planentwurf zum Ergebnis, dass der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand ca. 63 % beträgt.

### Abwägung:

Bei dem Versiegelungsgrad in der Begründung auf Seite 4 wird unterschieden zwischen der gesamten Fläche des Geltungsbereiches mit dem teilweise zu erhaltenden Wall (ca. 63%) und dem ohne Wall (ca. 81%). Es wird ebenfalls ausgeführt, dass es sich dabei um ca. 3-4 m breite Grünflächen handelt, welche der Gliederung des Parkplatzes dienen.

Um den Eingriff in die Grünflächen entgegenzuwirken sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung enthalten, durch welche nach der Bilanzierung nach BayKompV keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind (Seite 27 – 31 der Begründung).



- Im Zusammenhang mit der „Bebauungsdichte behauptet die Planungsbehörde, dass es insoweit „einen Ausgleich ... mit der zugesagten Höhenbegrenzung des geplanten Wohnhochhauses, des sogenannten Landmarks, auf maximal 50 Meter“ gegeben habe. Mit dieser Behauptung über-spielt sie, dass die Bebauungsdichte trotz der Reduzierung des Landmarks auf 50m und des Streichens zweier urspr. vorgesehener Punkthäuser mit GFZ 1,343 unverändert über der ursprünglichen Zielgröße von GFZ 1,2 liegt.

#### **Abwägung:**

Die Begründung führt dahingehend auf Seite 1 und Seite 10-12 aus, dass gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2020 im Bebauungsplan eine maximale GFZ von 1,34 festzusetzen ist, wobei alle Nebenräume für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwagen etc. mit eingerechnet werden. Diese Abweichung vom üblichen Weg der Ermittlung der GFZ ergibt sich aus der Besonderheit des Hochbautentwurfs, der diese Räume innerhalb der Hauptbaukörper integriert. Bei konventionellen städtebaulichen Entwürfen werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert werden müsste. Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2. Die Planung entspricht hier bei Zugrundelegung einer konventionellen Berechnung der GFZ daher einer GFZ von 1,2 und damit der ursprünglichen Zielgröße.

- Verschattung: Die Auswirkungen der Neubauten auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden in der Besonnungsstudie nicht untersucht. Während der unbelaubten Zeit, also ungefähr ein halbes Jahr lang, werden die direkten Anwohner wegen der geplanten Bauten keinerlei Morgen-/Vormittagssonne mehr erhalten.

#### **Abwägung:**

Aufgrund der Abstandsflächen, welche die zulässigen Gebäude nach dem Bebauungsplan-Entwurf erzeugen können, geben kein Anzeichen für die Überprüfung einer unzulässigen Verschattung. Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, welche auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet sind.

Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Die Abstandsflächenverkürzungen betreffen nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abstandsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen, halten die Vorgaben der gültigen BayBO ein. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen wird die Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von Gebäuden in benachbarten Planungsgebieten nach DIN 5034-1 an den Tagen 17. Januar und 20. März erfüllt.

- Als Höhe für die sog. „Gassenebene“ und die Berechnung von Gebäudehöhen setzen Plan und Anlagen willkürlich 474,10m über NN an. Die benachbarte Siedlung am Fastlingerring liegt jedoch deutlich tiefer, nämlich auf 472,50m über NN. Die auf 478,58m über NN geplante sog. „Gartenebene“ würde damit 6,08m über Niveau und 1,5m über dem aktuellen Wall liegen.

#### **Abwägung:**

Die Anhebung der Gassenebene um ca. 70 cm über dem „Urgelände“ der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt nicht willkürlich, sondern zum gebotenen Boden- und Wasserschutz: Zur Unterbringung der Parkplätze im autofreien Quartier ist eine teilweise Unterkellerung erforderlich. Um ein Eingreifen der Neubauten in die Grundwasserströme möglichst gering zu halten, wurde keine weitere Absenkung der Gassenhöhe geplant.

Der Grundwasserflurabstand, der für die vorgesehene Versickerung des Regenwassers erforderlich ist, könnte bei einer niedrigeren Wegehöhe (und damit verbundenen Absenkung der Rigolen) nicht mehr eingehalten werden.



Bei der Planung der Gassenhöhen wurde sich nach den Höhen der bestehenden Erschließungswege gerichtet, so dass diese die zulässigeren Neigungen für eine Barrierefreiheit einhalten und eine höhere Gassenebene von der Planung ausgeschlossen. Der Einhaltung des sozialen Abstandes zu den bewohnten Nachbargebieten wird durch die nicht Ausnutzung der einzuhaltenden Abstandsflächen Rechnung getragen.

Ein gewisser Sichtschutz ist durch den Erhalt und die Neupflanzung von Gebäuden am Wall gewährleistet. Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21).

• Wegfall von Begrünung: „Aus städtebaulichen Gründen wird auf den Erhalt bzw. auf einen Ersatz für die Eingrünung im Südosten entlang der Landshuter Straße verzichtet, um durch die an deren Stelle dort vorgesehene Bebauung das Quartier mit der Stadt optisch und in urbaner Form zu verknüpfen.“ Tatsächlich soll der Wegfall eine möglichst dichte Bebauung ermöglichen. Man kann das Ergebnis heute schon an der Landshuter Straße entlang des Business Campus sehen: architektonisch fragwürdige hohe Gebäude direkt an der Straße, aber kein Platz für Bäume und Fahrradwege.

#### **Abwägung:**

Der städtebauliche Grund ist die urbane Verknüpfung der geplanten Gebäude an der Landshuter Str. Des Weiteren erwirkt eine Bebauung an der Landshuter Straße einen Schallschutz für den Rest des Quartiers. Ein Ausgleich dieser Pflanzen ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die Neupflanzungen, z. B. entlang der Alfred-Nobel-Str. vorgesehen.

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der geplanten Schollen- und Hochhäuser nicht ausreichend Platz, um die Bäume und Sträucher, die sich auf dem bisherigen Parkplatz befunden haben und bereits 2022 beseitigt wurden, in ausreichendem Maße zu ersetzen. Der „Ausgleich für den an dieser Stelle (= an der Landshuter Straße) erfolgenden Verlust an Grünvolumen“ kann daher sicherlich nicht innerhalb des Neubaugebiets erfolgen.

#### **Abwägung:**

Die Begrünung innerhalb der bisherigen Parkplatzfläche wurde in der Bilanzierung zum Ausgleich einbezogen, ersichtlich auf Seite 27-31 der Begründung zum Bebauungsplan. Dadurch wird ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Unabhängig davon wurden diese Bäume zum größten Teil versetzt, diese Versetzung ist aber nicht Bestandteil des zu erbringenden Ausgleiches.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Höhe aller Bauten inkl. jedweder Aufbauten ist die Höhe der Nachbarsiedlung Fastlingerring (472,50m über NN)
- (2) Tieferlegung der Tiefgarage um 1,5m, um die sog. „Gassenebene“ dem eigentlichen Geländenniveau (472,50 über NN) anzugleichen.

#### **Abwägung:**

Zu Forderungen 1. und 2: Die Anhebung der Gassenebene um ca. 70 cm über dem „Urgelände“ der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt zum gebotenen Boden- und Wasserschutz:

Zur Unterbringung der Parkplätze im autofreien Quartier ist eine teilweise Unterkellerung erforderlich. Um ein Eingreifen der Neubauten in die Grundwasserströme möglichst gering zu halten, wird keine weitere Absenkung der Gassenhöhe geplant.

Der Grundwasserflurabstand, der für die vorgesehene Versickerung des Regenwassers erforderlich ist, könnte bei einer niedrigeren Wegehöhe (und damit verbundenen Absenkung der Rigolen) nicht mehr eingehalten werden.

(3) Die Häuser am Fastlingerring müssen vor Immissionen und Blicken vom geplanten Gartenquartier und Fußweg aus geschützt werden. Dies ist sicherzustellen durch o die Sperrung des Wegs auf dem Wall für Bewohner und Öffentlichkeit und o die ausreichende Erhöhung/Aufböschung des Walls oder Anlegung von ganzjährigem Sichtschutz/Buschwerk.

#### **Abwägung:**

**Zu Forderung 3.: Eine Erhöhung des Walls würde einen weiteren Eingriff in die bestehende und zu erhaltende Bepflanzung erfordern, welche nicht geplant ist. Es sind jedoch weitere Neupflanzungen im Zuge der Festsetzungen zum Ausgleich vorgesehen.**

**Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Eine Sperrung des Fuß- und Wartungsweges für die Öffentlichkeit wird nicht festgesetzt, da dieser als eine Erholungsfunktion und der Grüngestaltung dient.**

3. Verstöße gegen die Abwägungsgebote, u.a.:

- Die bisherigen Einwendungen vom 20.09.2022 beantwortet die Planungsbehörde unzureichend. Es wird lediglich festgestellt, dass man so planen dürfe und noch Änderungen an den Gutachten (nicht aber an der Planung!) erforderlich sind. Dies stellt keine inhaltliche Abwägung dar.
- Viele Personen haben im Jahr 2022 Einwendungen erhoben. In keinem Fall hat dies zu Änderungen in der Planung geführt. Auch daraus lässt sich erkennen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit 2022 keinen Einfluss auf die Planung hat. Das Beteiligungsverfahren erfolgt erkennbar nur aus formellen Gründen und verfehlt damit seinen Sinn.

#### **Abwägung:**

**Zu den beiden vorgenannten Punkte unter 3.: Die Abwägungen zu den Einwendungen vom datiert auf den 22.09.2022 erfolgten zum damaligen Sachkenntnisstand und wurden in der öffentlichen GBA Sitzung vom 20.03.2023 beschlussmäßig behandelt.**

**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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVG, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.**

**Eine Änderung der Planung muss anhand einer Einwendung nicht erfolgen, wenn diese nicht aufgrund von gesetzlichen Vorgaben notwendig ist.**

- Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 untersuchen nur die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien), nicht jedoch die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.

#### **Abwägung:**

**Im Rahmen der aktuellen Planungen erfolgen weder bauliche Eingriffe in die bestehenden Straßen noch ein Straßenneubau. Eine Untersuchung „Neubau“ oder „wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff gem. 16. BImSchV“ war daher nicht Gegenstand der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen. Verkehrserhöhungen auf bestehenden Straßen bedingen gem. 16. BImSchV keine Untersuchung und somit keine Schallschutz-Anforderungen.**

**Es wurde im Zuge der Abwägungen Untersuchungen durchgeführt, ob es durch die zulässigen Gebäude Veränderungen durch Schallreflexionen oder-abschirmungen an den benachbarten Wohnbebauungen im Vergleich zur bestehenden Situation kommt. Aus der Untersuchung ergibt sich an zwei Immissionspunkten in der Nacht eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A). Da die Nacht-Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) aber weiterhin unterschritten**

werden, ergibt sich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. In zwei Fällen ergibt sich Tag/Nacht eine Pegelminderung.

An den Immissionspunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestand überschritten sind, zeigt sich teilweise eine Änderung. Da diese aber bei weniger als 1 dB(A) liegt, ergeben sich auch hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel durch ausgehenden Verkehrslärm auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht wurde nicht ermittelt.

- Laut Planungserläuterung soll mit dem Neubaugebiet ein Übergang zwischen einem Gewerbe (Business Campus) und den Wohngebieten am Peter-Schuster-Weg bzw. Fastlingerring geschaffen werden. Dies wäre ohne weiteres erreichbar gewesen durch einen passenden Anstieg der Gebäudehöhen, ausgehend vom Bestand Fastlingerring hin zu den Bestandsgebäuden im Business Campus. Die im BPlan 160 vorgesehenen Gebäudehöhen gehen zulasten der Bestandswohnbebauung aber weit darüber hinaus.

#### **Abwägung:**

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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGh, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.

Die Einfügung in die Umgebung und der Schutz der Nachbarbebauung wurde bei den zuvor genannten planerischen Aspekten beachtet. Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.

#### 4. Maß der Nutzung:

- Das Plangebiet liegt nicht in der Unterschleißheimer Innenstadt (die beiden Zentren Bezirksstraße und ehemaliges IAZ Isar-Amper-Zentrum/Rathausplatz liegen weit entfernt östlich der Bahngleise); an diese beiden Zentren ist das Plangebiet außerdem verkehrsmäßig schlecht angebunden. Das Plangebiet wird zudem durch die Landshuter Straße von den innenstadtnäher liegenden Teilen abgetrennt. Die Behauptung, „wesentliches Merkmal des Planungsgebiets ist seine zentrale Lage mit geringen Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen“, stimmt nicht mit der Realität überein.

#### **Abwägung:**

Aufgrund des „Vorrang der Innenentwicklung“ sollen Urbane Gebiete grundsätzlich im Innenstadtbereich liegen. Aber die Ausweisung eines urbanen Gebiets am Stadtrand und auf der „grünen Wiese“ ist rechtlich/gesetzlich nicht ausgeschlossen (Franßen, ZUR 2017, 532, 534; Schimpfermann/Stühler in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 6a Rn. 6; Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist außerdem die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Durch diese Klarstellung im Muster-

**Einführungserlass (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.9.2017 wurde geklärt, dass urbane Gebiete nicht nur in Großstädten zulässig sind. Auch wenn urbane Gebiete gerade den Herausforderungen der zunehmenden Urbanisierung Rechnung tragen soll, die vorwiegend in größeren Ballungszentren stattfindet, können Gemeinden jeder Größe auf den Baugebietstypus zurückgreifen (Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).**

**Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft. Die Darstellungen der möglichen Nutzungsmischung eines urbanen Gebietes innerhalb der Maßgaben des Bebauungsplanentwurfes wird auf den Seiten 5 - 9 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.**

- Das Plangebiet ist zudem als Einheit mit dem ebenfalls DV-Immobilien gehörenden Business Campus zu sehen, der die westliche Grenze der Unterschleißheimer Bebauung bildet und nach Süden sogar an die Stadtgrenze nach Oberschleißheim stößt. Beim Plangebiet handelt es sich also keinesfalls um eine Innenraumnachverdichtung. Auch deshalb ist der Ausweis des ehemaligen Siemensparkplatzes als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Der Zweck, ein Urbanes Gebiet auszuweisen, liegt einzig darin, hier eine nach BauNVO unzulässig dichte Bebauung zu ermöglichen und höhere Lärmwerte zuzulassen. Dass die Planungsbehörde dies kennt, zeigt die - im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene - ebenso unzutreffende wie realitätsfremde Behauptung „Zweck der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist dabei die Reduzierung der im täglichen Leben zu überbrückenden Entfernungen, welche innerhalb sonstiger städtischer Gebiete entstehen. Dies auch in Hinblick auf die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im südlich anschließenden Baugebiet“. Dass dort diese Behauptung gleich doppelt enthalten ist, erhöht ihren Wahrheitsgehalt nicht.

#### **Abwägung:**

**Das Gebiet auf dem sich der „Business Campus“ befindet ist ein Gewerbegebiet (BP Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Str.“ – 1. Änderung) und bildet somit keine Einheit mit dem urbanen Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 160.**

**Eine Wechselwirkung in Bezug auf Arbeitsplätze ist ohne weiters möglich und dient der Einbindung in die umgebende Bebauung.**

**Die Zulässigkeit und Begründung eines urbanen Gebietes wird im Abwägungsabsatz zuvor beschrieben.**

- Mit der vorgesehenen hohen Bebauungsdichte und dem mehr als 50m hohen „Landmark“ fügt sich das Plangebiet nicht in die nähere Umgebung ein. Die bereits in der Auslobung von 2018 vorgesehene GFZ von 1,2 wird im vorliegenden Entwurf trickreich rechnerisch und mit unzulässigen Abrundungen erreicht (Zitat „Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2.“). Da konkrete Zahlen für die Berechnung der GFZ nicht vorgelegt werden, muss zur Verdeutlichung der Unverhältnismäßigkeit auf eigene Berechnungen zurückgegriffen werden:

#### **Abwägung:**

**Die Berechnungsgrundlage der zulässigen GF für die jeweiligen Teilbereiche ist in der Begründung auf den Seiten 10 und 11 dargestellt und erläutert.**

- Verglichen mit der vorgeschlagenen GFZ von 1,34, die von einer Projektfläche (also inkl. Verkehrswegen etc.) von 33.447 m<sup>2</sup> ausgeht, weist die Bestandsbebauung am Fastlingerring (ohne Einbezug der relevanten Teile der Zufahrtsstraße Fastlingerring) eine tatsächliche GFZ von ca. 0,3 auf. Damit wird das Projektgebiet ca. viermal so intensiv bebaut wie des nahegelegene Wohngebiet Fastlingerring.

### Abwägung:

Die Schaffung von zulässiger Verdichtung innerhalb der Ortschaften ist ein wichtiger Schritt zur Bewältigung des derzeit herrschenden Wohnungsmangels. Die ist einer der Aspekte, warum die Stadt Unterschleißheim den baurechtlich nicht mehr notwendigen Parkplatz des ehemaligen Siemensgeländes im Zuge ihrer Planungshoheit umplant und dabei möglichst viel Wohnraum durch eine Verdichtung schaffen möchte.

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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGh, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

• Zusätzlich darf nach Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan „Die Höhe jedweder Aufbauten auf den Flachdächern die Oberkante der Attika um maximal 2,50 m überragen“.

### Abwägung:

In der Festsetzung wird auf die weitere Festsetzung A 5.2.3 verwiesen, nach der „Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind, um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken“ sind. Eine Auswirkung oder Sichtbarkeit dieser Aufbauten von der Gelände Oberkannte ist somit nicht mehr möglich.

• Höhenbegrenzung:

Die max. mögliche Höhe des Landmarks darf laut Planentwurf bei 523,60 über NN + 2,5m für Aufbauten liegen; damit würde der Landmark 53,6m über das Niveau Fastlinerring herausragen. Die vom 1. Bürgermeister versprochene Höhenbegrenzung auf 50m würde um 3,6m deutlich überschritten. Der Landmark soll damit ca. viermal so hoch gebaut werden dürfen wie die Bestandsbebauung Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.

o Die Punkthäuser 2 und 3 werden inkl. Aufbauten mehr als doppelt so hoch wie benachbarten Häuser am Fastlingerring und fügen sich damit nicht in die Umgebung ein.

### Abwägung:

In der Festsetzung wird auf die weitere Festsetzung A 5.2.3 verwiesen, nach der „Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind, um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken“ sind. Eine Auswirkung oder Sichtbarkeit dieser Aufbauten von der Gelände Oberkannte ist somit nicht mehr möglich

Die Oberkannte der Attika des Landmarks (+ 523,60 m ü NN) bezieht sich auf die OK des Fußweges mit + 473,60 m ü NN an dessen Sockel und ist nicht höher als 50 m.

Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, diese sind auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet.

Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.

Daraus resultieren folgende Forderungen:



(1) Änderung von Ziff. 1.1.0 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan von „Urbanes Gebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“.

**Abwägung:**

**Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft. Ein allgemeines Wohngebiet würde nicht alle Ziele der Planung abdecken und wird deshalb nicht festgesetzt.**

(2) Streichung der Ziff. 2.3.2 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan.

**Abwägung:**

**In der Festsetzung wird auf die weitere Festsetzung A 5.2.3 verwiesen, nach der „Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind, um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken“ sind. Eine Auswirkung oder Sichtbarkeit dieser Aufbauten von der Gelände Oberkante ist somit nicht mehr möglich.**

**Diese und technische Aufbauten sind aus Gründen der Nutzbarkeit (Höhenüberwindung, Ablüftung, etc.) auf den Dächern notwendig.**

(3) Reduzierung des Landmarks auf die vom 1. Bürgermeister zugesagte Höhe.

**Abwägung:**

**Die Oberkante der Attika des Landmarks (+ 523,60 m ü NN) bezieht sich auf die OK des Fußweges mit + 473,60 m ü NN an dessen Sockel und ist nicht höher als 50 m.**

(4) Reduzierung der Höhe der beiden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Fastlingerring befindenden Punkthäuser 2 und 3 um jeweils 2 Etagen / ca. 6m.

**Abwägung:**

**Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.**

**Eine Verringerung der Geschosse bei den Punkthäusern 2 und 3 ist somit nicht notwendig.**

(5) Keine Umlegung der wegfallenden Geschossflächen auf andere Gebäude.

**Abwägung:**

**Es sind keine Reduzierungen der Gebäudehöhen oder Geschossflächen im Sinne der Erfüllung des Planungsziels der Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum geplant.**

**Entgegen der genannten Forderung müsste die Geschossigkeit der anderen Bauräume gegebenenfalls erhöht werden, was eine neue Planung und die entsprechenden Gutachten benötigen würde.**

**Ein Wegfallen von Geschossflächen widerspricht dem Planungszielen vollständig.**

5. Intransparenz der Entscheidungen und ihrer Grundlagen:

Viele Entscheidungen sind im Stadtrat bzw. den Bau- und Verkehrsausschüssen in nicht-öffentlicher Sitzung getroffen worden. Eine BürgerInnenbeteiligung erfolgte damit bei entscheidenden Fragen nicht. Aus den im Planentwurf vorgelegten Ergebnissen lassen sich folgende Rückschlüsse ziehen:

• Die Stadt Unterschleißheim erhält laut Planentwurf einen relativ geringen und ungünstig gelegenen Teil des Baugrunds und verfehlt damit ihr SOBON-Ziel („1/3 der Mehrung des Wohnbaurechts“). Erläuterungen hierzu finden sich nirgends.



- Stadt und DV-Immobilien haben diverse städtebauliche Verträge abgeschlossen.
- Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse DV/Stadt werden nicht kommuniziert.

**Abwägung:**

**Zu den drei zuvor genannten Punkten mit dem Vorwort unter 5.: Generell sind die Sitzungen der politischen Gremien bei denen es datenschutzrechtliche Themen (z. B. Eigentumsrechte oder deren Veräußerungen) Dritter geht nicht öffentlich. Eine Veröffentlichung des Inhaltes nicht öffentlicher Sitzungen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht zulässig.**

**Eine vollumfängliche Veröffentlichung der städtebaulichen Verträge im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kann nicht verlangt werden. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans sind daher nur festsetzungsergänzende, wesentliche Inhalte (beispielsweise Regelungen zu Ausgleichsflächen) wiederzugeben. In der Begründung ist ein Hinweis auf die durch die Stadt geschlossen SOBON Verträge enthalten. In dem Grundsatzbeschluss vom 27.11.2014 wird unter Punkt 1 die Ausweisung von Bauland im Außenbereich geregelt. Dabei wird mindestens 1/3 des Verkaufs der voraussichtlichen Planungsflächen über einen städtebaulichen Zielbindungsvertrag gefordert. Das Planungsgebiete zum BP 160 liegt innerhalb bebauter Ortsteile, ist bereits bebaut und gehört somit zum Innenbereich. Für den Innenbereich wird die Entscheidung zum Teilerwerb von Flächen einer Entscheidung des Stadtrates offengelassen (Punkt 4).**

- Mit der Kooperation mit dem Investor verfolgte die Stadt offiziell das Ziel, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Der Begriff „bezahlbar“ taucht in den aktuellen Entwürfen nicht auf. DV-Immobilien wird ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten zu Marktpreisen vermieten, insbesondere auch die Mikroapartments. Außerdem werden nicht nur die gestiegenen Energiepreise, sondern auch die an den Investor zu zahlenden Nebenkosten für die Quartiersverwaltung dafür sorgen, dass nicht nur die durchschnittliche Netto-, sondern vor allem die Bruttomiete für alle Wohnungen hoch ausfallen wird.

**Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan werden baurechtliche Maßgaben zur Bebaubarkeit (z. B. Art und Maß der Baulichen Nutzung) festgesetzt. Festsetzungen zu privatrechtlichen Themen wie Mietpreisen oder Nebenkosten sind nicht zulässig.**

**6. Lärm:**

- Die Tiefgaragenausfahrt ist nicht mittig angebracht, sondern an der äußersten westlichen Ecke zum Wohngebiet Fastlingerring, also in maximal weiter Entfernung zur Landshuter Straße. Dies führt einerseits zu vermeidbaren Fahrstrecken. Außerdem fahren nach der vorliegenden Planung die hier die Tiefgarage verlassenden Fahrzeuge auf die Nordfassade des bestehenden Parkhauses zu, von wo sich der Schall auf die Reihenhaussiedlung Fastlingerring ausbreiten wird. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden sich daher starke Lärm- und sonstige Emissionsbelastungen ergeben. Weitere negative Auswirkungen werden sich durch die Schallspiegelungen an den neuen Gebäuden ergeben.

**Abwägung:**

**Es sind zwei mögliche TG Ein-/Ausfahrten zur Alfred-Nobel-Str. angeordnet. Die westliche ist notwendig zur eigenständigen Erschließung des Teilgebietes 1.**

**In dem Hinweis B 14.0.0 zum Bebauungsplan sind die einzuhalten und im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisende Maßgaben zu Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten aufgeführt. Die befürchteten Schallauswirkungen aufgrund der Tiefgaragenpositionen werden beim Einhalten der Maßgaben nicht eintreten.**

- Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 beschränken sich nur auf die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien). Die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden nicht untersucht, obwohl dies wegen der „besonderen Struktur“ des Neubaugebiets (die sog. „Gartenebene“ liegt 6,08m (!!!!) über dem Niveau der Gärten am Fastlingerring und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall) unbedingt erforderlich ist.

### Abwägung:

Es sind nach dem Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Str.“ sind Schallkontingente in den Bereich des ehemaligen Parkplatzes verteilt. Die Nutzungen des BP 151 dürfen durch den Bebauungsplanentwurf nicht nachteilig eingeschränkt werden, warum im Zuge der Schalluntersuchung darauf eingegangen wird.

Im Rahmen der aktuellen Planungen erfolgen weder bauliche Eingriffe in die bestehenden Straßen noch ein Straßenneubau. Eine Untersuchung „Neubau“ oder „wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff gem. 16. BImSchV“ war daher nicht Gegenstand der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen. Verkehrserhöhungen auf bestehenden Straßen bedingen gem. 16. BImSchV keine Untersuchung und somit keine Schallschutz-Anforderungen.

Es wurde im Zuge der Abwägungen Untersuchungen durchgeführt, ob es durch die zulässigen Gebäude Veränderungen zu Schallreflexionen oder -abschirmungen an den benachbarten Wohnbebauungen im Vergleich zur bestehenden Situation kommt. Aus der Untersuchung ergibt sich an zwei Immissionspunkten in der Nacht eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A). Da die Nacht-Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) aber weiterhin unterschritten werden, ergibt sich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. In zwei Fällen ergibt sich Tag/Nacht eine Pegelminderung.

An den Immissionspunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestand überschritten sind, zeigt sich teilweise eine Änderung. Da diese aber bei weniger als 1 dB(A) liegt, ergeben sich auch hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel durch ausgehenden Verkehrslärm auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht wurde nicht ermittelt.

Daraus resultieren folgende Forderungen:

(1) Verlegung der Tiefgaragenausfahrt in die Mitte des Wohngebiets

### Abwägung:

Es sind zwei mögliche TG Ein-/Ausfahrten zur Alfred-Nobel-Str. angeordnet. Die westliche ist notwendig zur eigenständigen Erschließung des Teilgebietes 1.

In dem Hinweis B 14.0.0 zum Bebauungsplan sind die einzuhalten und im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisende Maßgaben zu Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten aufgeführt. Die befürchteten Schallauswirkungen aufgrund der Tiefgaragenpositionen werden beim Einhalten der Maßgaben nicht eintreten.

Eine Verlegung der westlichen TG Ein-/ Ausfahrt wird nicht vorgesehen.

(2) Wegen des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der gegenüber dem ehemaligen Siemensparkplatz komplett veränderten Verkehrs- und Gebäudesituation muss nördlich des Parkhauses und westlich des Punkthauses 2 an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Fastlingerring der Emissions- und insbes. Schallschutz deutlich nachgebessert werden.

(3) Neuer bzw. erweiterter Auftrag an das Schallgutachten.

### Abwägung:

Zu den Forderungen 2. und 3.: Im Rahmen der aktuellen Planungen erfolgen weder bauliche Eingriffe in die bestehenden Straßen noch ein Straßenneubau. Eine Untersuchung „Neubau“ oder „wesentliche Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff gem. 16. BImSchV“ war daher nicht Gegenstand der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen. Verkehrserhöhungen auf bestehenden Straßen bedingen gem. 16. BImSchV keine Untersuchung und somit keine Schallschutz-Anforderungen.

Es wurde im Zuge der Abwägungen Untersuchungen durchgeführt, ob es durch die zulässigen Gebäude Veränderungen zu Schallreflexionen oder -abschirmungen an den benachbarten Wohnbebauungen im Vergleich zur bestehenden Situation kommt. Aus der Untersuchung ergibt sich an zwei Immissionspunkten in der Nacht eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A). Da die Nacht-Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) aber weiterhin unterschritten

werden, ergibt sich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. In zwei Fällen ergibt sich Tag/Nacht eine Pegelminderung.

An den Immissionspunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestand überschritten sind, zeigt sich teilweise eine Änderung. Da diese aber bei weniger als 1 dB(A) liegt, ergeben sich auch hier keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel durch ausgehenden Verkehrslärm auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht wurde nicht ermittelt.

Eine Überarbeitung oder Erweiterung der Schalltechnischen Untersuchung ist nicht notwendig.

7. Unzureichender Stellplatznachweis:

Die Mobilitätskonzept vom 28.06.2022 wurde nicht überarbeitet. Es geht also weiterhin von Münchner Verhältnissen (und damit falschen Prämissen) aus und fordert im Ergebnis zu wenige neue Stellplätze.

Der Anstieg der Kfz-Zulassungen ist auch im urbanen Umfeld ungebrochen. Vgl. hierzu SZ-Artikel vom 21.10.2023 „Stadt-Land-Stau“, dem man entnehmen kann, dass der Pkw-Bestand auch in den vergangenen (Corona-)Jahren gestiegen, auch Familien im urbanen Umfeld am Auto festhalten, da sie dies u.a. auch als Kindertaxi benötigen, und dass viele Menschen auch in Zukunft ihren Alltag nicht ohne Auto meistern können. Hierzu gehören gerade auch ältere Menschen, die solange wie möglich am Auto festhalten, um mobil und selbständig zu bleiben. In München wird für Single-Haushalte der Verzicht auf den eigenen Pkw durch das gut ausgebaute ÖPNV-Netz erleichtert. Da in Unterschleißheim völlig andere Voraussetzungen vorliegen, dürfen keine Abweichungen von der Stellplatzverordnung zugelassen werden. Ansonsten werden die BewohnerInnen und Gäste des Neubaugebiets ihren Bedarf an kostenfreien Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets (insbes. an Fastlingerring, Furtweg, Peter-Schuster-Weg und Kelten-schanze) decken.

Außerdem ist gerade wegen der stark reduzierten Verkehrsflächen die Ausweisung von Parkplätzen für Klein-Lkw (u.a. Paketdienste) und Normal-Lkw (u.a. Umzugswägen) erforderlich.

2018 wurde den Nachbarn von Stadt und DV-Immobilien nachdrücklich erklärt, auf keine Ebene des Mega-Parkhauses 1 am Emmy-Noether-Ring verzichten zu können, da alle geplanten Stellplätze bereits langfristig an Mieter des Business Campus vermietet seien. Das P1 steht daher zum Nachweis von Stellplätzen für den BPlan 160 überhaupt nicht zur Verfügung. Ziff. 20.0.0 der Festsetzungen durch Text ist daher ersatzlos zu streichen.

### **Abwägung:**

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wurde bereits die gute Anbindung des Quartiers mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen dargestellt, welche sich in Unterschleißheim befinden. Die geplanten Nutzungen des Quartiers bringen auch einen Großteil von Wechselnutzungen mit sich, z. B. Ärztehaus mit eigenem Parkplatz und sowie kulturelle /soziale Nutzungseinheiten und Gastronomie. Es ist zu erwarten, dass die Stellplätze für Besucher und Nutzer des Quartiers ausreichend sind. Für die Bewohner sind Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich steht ein kostenpflichtiges Parkhaus zur Verfügung. Insgesamt betrachtet dürften damit für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen. Insoweit wäre es nicht zu vertreten eine noch größere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Ein Planungsziel für dieses Baugebiet ist ein hoher Anteil an autofreien Haushalten. Die geplanten Mikroapartments richten sich an ein überwiegend junges und flexibles Klientel. Studien belegen, dass die Bedeutung des Autos für jüngere Bevölkerungsgruppen abnimmt. Aufgrund dessen sind im Bebauungsplan ist für die folgenden Nutzungen ein von der GaStellV reduzierte Stellplatznachweis notwendig (aus den textlichen Festsetzungen übernommen kursiv geschrieben):

#### **9.2.1.1 Wohnnutzung**

*- Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit*

*- Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit*

#### **9.2.1.2 Sonstige Nutzungen:**

*Abweichend von obenstehender Ziffer A 9.2.1 reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze um ein Viertel für folgende Nutzungen:*

- Kinos
- Tageseinrichtungen für Kinder
- sonstige soziale und kulturelle Nutzungen

**Für alle anderen sonstigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).**

Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätze für die Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup> halten die Anforderungen der GaStellV ein (1 St/WE). Des Weiteren können die Stellplätze in den Tiefgaragen oder im angrenzenden Parkhaus genutzt werden. Besucherstellplätze werden entlang der Alfred-Nobel-Straße nachgewiesen und wurden insofern bei der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis Nr. B 20.0.0 stellt keine Festsetzung dar, da hierfür privatrechtliche Dienstbarkeiten abgeschlossen werden müssen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Daraus resultieren die Forderungen:

(1) Ausnahmslose Anwendung der Stellplatzverordnung

#### **Abwägung.**

**Aufgrund der voran genannten Erläuterung und Begründung im Zuge der Abwägung werden die bisherigen Festsetzungen in Bezug auf die Kfz-Stellplätze nicht geändert.**

(2) Ersatzlose Streichung des 20.0.0 der Festsetzungen durch Text

**Der Hinweis Nr. B 20.0.0 stellt keine Festsetzung dar, da hierfür privatrechtliche Dienstbarkeiten abgeschlossen werden müssen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Hinweis auf diese Möglichkeit wird im Bebauungsplan beibehalten.**

8. Mangelhaftes Verkehrskonzept / Unzureichende Verkehrsanbindung:

- Die Verkehrsstudien von Prof. Kurzak (23.09.2020 bzw. 28.02.2023) sind oberflächlich und beschränken sich auf den Pkw-Verkehr. Problemverkehr wie Lastwagen, Umzugswagen, Müllautos, Paketdienste, Krankenwagen, Polizei etc. werden ebenso wenig erwähnt wie die Zielgruppen Radfahrer, Fußgänger, Elektrofahrzeuge etc. Für sie werden auch künftig keine ausreichenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt.

#### **Abwägung:**

**Bei den Verkehrslärmzahlen nach RLS 19 sind die unterschiedlichen Kfz Typen wie PKW, LKW, Busse und Krafträder beachtet. Fahrradfahren und Fußgänger werden dabei nicht gezählt bzw. beachtet. Es gibt auch keine Unterscheidung zu Elektrofahrzeugen oder Sonderfälle wie Krankenwagen oder Polizeifahrzeuge. Radfahrer werden in dem Mobilitätskonzept beachtet und es wird demnach ein vielseitiges Angebot für diese geben. Die Verkehrsflächen mit dem PZ 1.4.3 sollen ein verkehrsberuhigter Bereich werden, welcher Fußgänger begünstigt.**

- Die sog. Mobilitätsstudie geht wie unter 7. dargelegt von falschen Prämissen aus. Unterschleißheim hat es trotz lebhafter Shared-Space-Diskussionen in den vergangenen Jahren nicht geschafft, dem umweltfreundlichen Fahrradverkehr neue Wege zu erschließen. Seit vielen Jahren wurde kein einziger Meter echter Radweg (mit mindestens 150 cm, möglichst jedoch 200 cm Breite) angelegt. Die schmalen, alten Radwege (z.B. entlang des Münchner Rings, des Furtwegs oder der Nelkenstraße) befinden sich in einem unzureichenden Zustand, werden aber trotzdem benutzt, da das Ausweichen auf die Straße vielfach noch gefährlicher ist. Die Mobilitätsstudie beschäftigt sich ausführlich mit Fahrradparken, aber nicht mit den Bedürfnissen des Fahrradfahrens. Die Stadtmitte und viele andere in der Mobilitätsstudie aufgeführte Ziele sind vom Projektgebiet aus mit dem Fahrrad nur sehr schlecht (und z.T. nur schiebend) zu erreichen. Auch seitens des Investors DV-Immobilien sind weiterhin keine Bestrebungen erkennbar, die Fahrrad-Infrastruktur zu fördern.

### **Abwägung:**

**Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Auf die Erschließung der Fahrradwege außerhalb des Geltungsbereiches können keine Maßgaben formuliert werden.**

**Das Mobilitätskonzept zeigt die Möglichkeiten auf, welche zur weiteren Förderung der Fahrradmobilität führen. Es wird im Rahmen der Möglichkeiten für einen Bebauungsplan Die Festsetzungen getroffen, um den Fahrradverkehr und -benutzung zu fördern.**

- Der Innenraum des BPlans 160 ist „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planzeichen PZ/F 1.4.3). Dies bedeutet, dass Fahrradfahrer hier nicht mit Normaltempo fahren dürfen. Dies ist angesichts der Größenordnung dieses Bereichs absolut utopisch/unrealistisch und widerspricht den (ebenso unrealistischen) Annahmen des Mobilitätskonzepts, das von einer hohen Fahrradnutzung ausgeht.

### **Abwägung:**

**Die Fahrradnutzung in einem verkehrsberuhigten Bereich ist nicht per se eingeschränkt, gebietet aber der gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine Querung des Gebietes oder zu einem Punkt in dem Gebiet mit einer entsprechenden Geschwindigkeit ist mit dem Fahrrad sicherer und schneller möglich, als um das Quartier herum zu fahren.**

- Es ist gewünscht, dass Besucher und Kunden das „Gartenquartier“ per Fahrrad erreichen. Derzeit sind für sie lediglich 22 öffentliche Fahrradstellplätze und auch nur entlang der Alfred-Nobel-Straße vorgesehen. Diese Zahl muss deutlich erhöht werden; außerdem sind öffentliche Fahrradstellplätze auch innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der „Gassenebene“ in ausreichender Anzahl vorzusehen. Alles andere führt zu chaotischen Verhältnissen, die auch die Zufahrt von Not-/Feuerwehrfahrzeugen gefährdet.

### **Abwägung:**

**Die 20 öffentliche Fahrradstellplätze (Festsetzung A 9.2.2.2) sind unabhängig von dem Nachweis der Fahrradabstellplätze für die Wohn- oder Gewerbenutzung (inkl. soziale und kulturelle Nutzungen). Für die speziellen Nutzungen sind die Fahrradabstellplätze entsprechend der Festsetzung A 9.2.2.1 zusätzlich nachzuweisen.**

Daraus resultieren folgende Forderungen:

(1) Das Verkehrsgutachten muss nach Aufgabenstellung und Inhalt ausgeweitet und verbessert werden.

### **Abwägung:**

**Die Verkehrsuntersuchung und -prognose entspricht aktuellen Maßgaben und muss deshalb nicht überarbeitet werden.**

(2) Die Anbindung des Neubaugebiets an die Stadtmitte (Rathausplatz) und die Bezirksstraße ist vor Baubeginn zu verbessern, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer.

### **Abwägung:**

**Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Auf die Erschließung der Fahrradwege außerhalb des Geltungsbereiches können keine Maßgaben formuliert werden.**

(3) Im Neubaugebiet sind ausreichende Radwege zu schaffen, damit Radfahrer durch das Neubaugebiet hindurch fahren können.

### **Abwägung:**

**Die Fahrradnutzung in einem verkehrsberuhigten Bereich ist nicht per se eingeschränkt, gebietet aber der gegenseitigen Rücksichtnahme, weil es einer Verkehrsmischnutzung**



entspricht. Eine Querung des Gebietes oder zu einem Punkt in dem Gebiet mit einer entsprechenden Geschwindigkeit ist mit dem Fahrrad sicherer und schneller möglich, als um das Quartier herum zu fahren. Es lässt sich durch die Nutzung der Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes eine Befahrung mit dem Fahrrad auf den Straßenverkehrsflächen an der Landshuter Str. und Alfred-Nobel- Straße vermeiden. Spezielle Fahrspuren für Fahrradfahrer durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig, da für diese Gebiet eine Verkehrsmischnutzung dem Gebietscharakter und Planung sowie dem Mobilitätskonzept entspricht.

(4) Schaffung ausreichender Fahrradabstellplätze für Besucher und Kunden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs.

#### **Abwägung:**

**Die 20 öffentliche Fahrradstellplätze (Festsetzung A 9.2.2.2) sind unabhängig von dem Nachweis der Fahrradabstellplätze für die Wohn- oder Gewerbenutzung (inkl. soziale und kulturelle Nutzungen). Für die speziellen Nutzungen sind die Fahrradabstellplätze entsprechend der Festsetzung A 9.2.2.1 zusätzlich nachzuweisen.**

9. Vernichtung eines großen Teils des Walls und seines Baum- und Heckenbestands

Die Neubebauung ist viel zu Nahe an der Grundstücksgrenze geplant. Große Teile (laut Umweltbericht ca. 2/3) des begrünten Walls werden damit unwiederbringlich zerstört. Zudem dürften viele Bäume, die auf dem deutlich verschmälerten verbleibenden Wall stehen, diesen Eingriff auf ihr Wurzelwerk nicht überleben oder ihre Standfestigkeit verlieren.

Zudem sind auf dem verbleibenden Wall Wege geplant, für die weitere Bäume gefällt werden dürfen. Außerdem wurden im Zuge der Verlegung der Kanalisation bereits 2023 jetzt einige Bäume zwischen Wall und Wohngebiet Fastlingerring gefällt.

Eine große Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück und auf dem Wall wird also gefällt; im Bebauungsplanbereich sind keine adäquate Neupflanzungen vorgesehen und rein flächenmäßig auch nicht möglich, da die Fläche durch Tiefgarage und großvolumige Schollen fast vollständig versiegelt wird; tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume können im Gebiet des BPlans nicht wachsen. Damit ignoriert die Stadt die Erfahrungen, die sie selbst in ihrer Antwort auf die Frage von StR Schlagintweit in der Sitzung des Ferienausschusses 2022 formuliert hat:

➤ „Zukünftig muss daher zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und zur Etablierung neuer Pflanzungen ein hoher technischer und damit finanzieller Aufwand betrieben werden, andernfalls wird die innerstädtische Vegetation die ihr zugeordneten Leistungen nicht erfüllen können“

➤ „Baumstandorte (müssen) radikal entsiegelt werden und Bäume (müssen) den für sie notwendigen Wurzelraum erhalten“

➤ „Bäumen kommt in Ballungsräumen eine essenzielle Bedeutung bei der Bindung von Kohlenstoffen und Feinstäuben zu, bei der Temperaturregulierung und -minimierung, bei der Sauerstoff-Produktion, sie sind Lebensraum und Nahrungsgrundlage für viele Tierarten, dämpfen (Verkehrs-) Lärm und verringern den Einfluss von Winden und sind nicht zuletzt wesentlicher Baustein eines ästhetischen Stadtbildes. Sie erreichen diese Leistung jedoch erst in der Reife- und Alterungsphase ihres Wachstums. Jeder entnommene, angewachsene und entwickelte Bestandsbaum ist somit, auch wenn er durch eine Neupflanzung ersetzt wird, als Teil dieses Funktionsgefüges für mindestens eine menschliche Generation verloren.

#### **Abwägung:**

**Es ist richtig, dass im Zuge der Bauleitplanung - insbesondere im östlichen Abschnitt - mehr als die Hälfte des Baumbestands am Wall entweder gerodet oder durch randliche Überschüttung des Wurzelbereichs beeinträchtigt werden kann. Dieser Eingriff ist bilanziert und nach dem Rechenweg der BayKompV planerisch sauber kompensiert worden.**

**Dabei ist auch berücksichtigt, dass neu gepflanzte Bäume erst später die ökologische Wirkung entfalten als die momentan vorhandenen. Allerdings sind in dem relativ jungen Gehölzbestand auch keine ausgesprochen wertvollen Einzelbäume vorhanden, so gibt es derzeit auch noch keine Höhlenbäume als Vogelbrutstätten.**



Zu erhaltende Bäume sind bei Baumaßnahmen unter anderem durch Verbau von Baugruben, Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge und Wurzelbrücken zu sichern.

Ein Schwerpunkt der Ersatzpflanzungen liegt in nicht unterbauten Flächen auf den aufgeschütteten, inneren Wall-Flanken, ein weiterer entlang der Alfred-Nobel-Straße und auf den beiden Plätzen, alle mit sehr großzügigen Wurzelräumen. Darüber hinaus sind qualifizierte Begrünungen auf Dachgartenflächen und den Wohnriegeln festgesetzt, die ebenfalls Habitatfunktionen erfüllen. Sie entfalten vor allem auch stadtklimatische Wirkungen, die durchaus mit denen der vorhandenen Baumhecke vergleichbar sind. Alte und neue Grünflächen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln nicht nur die Herstellung, sondern auch den dauerhaften Erhalt der geplanten Grünstrukturen. Diese Festsetzungen, zum Beispiel zum Substrataufbau auf Dachflächen, gehen weit über das übliche Maß von Bebauungsplänen in neuen Baugebieten hinaus.

Gegenüber der momentan überwiegend befestigten, vegetationslosen Stellplatzfläche wird sich die Gesamt-Grünfläche nach Fertigstellung des Quartiers deutlich erhöhen.

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden mehrere Alternativen geprüft und verworfen. Bei gleicher Geschoßfläche würde z. B. der vollständiger Erhalt des bepflanzten Walls eine deutlich höhere bauliche Dichte in der restlichen Fläche erfordern, zu Lasten gut besonnter Wohnräume und stark durchgrünter wohnungsnaher Freiflächen in diesen Teilbereichen.

Würden dem gegenüber zum vollständigen Erhalt der Baumhecke Nutzflächen im Wallbereich im Quartier ganz entfallen, müssten diese wohl unter Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen am Ortsrand oder in der freien Landschaft ersetzt werden.

Daraus resultieren folgende Forderungen:

(1) Ein deutlich größerer Teil des Walls und der Bestandsbäume muss erhalten werden.

#### **Abwägung:**

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung wird, der ein vollständiger Ausgleich der entfallenen Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs wieder hergestellt. Eine Umplanung zum Erhalt weiterer Flächen (den Wall betreffend) ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

(2) Streichung des Fußwegs auf dem Wall, da dieser wegen seiner Höhe (fast 5 m (!!!) über dem Niveau der Nachbargebiete) und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Anwohner Fastlingerring unzumutbar ist.

#### **Abwägung:**

Der Fußweg dient der Verbindung der randlichen Dachgärten untereinander, sowie der Anfahrbarkeit mit kleinen Pflegegeräten. Bewohner und Besucher können so, und mittels der Stegverbindungen die gesamte „Dachgartenlandschaft“ nutzen.

Am engsten Punkt beträgt der Abstand des Wallwegs vom nächstgelegenen Privatgarten am Fastlingerring ca. 15 m. Der Sichtschutz und Sozialabstand zur Siedlung am Fastlingerring ist durch Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen am Wall gewährleistet.

(3) Da der Wall durch seine Verschmälerung und die Höhe der sog. „Gartenebene“ seine Lärm- und sonstige Schutzfunktion verloren hat, müssen auf dem Restwall hin zur westlichen Grenze des Bebauungsplans ausreichende Schutzmaßnahmen (Sicht- und Lärmschutzwand bzw. entsprechende Gehölze) geschaffen werden.

#### **Abwägung:**

Am engsten Punkt beträgt der Abstand des Wallwegs vom nächstgelegenen Privatgarten am Fastlingerring ca. 15 m. Durch eine Lärm- und Sichtschutzwand oder eine Erhöhung des Walls würde einen weiteren Eingriff in die bestehende und zu erhaltende Bepflanzung erfordern, welche nicht geplant ist. Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21).

**Es sind jedoch weitere Neupflanzungen im Zuge der Festsetzungen zum Ausgleich vorgesehen.**

10. Der Umweltbericht ist inhaltlich unzutreffend:

- S. 8: Umweltbericht: Der Satz „Zukünftig ist auf der Fläche durch die geplanten Grünanlagen die Nutzung für die wohnungsnaher Erholung möglich, so dass für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert ist“ steht im luftleeren Raum, da der Umweltbericht an keiner Stelle sagt, wo diese „Grünanlagen“ angelegt werden sollen. Im Neubaugebiet ist angesichts der Versiegelung und Baudichte hierfür kein Platz.

**Abwägung:**

**Die geplanten Grünanlagen sind neben den offenen Freiflächen (PZ 1.6.3 – zu begrünen nach Festsetzung A 10.11.0) die DaGa (Dachgarten) Flächen (PZ 1.6.4 – zu begrünen nach 10.6.0). Die Dachgartenflächen umfassen die Fläche der Schollen, abzüglich derer für Wohnriegel, Punkthäuser und Landmark.**

- S. 10: der auf den 15.09.2023 datierte Umweltbericht verkennt, dass die Bäume und Gehölze in der Parkplatzfläche bereits 2022/2023 gerodet wurden und enthält keine Ersatzmaßnahmen für diese Rodungen.

**Abwägung:**

**Die Bäume wurden größtenteils zur Wiederanpflanzung mit Großgeräten verpflanzt, nur Bäume geringer Vitalität wurden gerodet. Der Bestand wurde vorher erfasst und in der Eingriffs-Ausgleichsberechnung nach BayKompV mitbilanziert, ersichtlich auf Seite 27-31 der Begründung zum Bebauungsplan. Die Wiederanpflanzung ist aber nicht Bestandteil des zu erbringenden Ausgleiches.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen decken den Eingriff auch für alle Rodungen ab dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (im Februar 2020) ab.**

- Beim Thema „Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser“ geht das Gutachten überhaupt nicht darauf ein, dass 2023 wegen des Neubaugebiets eine umfangreiche Ausweitung des Abwassernetzes durchgeführt wurde, mit der deutliche Eingriffe in die Natur/Bestandsgehölze verbunden waren

**Abwägung:**

**Die Erweiterung des Abwassernetzes in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband war größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und lag größtenteils unter den bestehenden Wegeflächen.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen decken den Eingriff auch für alle Rodungen innerhalb des Geltungsbereiches ab dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (im Februar 2020) ab, dies ist auf der Bestands-Flächenkategorisierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erkennbar, in welcher die Einzelbäume innerhalb der Parkplatzfläche dargestellt ist (Seite 30 der Begründung zum Bebauungsplan).**

- Zitat Seite 29: „Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.“

Abgesehen davon, dass der Verfasser des Umweltberichts sich mit „größtenteils“ und „Etwa die Hälfte des Walls incl. Bewuchs wird mit Umsetzung der Planung entfernt“ selbst widerspricht, setzt er sich nicht mit dem naheliegenden Thema auseinander, inwieweit die Bäume auf dem Rest-Wall den Verlust von mehr als 50% des Walls tatsächlich unversehrt überstehen können, zumal dort auch noch ein Fußweg angelegt werden soll.

**Abwägung:**

Ein Großteil des Walls im „Norden und Westen“ ist zu Erhalten festgesetzt durch die Planzeichen 1.6.1 und 1.6.7. Der östliche Wall mit der Bepflanzung an der Landshuter Straße entfällt hingegen vollständig. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung werden die anderen Flächen und Bäume innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Hierbei sind auch die Flächen bilanziert, welche durch den Fußweg auf dem Wall betroffen sind.

Der Umweltbericht thematisiert folgende wesentlichen Fragen nicht oder unzureichend:

(1) Nachhaltigkeit und Kosten der vorgesehenen Dachbegrünung, insbesondere bei extremen Wetterverhältnissen, wie sie in Zukunft häufiger zu erwarten sind.

**Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Kosten für die Bauausführung, deren Erhalt oder entsprechende Rücklagen zu bilden vorgeben. Die Kostenplanung für ein Bauvorhaben erfolgt unabhängig von einer Bauleitplanung.**

Darüber hinaus sind qualifizierte Begrünungen auf Dachgartenflächen und den Wohnriegeln festgesetzt, die ebenfalls Habitatfunktionen erfüllen. Sie entfalten vor allem auch stadtklimatische Wirkungen, die durchaus mit denen der vorhandenen Baumhecke vergleichbar sind. Alte und neue Grünflächen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln nicht nur die Herstellung, sondern auch den dauerhaften Erhalt der geplanten Grünstrukturen. Diese Festsetzungen, zum Beispiel zum Substrataufbau auf Dachflächen, gehen weit über das übliche Maß von Bebauungsplänen in neuen Baugebieten hinaus.

Entsprechend der Festsetzung A 10.8.0 müssen ein Großteil der Dachflächen auf den Wohnriegeln zur Regenrückhaltung mittels intensiver Begrünung hergestellt werden, was eine Reaktion auf mögliche extreme Wetterverhältnisse ist.

(2) Zu den mittlerweile enorm wichtigen Energiethemen (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) äußert sich der Umweltbericht nur sehr vage. Die Auswirkungen der drastisch gestiegenen Energiepreise auf die Wohnnebenkosten werden überhaupt nicht thematisiert.

Dies wäre essentiell, da die Stadt dem Investor ein planungsrechtlich überzogenes Baurecht gewährt, um „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen.

**Abwägung:**

**In einem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Kosten für die Bauausführung, deren Erhalt oder entsprechende Rücklagen zu bilden vorgeben. Die Kostenplanung für ein Bauvorhaben erfolgt unabhängig von einer Bauleitplanung.**

(3) Beim Thema „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich“ geht das Gutachten nicht darauf ein, welche regelmäßigen Aufwendungen erforderlich sind, um die errechneten 140.098 Wertpunkte zu erreichen und nachhaltig zu sichern. Offen ist, ob die Kalkulation korrekt und das Konzept überhaupt umsetzbar ist.

**Abwägung:**

**Die Eingriffsbilanzierung und der entsprechend zu leistende Ausgleich wurde zusammen mit der Grünordnungsplanung erstellt und spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder. Sie ist in der Begründung auf den Seiten 27 – 31 erläutert und dargestellt.**

**In einem Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, welche die Kosten für die Bauausführung, deren Erhalt oder entsprechende Rücklagen zu bilden vorgeben. Die Kostenplanung für ein Bauvorhaben erfolgt unabhängig von einer Bauleitplanung.**

(4) „Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen“ werden nur unter dem Gesichtspunkt „Artenschutz“ abgehandelt. Gegenüber dem unzutreffenden Umweltbericht von 2022 hat der Gutachter sein Ergebnis von „Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten“ auf „...ist hierbei ein Anstieg zu erwarten“ korrigiert. Die Feststellung, dass das Plangebiet

und seine Umgebung bezüglich aller genannten Emissionsarten durch die Umsetzung des Projekts enorm betroffen sein wird, kommt zu kurz.

**Abwägung:**

**Entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen sind die notwendigen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und die Hinweise wurden aufgenommen.**

**Werbeanlagen sind nur unterhalb der Attika des Erdgeschosses an der Stelle der jeweiligen Leistung zulässig, wodurch eine entsprechende Beleuchtung in Richtung Norden oder Westen ausgeschlossen ist.**

**Um die Abgasemissionen zu reduzieren, werden die Verkehrsflächen mit dem PZ 1.6.3 verkehrsberuhigt und PKW Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes werden in den Tiefgaragen verortet.**

(5) Auswirkungen von Starkregen: der Umweltbericht geht auf dieses zunehmende Wetterphänomen überhaupt nicht ein, obwohl sicher sein dürfte, dass Starkregen nach Umsetzung der geplanten Bebauung enorme Probleme verursachen wird.

**Abwägung:**

**Die Niederschlagsentwässerung hat auf dem jeweils eigenen Grundstück zu erfolgen. Die Hinweise zu den entsprechenden Nachweisen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Hinweisen enthalten. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Hochwasser Gebiet.**

(6) Aufgrund der enormen Neubauten, den Abholzungen und den damit verbundenen Veränderungen der lokalen Luftströme wird sich die lokale Temperatur stark aufheizen.

**Abwägung:**

**Die aktuell versiegelte Flächen des Parkplatzes wirken sich aufgrund einer möglichen Aufheizung in den Sommermonaten negativ auf das lokale Klima aus. Durch die begrünten Flächen der Flachdächer wird eine Reduzierung der Aufheizung von versiegelten Flächen ermöglicht.**

**Auf Seite 17/18 des Umweltberichts wird auf die Veränderung der lokalen Luftströme eingegangen, allerdings werden diese die Belüftung der angrenzenden Wohngebiete nicht besonders verändern, da durch die versetzte Lage der punktuellen Gebäude keine Abriegelung der Luftströme eintreten, sondern eine Durchströmung auch weiterhin möglich sein wird.**

(7) Die geplanten Hochhäuser verändern das Ortsbild dramatisch und fügen sich nicht in die Nachbarschaft ein; der Wall bietet hiergegen keinen ausreichenden Schutz.

**Abwägung:**

**Die Überplanung einer ebenen Parkplatzfläche mit Gebäuden wird immer eine entsprechende Veränderung des Ortsbildes zur Folge haben.**

**Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. V. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGh, Urt. V. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.**

**Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.**

**Die Einfügung in die Umgebung und der Schutz der Nachbarbebauung wurde bei den zuvor genannten planerischen Aspekten beachtet. Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar.**

(8) Verschattung: der Umweltbericht stellt in der Zusammenfassung auf S. 28 die Behauptung auf, dass „keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung“ zur angrenzenden Bestandsbebauung entstehen, ohne sich im eigentlichen Bericht überhaupt mit dieser Frage beschäftigt zu haben. Tatsächlich ragen Wohnriegel 2 bzw. Punkthaus 4 mit 13,5 m bzw. 22,5m sehr deutlich über das Niveau Fastlingerring (472,50 über NN) hinaus; deutliche Verschattungen über das Gesamtjahr sind damit unausweichlich verbunden.

#### **Abwägung:**

**Die Abstandsflächen, welche die zulässigen Gebäude nach dem Bebauungsplan-Entwurf erzeugen können, geben kein Anzeichen für die Überprüfung einer unzulässigen Verschattung. Keine der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO aus dem neuen Baugebiet reichen an die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohngebäude heran, welche auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet sind.**

**Gerade in innerstädtischen Lagen ist mit einer zusätzlichen Nachverdichtung zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.03.2022 – 1 MN 131/21). Die Abstandsflächenverkürzungen betreffen nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Abstandsflächen, welche außerhalb des Geltungsbereichs zum Liegen kommen, halten die Vorgaben der gültigen BayBO ein. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen wird die Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von Gebäuden in benachbarten Planungsgebieten nach DIN 5034-1 an den Tagen 17. Januar und 20. März erfüllt.**

Daraus resultiert die Forderung, dass der Umweltbericht nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und nochmals verbessert werden muss

#### **Abwägung:**

**Aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund der zuvor genannten Punkte in der Abwägung eine Überarbeitung des Umweltberichtes nicht erforderlich.**

#### **B6 Stellungnahme Eingang 13.11.2023**

##### **1. Stellplatzbedarf**

Meine grundsätzlichen Bedenken habe ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 21.09.2022 übermittelt. Mit Ihrer Abwägung gehe ich leider nicht konform.

Festzuhalten ist, dass der PKW-Bestand auch in den vergangenen (Corona-)Jahren trotz umfangreichem Homeoffice nachhaltig bei allen Altersgruppen und in allen Wohnstrukturen gestiegen ist. Dies ergibt sich u. a. aus einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. In der Untersuchung ist auch enthalten, dass Familien und Einzelpersonen im urbanen Umfeld an ihren Autos festhalten. Nicht zu vergessen sind die vielen Menschen, die auch für die Meisterung ihres Alltags auf Autos angewiesen sind. Wo steht bitte, dass Sie in Ihren Mikroappartements keine Krankenschwestern als Bewohner kriegen, die aufgrund ihrer Schichtarbeit kaum auf öffentlichen Nahverkehr zurückgreifen, sei es aufgrund massiv verlängerter Arbeitszeiten oder das Fahren in frühen Morgen- und späten Abendstunden (im Winter damit ausschließlich im Dunklen). Dass Sie auf mögliche nutzbare Stellplätze im angrenzenden Parkhaus verweisen, ist für mich verwunderlich, da in den öffentlichen Veranstaltungen 2019 gerade darauf hingewiesen worden war, dass diese Parkplätze bereits alle vergeben wären.

Dass Sie in Ihrer Abwägung auch noch auf die Bahn als Ausweichverkehrsmittel hinweisen ist bemerkenswert, da speziell die S 1 die mit Abstand unzuverlässigste im gesamten Netz ist. Bezüglich der in Ihren Augen komfortablen Fahrraderschließung in Unterschleißheim, möchte ich



darauf hinweisen, dass das Ortszentrum nur durch Schieben des Fahrrads ordnungsgemäß zu erreichen ist. Wenn Sie die Qualität der örtlichen Fahrradwege überprüfen wollen, fahren Sie doch einmal in den Abendstunden durch die Bezirksstraße.

Passen Sie auf, dass Sie nicht von ausparkenden Fahrzeugen oder in zweiter Reihe haltenden Lieferfahrzeugen massiv gefährdet werden (Sie sind als Radfahrer dort eher „Freiwild“).

#### **Abwägung:**

**Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wurde bereits die gute Anbindung des Quartiers mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen dargestellt. Auf die Zuverlässigkeit einzelner Verkehrsmittel kann durch die Möglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht eingewirkt werden. Die geplanten Nutzungen des Quartiers bringen auch einen Großteil von Wechselnutzungen mit sich, z. B. Ärztehaus mit eigenem Parkplatz und sowie kulturelle /soziale Nutzungseinheiten und Gastronomie. Es ist zu erwarten, dass die Stellplätze für Besucher und Nutzer des Quartiers ausreichend sind. Für die Bewohner sind Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich steht ein kostenpflichtiges Parkhaus zur Verfügung. Insgesamt betrachtet dürften damit für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen. Insoweit wäre es nicht zu vertreten eine noch größere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.**

**Ein Planungsziel für dieses Baugebiet ist ein hoher Anteil an autofreien Haushalten. Die geplanten Mikroapartments richten sich an ein überwiegend junges und flexibles Klientel. Studien belegen, dass die Bedeutung des Autos für jüngere Bevölkerungsgruppen abnimmt. Aufgrund dessen sind im Bebauungsplan für die folgenden Nutzungen ein von der GaStellV reduzierte Stellplatznachweis notwendig (aus den textlichen Festsetzungen übernommen kursiv geschrieben):**

##### **9.2.1.1 Wohnnutzung**

- **Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit**
- **Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit**

##### **9.2.1.2 Sonstige Nutzungen:**

**Abweichend von obenstehender Ziffer A 9.2.1 reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze um ein Viertel für folgende Nutzungen:**

- **Kinos**
- **Tageseinrichtungen für Kinder**
- **sonstige soziale und kulturelle Nutzungen**

**Für alle anderen sonstigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).**

**Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätze für die Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup> halten die Anforderungen der GaStellV ein (1 St/WE). Des Weiteren können die Stellplätze in den Tiefgaragen oder im angrenzenden Parkhaus genutzt werden. Besucherstellplätze werden entlang der Alfred-Nobel-Straße nachgewiesen und wurden insofern bei der Planung berücksichtigt.**

**Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Auf die Erschließung der Fahrradwege außerhalb des Geltungsbereiches können keine Maßgaben formuliert werden.**

**Das Mobilitätskonzept zeigt die Möglichkeiten auf, welche zur weiteren Förderung der Fahrradmobilität führen. Es wird im Rahmen der Möglichkeiten für einen Bebauungsplan die Festsetzungen getroffen, um den Fahrradverkehr und -benutzung zu fördern.**

## **2. Ausweisung als urbanes Wohngebiet**

Aus meiner Sicht wird diese Ausweisung der Lage des Gebiets aus städtebaulicher Sicht nicht gerecht. Dieses relativ kleine Areal zwängt sich zwischen einer Reihenhaussiedlung „Am Weiher“ beziehungsweise dem Wohngebiet „Peter Schuster Weg“ mit seinen drei bis vier Geschossen sowie einem Gewerbegebiet. Die Baudichte und auch die -höhe vertragen sich in keinster Weise mit dem Bestand. Bezüglich des Landmarks sei darauf hingewiesen, dass dieser höher werden soll als die bisher höchsten Gebäude in gesamt Unterschleißheim.

Man kann hier auch nicht von einer Innerraumverdichtung sprechen, weil das Überplanungsgebiet am Ortsrand und nicht in zentralen Bereichen des Ortszentrums bzw. der Bezirksstraße liegt. Die angestrebte Verdichtung ist wohl ausschließlich dem Investor geschuldet.



Auch der Hinweis auf die Notwendigkeit (finanzierbaren) Wohnraum in Unterschleißheim zu schaffen ist ebenfalls bemerkenswert, wenn man sich überlegt, dass dieses Argument von Bgm gegenüber den Bürgern bereits im Jahr 2019 vorgetragen wurde und seither noch keinerlei Bauarbeiten begonnen haben. Vielmehr ist die Stadt nach vier Jahren erst am Beginn eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens.

Bitte lassen Sie sich meine Anregungen, aber auch die der anderen kritischen Bürger durch den Kopf gehen. Ein bloßes Abschmettern kann schnell dazu führen, dass die eigentliche Problemlösung erst vor Gericht erfolgt, was sicherlich nicht in Ihrem Interesse liegt.

#### **Abwägung:**

**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 (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGH, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.**

**Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.**

**Aufgrund des „Vorrang der Innenentwicklung“ sollen Urbane Gebiete grundsätzlich im Innenstadtbereich liegen. Aber die Ausweisung eines urbanen Gebiets am Stadtrand und auf der „grünen Wiese“ ist rechtlich/gesetzlich nicht ausgeschlossen (Franßen, ZUR 2017, 532, 534; Schimpfermann/Stühler in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 6a Rn. 6; Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).**

**Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist außerdem die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Durch diese Klarstellung im Muster-Einführungserlass (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.9.2017 wurde geklärt, dass urbane Gebiete nicht nur in Großstädten zulässig sind. Auch wenn urbane Gebiete gerade den Herausforderungen der zunehmenden Urbanisierung Rechnung tragen soll, die vorwiegend in größeren Ballungszentren stattfindet, können Gemeinden jeder Größe auf den Baugebietstypus zurückgreifen (Fischer in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Juli 2022, § 6a Rn. 2).**

**Die Einfügung in die Umgebung und der Schutz der Nachbarbebauung wurde bei den zuvor genannten planerischen Aspekten beachtet. Durch die abgestufte Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Gebäude im Norden und Westen vom dichten bebauten Gewerbegebiet hin zu der bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplanentwurf auf die umgebende Bebauung und stellt somit einen Übergang vom Gewerbegebiet über das urbane Gebiet zu den benachbarten Wohnbebauungen dar. Die Stellungnahmen werden im Zuge einer öffentlichen Sitzung rechtlich behandelt.**

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Kosten des Bauleitplanverfahrens inkl. aller bisher notwendigen Gutachten sind im Haushalt abgedeckt.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/ Energieverbrauch):**

Positiv



Negativ



Keine



#### Erläuterung Klimaauswirkung:

Bezogen auf die Versiegelung von Flächen (derzeit Verwendung als Parkplatz), handelt es sich um eine Maßnahme ohne erhebliche Auswirkungen. Bei Betrachtung der aufzubringenden Rohstoffe und Energie, werden es erhebliche Auswirkungen sein, da bei Baumaßnahmen immer Rohstoffe verbraucht und verarbeitet werden.

Durch die Wahl von bereits versiegelter Fläche innerhalb bebauter Ortsteile, wurden Auswirkungen auf unversiegelte Fläche verhindert. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt werden, Anlagen zur Sonnenenergie zulässig sind und eine nachhaltige Bauweise angewendet wird.

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie die Möglichkeiten für gewerbliche und kulturelle Nutzungen zu erhalten. Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet.

Für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gibt es keine Alternative zum Rohstoffverbrauch, welcher sowohl bei Neubau sowie bei Umbauprojekten anfällt. Für die vorliegende Bauleitplanung wird eine bereits durch einen rechtlich nicht mehr notwendigen Parkplatz versiegelte Fläche umgenutzt zu einem urbanen Gebiet um die Möglichkeit für Wohnraum, Gewerbe und kulturelle/soziale Einrichtungen zu schaffen.

#### Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Korrektur der Baulinien und Baugrenzen (Planzeichen Festsetzung Nrn. 1.3.1 und 1.3.2) in geringem Maße (maximal 15 cm) ohne Veränderung anderer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie in dem Sachvortrag der Verwaltung beschrieben und in der Anlage „BP Korrektur Baulinien und grenzen“ dargestellt.
3. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Hinweise und redaktionellen Änderungen entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ einzuarbeiten.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren zu bringen.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB