

Amt: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP: 5

Vorlagen-Nr.: 15323-2020 11. Ergänzung

Datum: 05.12.2023

### 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
Stadtrat	14.12.2023	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 Stadtrat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigelegten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Stadtrat beschließt aufgrund der erfüllten Maßgaben für das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), wie im Sachvortrag der Verwaltung aufgeführt, die Umstellung des Verfahrens vom Regelverfahren zum Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Der Stadtrat beschließt, dass ein unterer Bezugspunkt (+474,10 m ü. NN) für das Plangebiet festgesetzt wird, um die Gebäudehöhen zu konkretisieren.
4. Der Stadtrat beschließt, die Hinweise und Änderungen entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf des BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ einzuarbeiten.
5. Der Stadtrat beschließt, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nochmals nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren zu bringen.

28 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n)

(ohne Herrn StR Schweißgut)

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

TOP:  
Vorlagen-Nr.: 15323-2020  
11. Ergänzung  
Datum: 05.12.2023

### 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
Stadtrat	14.12.2023	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 Stadtrat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Stadtrat beschließt aufgrund der erfüllten Maßgaben für das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), wie im Sachvortrag der Verwaltung aufgeführt, die Umstellung des Verfahrens vom Regelverfahren zum Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Der Stadtrat beschließt, dass ein unterer Bezugspunkt (+474,10 m ü. NN) für das Plangebiet festgesetzt wird, um die Gebäudehöhen zu konkretisieren.
4. Der Stadtrat beschließt, die Hinweise und Änderungen entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ einzuarbeiten.
5. Der Stadtrat 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)
- 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)
- Besonnungs-Untersuchung (Stand 23.12.2020)
- Mobilitätskonzept zum BP 160 (Stand 28.02.2022)
- Stellungnahmen vom Landratsamt München (Eingang 04.12.2023)
- Berechnung Biotopwert Bestand und Planung in Anlegung an die BayKompV (Stand 07.12.2023)
- Stellungnahme vom Landratsamt München (Eingang 11.12.2023)
- 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. Diese wurden vom Grundstücks- und Bauausschuss am 04.12.2023 behandelt und gebilligt. Vom Landratsamt München Fachbereich Grünordnung und Sachgebiete Immissionsschutz und Naturschutz ging die Stellungnahme verspätet am 04.12.2023 ein.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Wechsel vom Regelverfahren nach BauGB zum Verfahren nach § 13a BauGB:

Bisher wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – urbanes Gartenquartier“ nach dem Regelverfahren geführt. Es hat sich im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung gezeigt, dass die Maßgaben für **einen Bebauungsplan der Innenentwicklung** nach §13a Abs. 1 BauGB, wie folgenden beschrieben, **gegeben** sind.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ein Großteil des überplanten Geltungsbereiches wird von einem bestehenden aber baurechtlich nicht mehr notwendigen Parkplatz eingenommen. Die Fläche liegt größtenteils umgeben von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Südwestlich stehen die Gewerbegebäude und zugehörigen Parkhäuser des Bebauungsplanes Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Str.“ (1. Änderung), nordwestlich und nordöstlich liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 18b „Am Weiher“ mit Reihenhausbauung und Nr. 115 „Südwestlich des Furtweges“ mit Geschosswohnungsbauten. Nur gegenüber der Landshuter Str. (St 2342) befinden sich Feldflächen, welche ihrerseits komplett von bereits bebauten Ortsteilen der Stadt Unterschleißheim umgeben sind. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird das ehemalige Gewerbegebiet aus dem Bebauungsplan BP 79 b zu einem urbanen Gebiet umgeplant, um dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen zu schaffen.

Bebauungspläne dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Maßgaben aus § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB oder § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt sind. Nach Nr. 1 müssen in solchen Bebauungsplänen die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm betragen, wobei die Grundflächen von Bebauungsplänen die in **engem** sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden mit zurechnen sind. Im Bebauungsplanentwurf Nr. 160 wird eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 17.510 qm festgesetzt (A 2.1.1 Teilfläche 1 – 3.740 qm + Teilfläche 2 – 13.770 qm). Dies ist die Fläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden, darf. Nach der textlichen Festsetzung A 2.1.2 des BP

Entwurfs Nr. 160 ist bei Einrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten sowie Stellplätzen und unterirdischer Anlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eine Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 19.820 qm (Teilfläche 1 – 4.430 qm + Teilfläche 15.390 qm) zulässig. Der Bebauungsplan grenzt aufgrund seiner Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an mehrere Bebauungspläne (wurden zuvor genannt), steht aber in keinem engen zeitlichen oder sachlichen Zusammenhang zu diesen.

Der Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark westlich der Landshuter Str.“ (1. Änderung) wurde am 13.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit mindestens 5 Jahre vor dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 160 rechtskräftig geworden. Die beiden Bebauungspläne stehen in keinem sachlichen Zusammenhang. Es besteht zwar eine Überlappung der beiden Geltungsbereiche, diese betrifft jedoch die öffentliche Verkehrsfläche der Alfred- Nobel-Straße und dient den beiden Bebauungsplänen jeweils als unabhängige Erschließung. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz im BP 160 berücksichtigen die Schallkontingente aus dem BP Nr. 151, was dem Rücksichtnahmegebot auf die zulässige Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geschuldet ist, welche baurechtlich nicht durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eingeschränkt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, welche in der Liste für „UVP-pflichtige Vorhaben“ enthalten sind (Anlage 1 des UVPG).

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Bei den zuvor genannten Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, von dem keines im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG vor. In dem urbanen Gebiet (MU) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Eine ausnahmsweise Zulassung von Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO), welche gefährliche Stoffe lagern können die zu schweren Unfällen führen, werden in der textlichen Festsetzung A 1.1.0 ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit erfüllt. Die Durchführung der Umweltprüfung sowie ein etwaiger Ausgleich erfolgen damit ohne gesetzliche Pflicht.

Unabhängig davon kommt der im bisherigen Verfahren erstellte Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 160 der Stadt Unterschleißheim bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind (UB Seite 30).

Die Eingriffsbilanzierung wird aufgrund der vorliegenden Stellungnahme von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) beim Landratsamt München (Eingang 04.12.2023 - Behandlung wird im Sachvortrag aufgeführt) überprüft und entsprechend korrigiert. Eine umfassende Überarbeitung erscheint mangels gesetzlicher Pflicht zum Ausgleich im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens konnten einige Aspekte, welche für ein beschleunigtes Verfahren sprechen, nicht eindeutig bestimmt werden und deshalb wurde bisher das Regelverfahren angewendet. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem bisherigen Verfahren sind die Maßgaben für ein

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB **gegeben** und **es** kann mit **unter** der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange, welche bereits vom Grundstücks- und Bauausschuss am 04.12.2023 beschlossen wurde, umgestellt werden. **Die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt zu machen.**

#### Unterer Höhenbezugspunkt:

Im Bebauungsplan sind die zulässigen absoluten Gebäudehöhen mit der OK Attika (Planzeichen 1.2.1) festgesetzt. Um die einzelne Gebäudehöhen zu konkretisieren, wurde vom LRA München vorgeschlagen einen unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen festzusetzen. Derzeit ist in den Hinweisen die geplante Fertighöhe der Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers mit +474,10 m ü. NN angegeben. Diese Geländeoberkannte ist im bisherigen Bebauungsplan an den Baugrenzen angegeben, weshalb sie bei einer Änderung zu einer Festsetzung, keine weiteren Veränderungen hervorrufen würde.

#### Eingegangene Stellungnahmen:

Die eingegangenen Stellungnahmen vom Landratsamt München zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 werden folgend aufgeführt und entsprechend rechtlich behandelt.

#### **Landratsamt München Eingang am 04.12.2023**

##### **Fachbereich Grünordnung:**

Zur Pflanzliste B) 24.0.0

Hier geht es um Bäume 1. und 2. Ordnung, die gemäß Pflanzgebot A) 10.4.0 zu pflanzen sind. In der Liste stehen jedoch auch Bäume 3. Ordnung, die den Kriterien des Pflanzgebots nicht entsprechen. Diese sollten aus der Liste gestrichen oder gesondert gekennzeichnet werden:

- (i.S.) bei Feld-Ahorn, da die Sorten kleiner sind als die Art und zur 3. Ordnung gehören
  - Crataegus spp., da die Art und Sorten zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
  - Fraxinus ornus (A.u.i.S.), da die Art und Sorten zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
  - Malus spp. (i.S.), da (fast alle) Zier-Äpfel zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
  - Prunus spp (i.S., da (fast alle) Zier-Kirschen zu den Bäumen 3. Ordnung gehören
  - Pyrus calleryana (i.S.), da die Chinesische Wildbirne zu den Bäumen 3. Ordnung gehört
- Liquidambar styraciflua (i. S.) ist kalkmeidend und eignet sich deshalb nicht für Standorte in der Münchner Schotterebene. Der Baum sollte von der Liste genommen werden.

#### **Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und die Bäume der 3. Wuchsordnung sowie der Liquidambar styraciflua (amerikanischer Amberbaum) aus der Pflanzliste in dem Hinweis B 24.0.0. herausgenommen.**

Zur Pflanzliste B) 25.0.0

Unserer Kenntnis nach kommt die Eisbeere auf kalkhaltigen Moränenschottern im Alpenvorland vor. Sie wird von der LfL als heimisch aufgeführt.

<https://www.lfl.bayern.de/iab/kulturlandschaft/123135/index.php> . Wir bitten um Überprüfung.

#### **Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes wurde gefolgt, die Zugehörigkeit der Eisbeere von den Fachplanern überprüft und unter den heimischen Pflanzen in der Liste unter Hinweis B 25.0.0 aufgeführt.**

#### **Landratsamt München Eingang am 04.12.2023**

##### **Sachgebiet Immissionsschutz**

1. Generelles

a) Das „Urbane Gebiet“ wurde zwischenzeitlich in die DIN 18005-1 (2023-07) aufgenommen. Die betroffenen Dokumente sind diesbezüglich anzupassen.

### **Abwägung:**

Der Empfehlung des Landratsamten wird gefolgt und der Bezug auf die aktuelle DIN (geändert Juli 2023) in der schalltechnischen Untersuchung (SU) und in den anderen betroffenen Dokumenten angepasst.

Die SU (Stand 14.03.2023) berücksichtigte die Werte eines Mischgebietes, da eine Anpassung der DIN in Bezug auf ein urbanes Gebiet in Fachkreisen erwartet wurde. Im Beiblatt 1 der DIN 18005:2023-07 wurden für urbane Gebiete für

- Verkehrslärm 60/50 dB(A) Tag/Nacht und

- Industrie-, Gewerbe – und Freizeitlärm 60/45 dB(A) Tag/Nacht festgelegt.

Diese Werte entsprechen denen des in der SU berücksichtigten Mischgebietes, so dass sich rechnerisch nichts ändert.

b) Im Bereich der Landshuter Straße kommt es zu Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, welche die in der Rechtsprechung genannten Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts überschreiten. Diese Überschreitungen wurden durch aktive und passive Maßnahmen gelöst. Dennoch ist die Höhe der Pegel -insbesondere der Bereich der Gesundheitsgefährdung - in den entsprechenden Dokumenten (Begründung, Umweltbericht) zu thematisieren, da nicht zwingend davon auszugehen ist, dass dem gemeinen Bürger die Einordnung der Pegelhöhe möglich ist (s. Punkt 1a unserer vorangegangenen Stellungnahme).

### **Abwägung:**

Der Empfehlung des Landratsamten wird gefolgt und in der Begründung und im Umweltbericht (UB) die Maßnahmen aus der SU Kapitel 5.4 zur Lösung der Pegel über 70/60 dB(A) tags/nachts aus Verkehrslärm auf das Plangebiet aufgenommen und thematisiert.

2. Anmerkung zur Begründung

Immissionsschutz - Anlagen lärm (S. 34) Die zitierte Norm im obersten Abschnitt der Seite ist zu korrigieren auf DIN 18005.

### **Abwägung:**

Der Empfehlung des Landratsamten wird gefolgt und die Zitierung der Norm korrigiert.

3. Anmerkungen zum Bebauungsplan

a) Das vorliegende Schallgutachten enthält keine Aussagen zu den Anforderungen und zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse empfehlen wir - wie in Punkt 3f) unserer vorangegangenen Stellungnahme bereits angemerkt - folgende Festsetzung:

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen 1.5.8 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.

### **Abwägung:**

Wie in der schalltechnischen Untersuchung 8272.1/2023-AS vom 14.03.2023 vorgeschlagen, wurde in den Festsetzungen aufgenommen, dass an Fassaden mit Überschreitung (Planzeichen 1.5.8) der Tag-IGW Folgendes gilt:

*„Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Aussenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalllärm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.“*

Eine Festsetzung, dass Balkone und Terrassen grundsätzlich nicht zulässig sind, ist daher nicht erforderlich, da bei Pegeln über 64 dB(A) z.B. nur mehr nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte verglaste Vorbauten bzw. Balkone zulässig sind.

b) Absatz 2 der Festsetzung 11.1.2 (Bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen) ist wie folgt zu ergänzen:

[. ..] Raumarten ergibt. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den mit Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9 gekennzeichneten Fassaden [...]

**Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und die Ergänzung der „schutzbedürftigen Aufenthaltsräume“ und der Nr. „1.5.8 und 1.5.9“ aufgenommen. Dass es sich um die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden handelt, stand in der Festsetzung A 11.1.2 bereits im Text.**

c) Fassaden, die von Absatz 3 der Festsetzung 11,1.2 (bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung der Lärmsanierungswerte) betroffen sind, sind per eigenem Planzeichen im Bebauungsplan zu kennzeichnen. In den Festsetzungen ist ein Bezug zum Planzeichen herzustellen.

**Abwägung:**

**Die Fassaden mit einer Überschreitung der IGW von 64/54 sind die Fassaden, an denen passive und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im B-Plan betrifft die Fassaden mit dieser Darstellung durch Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9.**

**Es gibt keine Fassaden mit einer Überschreitung der MI-Lärmsanierungswerte. Diese lauten nach der rechtsgültigen VLärmSchR97 Tag/Nacht 72/62 dB(A) für MI. Der höchste Pegel liegt hier bei 71/61 dB(A).**

**Dies steht auch so in der SU (Seite 7). Eine entsprechende B-Plan-Darstellung ist somit obsolet.**

d) Wie in Punkt 3f) der vorangegangenen Stellungnahme angemerkt, beschreibt das Schallgutachten (aktuelle Ausgabe Kapitel 5.6), dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist; nach VDI 2719 sind Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung (z.B. Schlafräume) eine Stoßlüftung nicht möglich ist, zusätzliche Lüftungseinrichtungen bei einem Außenlärmpegel  $L_m > 50$  dB(A) erforderlich. Dennoch fordert Festsetzung 11.1.2i. V. m. Planzeichen 1.5.9 Lüftungseinrichtungen erst ab einem Pegel von 54 dB(A).

Wir empfehlen dringend - gerade auch im Hinblick auf den Vorsorgeaspekt der Bauleitplanung - den Wert zu reduzieren.

**Abwägung:**

**Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der innerstädtischen Lage eine Abwägung zu den Immissionsgrenzwerten. Entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen ist gemäß der BayTB ein Schallschutznachweis (SSN) nach der aktuellen DIN 4109 bei allen Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien ( $\geq 66$  dB(A) bei Büroräumen) zu erstellen. Die schalltechnischen Anforderungen an Fenster, Lüfter etc. werden im Zuge des SSN ermittelt. Bei der Festlegung von Fenstern/Lüftern sind auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes (als Nachfolger der EnEVs) zu beachten.**

**Das Kapitel 5.6 „Schallschutzmaßnahmen – Allgemein“ der SU beschreibt Anforderungen, die in den unterschiedlichen (DIN/VDI-)Normen etc. enthalten sind. Die VDI 2719 kommt in diesem Bebauungsplan-Verfahren nicht zum Tragen.**

**Eine schalltechnisch eindeutige Festsetzung ab welchen Lärmwerten eine Lüftung rechtlich erforderlich ist, besteht nicht.**

e) Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9 sind im Bebauungsplan an der Südfassade von PH9 Richtung Westen zu verlängern (s. Anlagen 3.5 und 4.5 des Schallgutachtens).



### **Abwägung:**

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Lärmschutzwand und der Wohnriegel an dieser Position schützen das Punkthaus 8 bis zum 3. Geschoss. Darüber hinaus müssen die Schallschutzmaßnahmen an der Südfassade des Punkthauses 8 ebenfalls getroffen werden. Eine entsprechende Beschreibung zu dieser Situation wird in der Festsetzung A 11.1.2 aufgenommen.

f) Hinweis 14.0.0 Immissionsschutz

„Außenwände“ ist durch „Außenbauteile“ zu ersetzen. Der gesamte Hinweis ist erneut zu prüfen. Die Forderung nach dem Schallschutznachweis ist doppelt aufgeführt. Bitte anpassen.

### **Abwägung:**

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Doppelung der Forderung zum Schallschutznachweis im Hinweis B 14.0.0 wird herausgenommen. Dies erfolgt durch die Streichung des ersten Absatzes, welcher das Wort „Außenwände“ enthält. Dafür wird der letzte Absatz auf der Seite 19 vorne angestellt. In diesem werden nicht die „Außenwände“ benannt, sondern „Fassadenbereiche“.

4. Anmerkungen zum Schallgutachten

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan dient die Tiefgarage der Wohnbebauung. Dennoch empfehlen wir, im Sinne des Vorsorgeaspektes der Bauleitplanung, die Ein- und Ausfahrgeräusche zur Tiefgarage in die Schallberechnung miteinzubeziehen, um unzumutbare Belastungen für die den TG-Einfahrten benachbarten (zukünftigen) Wohnbebauungen auszuschließen. Sollte die Tiefgarage auch gewerblichen Zwecken dienen, ist dies in der Schallberechnung entsprechend zu berücksichtigen.

### **Abwägung:**

Festsetzungen zur Art und Gestaltung der TG-Ausfahrten können in einem vorhabenbezogenen B-Plan direkt festgesetzt werden, aber aus rechtlichen Gründen nicht in einem „normalen“ B-Plan. Die baulichen und technischen Anforderungen werden daher i.d.R. erst im Einzelgenehmigungsverfahren für die beantragten Nutzungen ermittelt.

Für die TG Ein- und Ausfahrten wurde im Hinweis B 14.0.0 aber die Empfehlung des LRA München aus der Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 14.12.2023 wie folgt aufgenommen:

*„Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht auszuführen. Wände und Decken sind mit schallabsorbierendem Material zu bekleiden, das folgende Anforderungen erfüllt:*

- *Bewertetes Schalldämmmaß:  $R'w = \text{mindestens } 25 \text{ dB}$*
- *Schallabsorptionskoeffizient:  $a = \text{mindestens } 0,6 \text{ bei } 500 \text{ Hz}$ “*

5. Anmerkungen zum Umweltbericht

a) Zu Kapitel 2.2 -> Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, 2. Gedankenstrich:

Gemäß dem Textinhalt sind Schallschutzmaßnahmen erst bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nötig, diese müssen aber zur Einhaltung der (niedrigeren) Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Wie ist mit Pegel von 61 – 64 dB(A) tags bzw. 51 - 54 dB(A) nachts umzugehen? Bitte um lückenlose Darstellung in Abstimmung mit dem Schallgutachter/Planersteller.

### **Abwägung:**

Im Umweltbericht auf Seite 5 steht dazu *„Schallschutzmaßnahmen sind in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte zu empfehlen, in Bereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zwingend erforderlich. Dies betrifft vor allem das Gebäude auf der östlichen Seite, angrenzend an die Landshuter Straße.“*, aus sich der Erstellerin der SU sind dazu keine weiteren Angaben notwendig.

Jedoch der Verweis auf die DIN 4109 ist in Bezug auf das Angegeben Jahr falsch und wird korrigiert auf 2018 (UB Seite 6).

**Landratsamt München Eingang am 04.12.2023**  
**Sachgebiet Naturschutz**

In den Festsetzungen Punkt 10.12.0 ist zu ergänzen, dass die CEF-Maßnahmen an geeigneten Stellen durch eine fachkundige Person anzubringen sind und die Kästen für mindestens 10 Jahre zu erhalten und zu pflegen sind.

Aufgrund der Betroffenheit von Habitatbäumen ist als Vermeidungsmaßnahme der Fällzeitraum in den Festsetzungen Punkt 10.12.0 zu ergänzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können:

Grundsätzlich sind Fällungen von Bäumen mit Habitatstrukturen (Höhlen, Risse, Spalten, Rindenabplatzungen) zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 1.10.-31.10. durchzuführen. Kann mit absoluter Sicherheit eine Besiedelung durch eine Besatzkontrolle ausgeschlossen werden, sind die Höhlen (mit einem One-Way-Verschluss) zu verschließen und können auch im Zeitraum vom 1.10.-28.2. gefällt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) im BPlan entsprechend über Festsetzungen oder einen städtebaulichen Vertrag festzulegen sind. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Fällzeitraum, Vogelschlag und Beleuchtung finden sich jedoch nur ausreichend konkret in den Hinweisen wieder: Die Festsetzung 10.10.1 ist sehr unkonkret formuliert. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten nicht nur spiegelnde/reflektierende Flächen, sondern auch Flächen mit Durchsicht (z.B. Eckverglasungen) umfassen. Es wird darum gebeten auf den Hinweis 12.0 zu verweisen, bzw. diesen in die Festsetzungen aufzunehmen und 'die Formulierung des Hinweises anzupassen (s.u.).

**Abwägung:**

**Die konkreten Vermeidungsmaßnahmen werden von den Textlichen Hinweisen in die textlichen Festsetzungen übertragen und entsprechend der Vorgabe der uNB ergänzt.**

Hinweis12.0:

Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten bereits Glasflächen mit 3 m<sup>2</sup> zusammenhängender Glasfläche beinhalten, zumal das BPlan-Konzept Nisthilfen im Umfeld und an den Fassaden vorsieht und auf die Nutzung der Dachgärten als Nahrungshabitat abzielt.

Laut dem Hinweis sollen Wandfluter und Baumstrahler nur abends und von Oktober bis März betrieben werden und Baumstrahler wirken sich negativ hinsichtlich des Naturschutzes aus. In Anbetracht dessen, dass künstliche Nisthilfen an den Fassaden und in den Gehölzen angebracht werden (Festsetzungen 10.10.2 und 10.12), sieht die uNB eine Beleuchtung der Fassaden oder Gehölze als äußerst kritisch. Möglicherweise werden die Nisthilfen auch im Zeitraum von Oktober bis März als Zwischenquartiere, Winterquartiere oder Schlafquartiere genutzt. Eine Beleuchtung der Nisthilfen ist unbedingt ganzjährig zu vermeiden. Des Weiteren tragen derartige Beleuchtungen zur weiteren Lichtverschmutzung bei. Die Lichtverschmutzung wirkt sich negativ auf die Umwelt aus (s. z.B. Held, M., Hölker, F. & Jessel, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht - Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. - BfN-Skripten 336, Bonn - Bad Godesberg, 188, [https://www.igb-berlin.de/sites/default/files/media-files/download-files/BfN-Skripten336\\_Schutz%20der%20Nacht\\_web.pdf](https://www.igb-berlin.de/sites/default/files/media-files/download-files/BfN-Skripten336_Schutz%20der%20Nacht_web.pdf) )

**Abwägung:**

**Zum Schutz der Tierwelt soll die Anstrahlung von Fassaden und Bäumen nicht mehr nur von April bis September, sondern ganzjährig ausgeschlossen werden. Der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt.**

Von dem bestehenden Gehölzbestand sollen nun ca. 2/3 entfallen und lediglich 1/3 im Rahmen der geplanten Grünfläche, nutzbar für Erholungssuchende, erhalten werden. Grundsätz-

lich ist es zu begrüßen, dass ein Teil des bestehenden Gehölzes erhalten bleiben soll. Jedoch wird es bedauert, dass nicht mehr des derzeit eingezäunten, standortgerechten Gehölzbestandes erhalten wird. Zudem verliert der zu erhaltende Bestand weitere Lebensraumfunktionen durch die Integration in die Grünflächen und die geplante Nutzung durch Erholungssuchende. Durch den geplanten Eingriff und Nutzung des Gehölzbestandes kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser zukünftig noch ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel darstellen wird und die Biotopvernetzungsfunktion weiterhin uneingeschränkt erfüllen wird. Der Eingriff sollte aufgrund der vielfältigen positiven Wirkungen (Frischlufschneise, Ausgleich Temperaturverlauf in den Siedlungen, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser, Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere) jedoch so gering wie möglich ausfallen. Die Nutzung von Erholungssuchenden schränkt die derzeitige Lebensraumfunktion für Tiere weiter ein.

### **Abwägung:**

**Die Hinweise zu den Folgen der Eingriffe in den Gehölzbestand werden zur Kenntnis genommen und gegen das Ziel der Schaffung von Wohnraum dahingehend abgewogen, dass die überbaubaren Flächen gemäß Entwurf im Bebauungsplan verbleiben sollen. Es handelt sich um einen relativ jungen, schmalen und insgesamt verinselten Baumheckenbestand. In der saP wurden keine Habitate für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse identifiziert. Die grünordnerischen Festsetzungen für das neue Quartier sichern einen Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in diesen Gehölzbestand, insbesondere wird sich die begrünte Fläche im Geltungsbereich deutlich erhöhen, was sich positiv auf das Stadtklima im Quartier und in der näheren Umgebung auswirken wird.**

### Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgte laut BPlan nach der BayKompV. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist die Bilanzierung nicht nachvollziehbar. Die BayKompV sieht keinen Vorher-Nachher-Vergleich, wie es hier durchgeführt wurde, sondern eine Eingriffsermittlung vor. Gemäß BayKompV berechnet sich der Kompensationsbedarf und der Kompensationsumfang für flächenbezogene Merkmale wie folgt:

Kompensationsbedarf (BayKompV Anl. 3.1) =  $m^2(\text{Eingriff}) * WP/m^2(\text{BNT}) * \text{Beeinträchtigungsfaktor}$

Kompensationsumfang (Anl. 3.2 BayKompV) =  $[WP/m^2(\text{Ziel-BNT}) - WP/m^2(\text{Abschlag}) - WP/m^2(\text{Ausgangs-BNT})] * m^2(\text{Kompensationsfläche})$

Bei der Eingriffsermittlung für den BPlan 160 wurde anders vorgegangen, dadurch ist die Nachvollziehbarkeit nicht gegeben. Grundsätzlich werden Wertpunkte nur für die Aufwertung einer Fläche vergeben. Anhand der angegebenen Kompensationsermittlung kann nicht exakt beurteilt werden, ob es zu einer Aufwertung kommt, da es keine flächenscharfe Verschneidung gibt. Die BayKompV wurde falsch angewandt, was zu einem Mangel in der Eingriffsbewertung führt. Die uNB sieht das angewandte Bilanzierungs-Verfahren, welches nicht der BayKompV entspricht, nicht als geeignetes und nachvollziehbares Mittel zur Eingriffsbilanzierung.

Berechnung Einzelbäume BNT B322: Für Einzelbäume (8 WP laut Biotopwertliste) wurden 5 WP angenommen. Sofern deren Grundfläche eine Grünfläche überdeckt, wurden für die Grünfläche zusätzlich 3WP berechnet. Somit kommen dem Einzelbaum, der über versiegelter Fläche steht, lediglich 5 WP/m<sup>2</sup> zu. Nach Auffassung der uNB ist dieser Wert willkürlich gewählt, da in diesem Fall die bestehende Grünfläche 3 WP beträgt. Das LfU empfiehlt im Regelfall die Bewertung des höherwertigen Bestandes, somit den Einzelbaum mit 8 WP („Antworten auf Fachfragen zur Anwendung der BayKompV und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“).

Berechnung Einzelbäume BNT B311: Für diese Bäume (5 WP laut Biotopwertliste) wurden 3 WP angerechnet, mit der Begründung, dass diese auf Grünland mit 3 WP stehen. Demnach wird in diesem Fall dem Baum, der auf Grünland steht, ein WP zugeschlagen und erhält 6 WP statt der in der Biotopwertliste angegebenen 5 WP. Hier wird von dem Planer die Argumentationslinie, die für die BNT B322 verwendet wurde, nicht kongruent verfolgt Demnach ist es für die uNB nicht nachvollziehbar und bestätigt die Vermutung der Willkür.

Folgende BNTs werden zur Verringerung des Ausgleichsbedarfs und als Ausgleichsfläche herangezogen: P11, P432, R111. Gemäß BayKompV orientiert sich der Zielzustand für Kompensationsmaßnahmen an der Biotopkartierung für Bayern. Der BNT R111 darf ausdrücklich nicht zur Anrechnung des Kompensationsumfangs herangezogen werden. P11 und P432 können zwar als Ziel-BNT herangezogen werden, jedoch zielt BNT-Beschreibung nicht die Dachbegrünungen ab. Der folgende Auszug des LfUs (FAQs zur Eingriffsermittlung) verdeutlicht den Umgang mit Gründächern:

„Bei der Ermittlung der Erheblichkeit eines Eingriffsvorhabens sind die Funktionsausprägungen der Schutzgüter sowie der Intensität der Wirkungen des Vorhabens zu betrachten. Dabei sind auch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Dachbegrünungen können bei entsprechender Eignung als Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung anerkannt werden.

Im Gegensatz zu einer Überbauung ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahme (in der Regel mit Beeinträchtigungsfaktor 1,0) ist in solchen Fällen bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,7 sachgerecht. (Fläche x WP des überbauten Biototyps x Beeinträchtigungsfaktor 0,7 - Ausgleichsbedarf in WP).

In einem 2. Schritt sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen gern. BayKompV ebenfalls in Wert-

punkten zu berechnen. Der Berechnung werden die Wertpunkte für die flächenbezogenen bewertbaren

Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume zu Grunde gelegt. Gründächer

bzw. Dachbegrünungen sind in der Biotopwertliste nicht enthalten und können daher auch nicht als Kompensationsmaßnahme für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutz-

guts Arten und Lebensräume dienen.

Das bedeutet im Ergebnis, dass eine extensive Dachbegrünung den Ausgleichsbedarf reduzieren kann.

Eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist wie oben erläutert nicht vorgesehen.

Darüber hinaus kann die Anlage eines Gründaches bei der Betrachtung der Schutzguts Klima/Luft ggf.

verbal argumentativ berücksichtigt werden.“

Neben den Ausführungen des LfU ist die uNB der Auffassung, dass Lichthöfe und Dachbegrünungen, die z.T. als Gärten genutzt werden, von PV-Anlagen oder technischen Aufbauten überstellt sind, nicht geeignet sind, um die durch die Versiegelung beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen. Des Weiteren sind diese Flächen nur durch bestimmte Artengruppen nutzbar und erreichbar. In den Festsetzungen (10.0.0 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) wird nicht näher auf die Ausgestaltung und Verortung der Ausgleichsflächen eingegangen.

Hier heißt es z.B. „Mindestens 2/3 der Dachgartenfläche sind intensiv zu begrünen oder als Beetflächen für die gärtnerische Nutzung herzustellen“ oder es wird von der Anlage von „Biodiversitätsflächen“ gesprochen, die „vollflächig zu begrünen sind“. Diese Angaben sind zu ungenau, um als Ausgleichsmaßnahme zu fungieren. Ein gewisser Mindeststandard für Ausgleichsmaßnahmen sollte eingehalten werden, z.B. im Hinblick auf eine vielfältige heimische Artenauswahl zur Förderung der heimischen Fauna. Es bleibt dem Dachflächeneigentümer überlassen, ob der Garten intensiv mit einem Sportrasen begrünt wird, oder eine Blühwiese angelegt wird. Dies kann keine Ausgleichsmaßnahme darstellen. Eine Ausgleichsfläche hat in erster Funktion die Zweckbestimmung einer Ausgleichsfläche, alle weiteren Zweckbestimmungen sind dem Ausgleich untergeordnet. Dies kann jedoch auf einem Dach nicht erfüllt sein, da hier der übergeordnete Zweck immer die Wohnnutzung ist.

Grundsätzlich ist die Dachbegrünung und grüne Ausgestaltung der Freiflächen sehr positiv zu bewerten, da sie Eingriffe vor Ort vermindern, Anpassungen an den Klimawandel darstellen und einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten können. Sie wird von der uNB und auch vom LfU jedoch aufgrund der obigen Ausführungen nicht als geeignete Ausgleichsmaßnahme

anerkannt. Auch im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird der Dachbegrünung nur eine Vermeidungsfunktion zugeschrieben, die über den Planungsfaktor eingerechnet werden kann.

Zusätzlich ist der uNB unklar, wie die Stadt ihrer Überwachungsfunktion nach § 4c BauGB bei derartigen Ausgleichsflächen nachkommen kann.

#### **Abwägung:**

**Richtig ist, dass die Eingriffsbilanzierung insgesamt nicht streng nach BayKompV, aber in Anlehnung zu dieser, vorgenommen wurde, aber eine Abschätzung des ökologischen Werts „vorher und nachher“ anhand der Biotopwerte der BayKompV vorgenommen wurde. Absehbare Wertminderungen in Gehölzbestandsflächen durch die Neubebauung wurden berücksichtigt und der durch Unterbauung verringerte ökologische Wert dieser Flächen wurde dabei allerdings deutlich abgemindert einkalkuliert.**

Ausgangs- und Zielzustand wurden jeweils vollflächig hinsichtlich ihres Biotopwertes bepunktet, um eine leichtere Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen.

Bei der Bewertung der Einzelbäume (Bestand und Planung) liegt bisher allerdings ein logischer Fehler vor, der von der uNB bemängelt wurde, und der korrigiert werden soll.

Den Einwände hinsichtlich der Methodik zur Eingriffsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen.

Der Kritik der uNB an der nicht kongruenten Berechnung des Biotopwerts von Einzelbäumen wird gefolgt. Die Eingriffsbilanzierung wird in diesem Punkt korrigiert.

Die neue Berechnung ergibt insgesamt ein Defizit des Biotopwerts in Höhe von ca. 0,3%, dieses ist durch Festsetzung von **3** neu zu pflanzenden Bäumen **z. B.** im Bereich der Alfred-Nobel-Straße und des Hauptplatzes zu kompensieren.

Die qualifiziert festgesetzten Grünflächen auf den Dächern, insbesondere auch in der Dachgartenebene im 1. Obergeschoß sollen weiterhin als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

**In der Bilanz ergibt sich bei der festgesetzten Planung ein neuer Biotopwert von 142.605 Wertpunkten, gegenüber 142.348 Wertpunkten des Bestandes.**

**Der Eingriff der Neubebauung kann damit ohne externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.**

Die Festsetzungen zur Begrünung unterbauter Flächen sollen im Bebauungsplan verbleiben. Der Mindeststandard der Dachgartenflächen soll dahingehend konkretisiert werden, dass artenarme Rasenflächen ausgeschlossen werden.

#### **Landratsamt München Eingang am 11.12.2023**

##### **Fachbereich Bauen**

1. Wir bitten um Überprüfung der Bekanntmachungsdaten bei den Gesetzesangaben. Diese sind teilweise nicht richtig angegeben (z. B. zuletzt geändert BauGB am 28.07.23). Wir würden der Stadt daher empfehlen, auf die Datumsangaben zu verzichten.

#### **Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt.**

2. Gegenüber der letzten Planfassung gibt es in Festsetzung Ziffer 1.2.1 nunmehr keinen unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe mehr. Der obere Bezugspunkt wurde mittels NN-Quote fixiert. Unter den Hinweisen wird unter Ziffer 2.2 auf die geplante Fertighöhe der Verkehrsflächen (z. B. 474.10 NN) verwiesen. Gemäß § 18 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte der baulichen Anlagen festzusetzen. Aus diesem Grund sowie in Bezug auf die Abstandsflächenproblematik (vgl. Ziffer 6) halten wir es für zweckmäßig, auch den unteren Bezugspunkt (in der gleichen Festsetzungssystematik wie der obere Bezugspunkt) im Bebauungsplan festzulegen. Die Höhenquoten sollten in m ü. NHN festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung.

#### **Abwägung:**

Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und ein unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt. Wie bereits zuvor beschrieben, sind die zulässigen absoluten Gebäudehöhen mit der OK Attika (Planzeichen 1.2.1) festgesetzt. Um die einzelne Gebäudehöhen zu konkretisieren, wurde vom LRA München vorgeschlagen einen unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen festzusetzen. Derzeit ist in den Hinweisen die geplante Fertighöhe der Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers mit +474,10 m ü. NN angegeben. Diese Geländeoberkannte ist im bisherigen Bebauungsplan an den Baugrenzen angegeben, weshalb sie bei einer Änderung zu einer Festsetzung, keine weiteren Veränderungen hervorrufen würde.

3. Das Planzeichen für die Höhenbezugspunkte ist aus Ziffer 1.3.6 entfallen. Wir bitten um erneute Aufnahme. Das Planzeichen empfehlen wir auch unter der Ziffer 1.2.1 mit aufzunehmen.

#### **Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt.**

4. Der Rechtscharakter (z. B. öffentlich) der Verkehrsfläche unter Ziffer 1,4.2 sollte noch angegeben werden. Bei Ziffer 1.4.4 sollte auch der Fuß- und Wartungsweg mit aufgenommen werden.

#### **Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt.**

5. Ziffer 1.4.6: Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ist bei Festsetzung von Verkehrsflächen nicht zwingend Aufgabe der Bauleitplanung; sie bleibt grundsätzlich der Ausführung (Ausführungsplanung oder Ausbauplanung) überlassen. Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB lässt aber eine funktionierende Ausführungsplanung/Ausbauplanung auf Ebene des Bebauungsplanes zu. Wir bitten die Stadt zu überprüfen, ob sie die Ausbauplanung der (öffentlichen) Straßenverkehrsflächen bereits im Bebauungsplan regeln möchte. Sofern die Stadt lediglich die Verkehrsflächen festsetzen möchte, könnte Ziffer 1,4.6 entfallen. Wenn an den jetzigen Festsetzungen festgehalten werden soll, sollte bei Ziffer 1.4.2 und 1.4.6 noch der Rechtscharakter (z. B. öffentlich Straßenverkehrsfläche) aufgenommen werden.

#### **Abwägung:**

**Durch die textliche Festsetzung A 9.2.1.3 wird festgesetzt mindestens 35 PKW-Stellplätze an der öffentlichen Verkehrsfläche der Alfred-Nobel-Straße für die Öffentlichkeit herzustellen. Die Darstellung im Plan (bisher Planzeichen 1.4.6) soll die Möglichkeit der Herstellung begründen. Damit dies weiterhin ersichtlich ist wird das Planzeichen zu den Hinweisen geschoben, die textlichen Festsetzungen zu Erstellung der öffentlichen PKW -Stellplätzen (A 9.2.1.3) und der öffentlichen Fahrradstellplätze (A 9.2.2.2) bleiben wie bisher erhalten.**

Wir möchten auf die Festsetzung A 9.5.0 hinweisen. „Das Gefälle der öffentlichen Verkehrsflächen/ Eigentümerwege ist so auszuführen, dass die Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt“. Nach u. A. gibt es für die Festsetzung des Gefälles von Verkehrsflächen keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Wir bitten um Überprüfung und empfehlen, diese Regelung unter die Hinweise mit aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Festsetzung Ziffer A 9.5.0 (Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen/Eigentümerweg auf den privaten Grundstücksflächen) im Widerspruch zu der Ziffer 1 der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 20.10.2023 steht. Wir halten ein Auseinandersetzen im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung für erforderlich. Auf den Konflikt bzw. die Lösung sollte auch in der Begründung einge-

gangen werden.

**Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und die Textpassage in die Hinweise aufgenommen. Ein Widerspruch zur Stellungnahme vom WWA besteht nicht, weil diese darauf hinweist, dass die Gebäude selbst vor Starkregenereignissen geschützt werden und ein Gefälle zur eigenen Zuwegung, also auf selben Grundstück, geplant werden soll.**

6. Die Stadt plant zwei Teilbereiche. Aus dem Plan ist nicht erkennbar, welche Flächen dem jeweiligen Teilbereich zugeordnet sind. Wir bitten um eine übersichtlichere Darstellung im Plan. Der Zuordnungsstich für den Teilbereich 1 liegt in der Fläche nach Ziffer 1.6.1. Wir bitten um Überprüfung.

7. Im Plan verläuft eine Knödellinie, die gemäß Ziffer 1.5.2 das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung abgrenzen soll. Wir bitten um Überprüfung der Abgrenzung, da die jeweiligen „Baugrundstücke“ unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung regeln. Sofern mit der Knödellinie die Teilbereiche im Bebauungsplan abgegrenzt werden sollten (siehe Plan vom 22.06.2022), wäre dies dann entsprechend so festzusetzen.

**Abwägung:**

**Zu Punkt 6. und 7.: Die beiden Teilbereiche sollen durch die Knödellinie abgegrenzt werden, dies wird in der Festsetzungsbeschreibung zu Planzeichen 1.5.2 konkretisiert.**

8. Wie auf den unterschiedlichen Ausführungen (Ziffer 1.5.10 u. A 3.2.0) zu entnehmen ist, beabsichtigt die Stadt unterschiedliche Ausgestaltungen der Abstandflächen. Zum Teil soll die BayBO gelten, beim PH 1 und LM XVI soll die südliche Abstandfläche 0,17 H betragen und in anderen Teilen regelt der Bebauungsplan die Abstandflächen. Für letzteres ist es erforderlich, die jeweils betroffenen Gebäudeseiten mittels eines noch einzuführenden Planzeichens zu kennzeichnen und im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufzunehmen:

An den „gekennzeichneten“ Gebäudeseiten regelt der Bebauungsplan durch die entsprechende Vermaßung der Bauräume untereinander bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Festlegung der Wandhöhe die Abstandflächen. Die geplanten Festsetzungen A 3.2.2 und 1.5.10 können dann dadurch entfallen. Wir bitten um Überprüfung, auch in Bezug auf die Begründung.

**Abwägung:**

**Die bisherige Regelung der Abstandflächen durch den Bebauungsplan soll erhalten bleiben. Der Empfehlung des Landratsamtes wird dahingehend gefolgt, dass die unterschiedliche Kennzeichnung der entsprechenden Positionen auf eine einheitliche konkrete Darstellung überprüft und gegebenenfalls im Plan und Begründung angepasst wird.**

9. Wir bitten um Überprüfung der Aussage in Sachen „Brandschutz“ in der Begründung (Seite 15 Abs. 3), dass der vorbeugende Brandschutz auch dort gewährleistet sei, wo das Maß 2 x 3 m Abstand bei gegenüber liegenden Fassaden leicht unterschritten werden. Bei Unterschreitungen dieser Breite liegen die Fassade entweder innerhalb des Gebäudes (Durchfahrten und Durchgänge unter den 4 Wohnriegeln), oder es werden zum Brandschutz mind. 5 m Abstand zwischen den Wänden zweier unterschiedlicher Gebäude festgesetzt. Bei den Überlappungsbereichen Nr. 3, 4 und 5 wird beispielsweise der bezeichnete Abstand unterschritten. Wir bitten um Überprüfung.

10. Die Erläuterungen in der Begründung z. B. beim Überlappungsbereich 4 (...und der vorbeugende Brandschutz in der Engstelle ist durch Lage im bauordnungsrechtlich gemeinsamen Gebäude -Scholle 7- objektplanerisch zu gewährleisten.) halten wir für missverständlich. Wir empfehlen, die Unterschreitung des Brandabstandes anhand von möglichen Maßnahmen noch genauer zu erläutern, um aufzuzeigen, dass die brand-

schutztechnischen Anforderungen im Bauvollzug gelöst werden können. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Ergänzung.

**Abwägung:**

**Zu Punkt 9. und 10.: Die Möglichkeiten für kürzere Abstandsflächen, auch in Bezug auf die notwendigen Brandschutzanforderungen, wurden durch die Planer im Zuge der bisherigen Ausarbeitung des BP-Entwurfes überprüft. Die Erläuterung in der Begründung zu den vom LRA München hingewiesenen Punkten werden konkretisiert.**

11. Ziffer 1.6.4: Im Bereich der Lichthöfe sind auch die Dachgartenflächen im Plan dargestellt. Da auch der erdgeschossige Bereich der jeweiligen Lichthöfe begrünt werden soll, empfehlen wir zur besseren Ablesbarkeit, die Lichthöfe im Plan zu kennzeichnen. In der Festsetzung wäre auf 10.6 und nicht auf 10.5 zu verweisen.

**Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt.**

12. Die Zeichenerklärung 2.7 und 2.14 sind nachrichtliche Übernahmen und keine Hinweise. Die Bezeichnungsnummer des Bodendenkmals sollte mit aufgenommen werden, so wie auch die Vermaßung der Anbauverbotszone.

**Abwägung:**

**Den Empfehlungen des Landratsamtes München wird gefolgt.**

13. In Festsetzung A 5.1.0 ist auf die Festsetzung Ziffer 1.5.11, und nicht auf 1.5.12 zu verweisen.

**Abwägung:**

**Im Zuge der Ausarbeitung der Planung für die kommende Beteiligung, werden alle Kommentierungen der Festsetzungen und Hinweise überprüft und gegebenenfalls angepasst.**

14. In den Festsetzungen A 5.3.0 und 10.11.0 werden Regelungen in den Grünflächen getroffen. In Ziffer 1.6.2 u. 1.6.3 werden jedoch Freiflächen festgesetzt. Die Festsetzungen wären in Übereinstimmung zu bringen. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 08.12.2022 hingewiesen haben, bitten wir um Erläuterung/Festlegung der Art der Flächen. Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.

**Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt.**

15. Das Wort „sowie“ in Ziffer A 10.9.0 kann nach u. A. entfallen.

**Abwägung:**

**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt.**

16. Wie aus der Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.1 (Ziffer 1a) zu entnehmen ist, wurden die Urbanen Gebiete zwischenzeitlich in die DIN 18005-1 mit aufgenommen. Wir bitten daher um entsprechende Überarbeitung des Gutachtens, um Aufnahme entsprechender Festsetzungen (z. B. Ziffer 1.5.8 und 1.5.9, vgl. auch Ziffer 14 unserer Stellungnahme vom 08.12.2023) sowie um Anpassung der Thematik in der Begründung bzw. im Umweltbericht.

**Abwägung:**



**Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, wie in der Abwägung zum Punkt 1a) des Fachbereiches für Immissionsschutz vom Landratsamt beschrieben.**

#### **Finanzielle Auswirkung:**

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

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-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 Stadtrat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigegeführten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Stadtrat beschließt aufgrund der erfüllten Maßgaben für das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), wie im Sachvortrag der Verwaltung aufgeführt, die Umstellung des Verfahrens vom Regelverfahren zum Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Der Stadtrat beschließt, dass ein unterer Bezugspunkt (+474,10 m ü. NN) für das Plangebiet festgesetzt wird, um die Gebäudehöhen zu konkretisieren.
4. Der Stadtrat beschließt, die Hinweise und Änderungen entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ einzuarbeiten.
5. Der Stadtrat beschließt, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nochmals nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB ins Verfahren zu bringen.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB