

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. K552H

TOP:

Vorlagen-Nr.: 14100-2018
4. Ergänzung

Datum: 03.05.2023

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	19.03.2018	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	22.02.2021	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	23.01.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.07.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“
-beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen des Landratsamts München werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag als beiliegende Anlage aufgeführten Stellungnahme in den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ eingearbeitet.
3. Die Festsetzungen für die Grundstücke Fl. Nr. 1012/10 und 2115/4 werden aufgehoben und die Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen und der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 c IV festzusetzen.
4. Die Variante 2 bezüglich des ursprünglich vorgesehenen Dachrücksprungs an der Hedwigstraße wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Die Erweiterung der Aufschüttungsfläche und die Abgrenzungslinie im südlichen Bereich des Maßes der baulichen Nutzung durch den geänderten Dachrücksprung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
6. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen: Abweichend von Punkt D 2.3 und D 7.3 ist im GE 1 eine eingehauste Abgasabführungsanlage mit einer Grundfläche von max. 1 m auf 3 m bis zu einer Gesamthöhe von 21,5 m über den gem. Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m u. NHN zulässig. Abweichend von Punkt D 7.3 ist die

eingehauste Abgasabführungsanlage in Verlängerung der Außenfassade ohne Abrücken von der Attika zulässig.

7. Im Bereich der Südlichen Ingolstädter Straße werden sowohl Stellplätze als auch Nebenanlagen mit einer max. Höhe von 9 m zugelassen. Der Bauraum für Stellplätze wird mit Nebenanlagen erweitert.

8. Im nordwestlichen Bereich des GE 1 wird der Bauraumänderung zugestimmt, um die bestehende Baumgruppe zu erhalten. Es werden weiterhin ein Versickerungsbereich und die notwendigen Versorgungsanlagen im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Begründung wird angepasst und ergänzt und die Revision der Grünplanung als Anlage aufgenommen.

10. Es wird festgesetzt, dass reine Bürogebäude, Nebenanlagen sowie gem. Planzeichen A.6.6 festgesetzte Vordachflächen zu mind. 75% extensiv mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 15 cm zu begrünen sind. Im gesamten Planungsgebiet sind Dachflächen von überdachten Stellplätzen flächig extensiv zu begrünen.

11. Die Lärmkontingente werden angepasst.

12. Der Bebauungsplan wird in der vorgestellten Fassung gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan erneut ins Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu bringen.

Sachvortrag:

Anlagen:

1. Bebauungsplanvorentwurf Nr. 58 c IV (17.07.2023) -ö-
2. Begründung mit Umweltbericht (17.07.2023) -ö-
3. Bodenuntersuchung Bestand MSD (23.10.2018) -ö-
4. Artenschutzrechtliche Einschätzungen (06.09.2019 und 07.09.2022) -ö-
5. Schalltechnische Untersuchung (19.12.2022) -ö-
6. Verkehrsuntersuchung (23.12.2022) -ö-
7. Checkliste Klimarelevanz Unterschleißheim -ö-
8. Grünkonzept (28.06.2023) -ö-
9. Visualisierung – ö -
10. Landratsamt München Immissionsschutz vom 10.04.2023 - ö -

Ausgangssituation:

Auf dem Flurstück Nr. 1017/0 an der Feldstraße befindet sich bereits seit den 50er Jahren eine Produktions- bzw. Forschungsstätte für Chemie- und Tierarzneimittel.

Für dieses Gewerbegebiet wurden am 20.11.2003 der Bebauungsplan Nr. 58 c und in den Jahren 2006 und 2007 die Änderungen BP 58 c I und 58 c II rechtskräftig gemacht.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 c II „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ an der Südlichen Ingolstädter Straße plant das hiesige Unternehmen auf dem nicht mehr in Betrieb befindlichen Nachbargrundstück Richtung Theresienbogen eine Erweiterung des bisherigen Firmensitzes und damit die Stärkung des Standortes Unterschleißheim. Mit den derzeitigen Regelungen des Bebauungsplans zu Wandhöhen und Bauraum ist eine Erweiterung nicht möglich.

Für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 c II erforderlich. Eine Befreiung von den Festsetzungen kommt aufgrund des Umfangs und der damit verbundenen Verletzung der Grundzüge der Planung nicht in Betracht.

Für die Erweiterung ist der Bebauungsplan Nr. 58c II zu ändern bzw. für dessen Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 19.03.2018 wurde die Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 c II beschlossen. Aufgrund der langwierigen Grundstücksverhandlungen und der ständig sich ändernden Bedarfsplanung wurde der Bebauungsplan noch nicht ins Verfahren gebracht.

Aufgrund aktueller Probleme mit einem Bestandsgebäude wurden einige Planungen, die bislang angedacht waren, abgeändert und eine alternative Nutzung des Firmensitzes erarbeitet. Mit Schreiben vom 29.01.2021 wurde der Stadt Unterschleißheim eine Konzeptplanung (Masterplanung) übersendet und die entsprechende Änderung der Planung in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 22.02.2021 gebilligt.

Die Flurstücke 1017 und das zusätzlich erworbene Flurstück 1021 wurden unter der Fl. Nr. 1017 zusammengelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch den Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 23.01.2023 gebilligt. Im Anschluss daran gab es am 27.01.2023 auf dem Gelände der MSD-Tiergesundheit in der Feldstraße einen gemeinsamen Bürgerinformationstermin durch das Unternehmen und die Stadt Unterschleißheim. Dabei wurde die gebilligte Planung den interessierten Bürgern vorgestellt und auf Fragen aus der Öffentlichkeit durch das Unternehmen und Mitarbeiter der Stadt Unterschleißheim beantwortet. Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren wurden an

diesem Termin nicht aufgenommen. Die Bürger wurden dabei auf die in Kürze stattfindende Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, bei welcher sie ihre Stellungnahmen und Anregungen abgeben können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ zwischen dem 03.02.2023 und 10.03.2023 durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von Seiten des Landratsamtes München ist die Stellungnahme des Fachbereichs Bauen, Grünordnung sowie Naturschutz erst nach Ablauf der Frist am 10.4.2023 eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden in der letzten Grundstücks- und Bauausschusssitzung am 17.04.2023 abgewogen.

Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 10.04.2023

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf (Nr. 58 c IV) überplant in Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 58 c bis 58 c II. Wenn zu Grunde liegende Bebauungspläne in ihren Geltungsbereichen ersetzt oder geändert werden sollen, empfehlen wir, dies in der Satzung nach der Präambel noch entsprechend mit zu erläutern.

Abwägung:

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München wird unter der Präambel noch erläutert, dass der Bebauungsplan Nr. 58 c IV in Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 58 c bis 58 c II überplant.

2. Im Bereich der Fl. Nr. 1021/10 sowie im Teilbereich der Fl. Nr. 2115/4 soll der Bebauungsplan Nr. 58 c II aufgehoben werden. Für die Aufhebung ist ein Verfahren notwendig. Sofern die Aufhebung der Flächen im Rahmen dieses Verfahrens mit erfolgen soll, ist dies entsprechend zu erläutern, zu beschließen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die nachrichtliche Übernahme (vgl. B1) reicht hierfür nicht aus. Aus den Unterlagen sowie den Beschlüssen muss eindeutig hervorgehen, dass die Aufhebung der Flächen mit in diesem Verfahren erfolgen soll.

Abwägung:

Die ausdrückliche Aufhebung eines Bauleitplans hat gemäß § 1 Abs. 8 BauGB materiell und verfahrensrechtlich die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen wie eine Aufstellung eines Bebauungsplans, d.h., ein ausdrücklicher Ratsbeschluss ist erforderlich (eine konkludente Äußerung oder gar ein hypothetisch ermittelter Wille einer Gemeinde reichen nicht aus), das Abwägungsgebot ist zu beachten, Dritte sind zu beteiligen und die Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen sowie auszulegen.

Für die Aufhebung der Flächen wird also ein Beschluss benötigt. Da im Rahmen der Aufstellung des B-Planes die Aufhebung durchgeführt wird, sind die betroffenen Flächen als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Das Abwägungsgebot ist auch bei der Aufhebung der Flächen zu beachten. In der Begründung ist dies entsprechend darzulegen. Das alleinige Erwähnen an mehreren Stellen reicht hierfür nicht aus.

Der im Westen liegende Teil des bestehenden Bebauungsplanes, der an die Hedwigstraße angrenzt, wurde bisher als Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. Das damalige Flurstück 1021 wurde in Teilen an die Stadt Unterschleißheim verkauft, sodass der Bauraum des GE 1 zerteilt wurde und nicht mehr, wie dargestellt, bebaut werden kann. Die Stadt beabsichtigt, das Flurstück (Nr. 1021/10)

nicht als Gewerbegebiet zu entwickeln. Zudem sind die städtischen Planungsabsichten sowohl zeitlich als auch inhaltlich unabhängig von der Planung von MSD-Tiergesundheit.

Daher wird das Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen und als unbeplanter Innenbereich gelten, bis die Stadt Unterschleißheim hierfür einen eigenen Bebauungsplan aufstellt.

Am nord-östlichen Rand des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 58 c/II befinden sich Grünflächen, die als Straßenbegleitgrün mit Lärmschutzwand der Bundesstraße dienen und inhaltlich nicht im Zusammenhang mit der Planung der MSD-Erweiterung stehen, sowie der Beginn eines Fuß- und Radweges.

Diese Grün- und Wegeflächen sind im Besitz des Bundes und können auch ohne rechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan, analog der nördlich anschließenden Flächen, bestehen bleiben. Da diese Flächen nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und auch sonst keine eigenständige städtebauliche Funktion aufweisen, werden diese Grün- und Wegeflächen aus dem Geltungsbereich genommen und gelten als unbeplanter Innenbereich.

Für die o.g. Flächen Nr. 1021/10 und 2115/4 wird ein Beschluss zur Aufhebung gefasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Wir bitten auch um Mitteilung der weiteren Vorgehensweise bezüglich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ (Nr. LRA 0448/09/BL), der sich über das GE2 und den Parkplatz der vorliegenden Planung erstreckt.

Abwägung:

Aufgrund einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 139 an ein geplantes Bauvorhaben wurde nach einer verkürzten Auslegung am 09.12.2019 ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst. Es wurde weiterhin beschlossen, dass die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes nach der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes erfolgen soll. Der Flächennutzungsplan wurde Ende 2022 genehmigt und ist rechtswirksam. Die Bekanntmachung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 139 erfolgte am 01.06.2023.

4. Festsetzung A 3.2 und 7.1: Die Höhenbezugspunkte 475,2 und 475,5 ü NHN wurden im Plan festgelegt. Zur Vervollständigung empfehlen wir, auch den Höhenbezugspunkt 476,3 ü. NHN, für die südliche Wandhöhe von 12 m im Plan mit aufzunehmen.

Abwägung:

Der Höhenbezugspunkt 476,3 wird in den Plan aufgenommen.

5. Festsetzung A. 4.1: Die Baugrenzen sind nicht vermasst. Zur eindeutigen Lagebestimmung sollten die Baugrenzen im GE1 und GE2 noch zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Geltungsbereichsgrenzen vermasst werden. Da der Bauraum im GE1 auch stellenweise zurückspringt bzw. differenziert festgesetzt ist, sollten auch die Versprünge mit vermasst werden.

Abwägung:

Aus Sicht der Verwaltung könnte zwar auf eine Vermaßung verzichtet werden, wenn die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet ist. Zur besseren Prüfung des Planes werden Vermaßungen ergänzt. In Bereichen, in denen es zu einer Unübersichtlichkeit durch eine Vermaßung führen würde, wie z.B. im nordöstlichen Bereich des GE1 oder im GE2 aufgrund der Verschachtelung des Baukörpers, kann auf eine Vermaßung verzichtet werden. Das Layout wird zudem durch den Satz ergänzt: Der Plan ist zur Maßentnahme geeignet.

6. Augenscheinlich befindet sich die Baugrenze bei GE 2 (Ost u. West) nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen. Wir bitten ggfs. um Vermaßung des Abstandes zwischen der Bau- und den Grundstücksgrenzen und um eine genauere Darstellung/Festsetzung der dazwischen liegenden Flächen.

Abwägung:

Die Planung sieht keinen Bauraum vor, der über das gesamte Grundstück geht, es werden Flächen zu begrünen im Osten und Westen festgesetzt. Der Bauraum ermöglicht die Umsetzung des geplanten Parkhauses und dessen Erschließung. Er weist zu der östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 50 cm auf, zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 60 cm. Die Festsetzung der zu begrünenden Flächen sichert die Fortführung der Eingrünung des Straßenraums und des östlichen Weges im Sinne der Ziele des Flächennutzungsplans. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend, sowie die Festsetzung der maximalen GRZ.“

7. Festsetzung A. 4.1 / Abstandsflächen: Der Bauraum des GE2 (geplantes Parkhaus) auf Fl. Nr. 2115/7 erstreckt sich bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Gemäß der Begründung ist dort ein Grenzanbau geplant. Auf dem Grundstück des GE2 erstreckt sich derzeit eine Abstandsflächenübernahme für den Neubau des Hotels auf der benachbarten Fl. Nr. 2115/8. Im Bebauungsplan ist eine Regelung (z.B. einseitiger Grenzanbau) mit aufzunehmen, so dass das Parkhaus bis an die Grenze zu Fl. Nr. 2115/8 angebaut werden darf. Die Festsetzung einer Baugrenze oder eine privatrechtliche Regelung (vgl. Ziffer 4.4 Abs. 4 in der Begründung) reicht hierfür nicht aus. Wir empfehlen auch, das Hotelgebäude als Bestandsgebäude im Plan mit darzustellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und eine Regelung zur abweichenden Bauweise - zum einseitigen Grenzanbau aufgenommen. Da der Bebauungsplan Nr. 139 im Bereich der Grenzbebauung eine Baulinie festsetzt, fallen hier keine Abstandsflächen an. Da die Abstandsflächenübernahme durch die Festsetzung dieser Baulinie obsolet wurde, wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Behörde und beiden Eigentümern angestrebt, die Abstandsflächenübernahme aufzuheben.

Zudem wird analog zum Bebauungsplan Nr. 139 an der Nordgrenze des Bauraums eine Baulinie festgesetzt. Der vorgeschlagene Baukörper des Parkhauses ist möglichst flächensparend geplant, um den Nachbarn so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, somit ist eine runde Form im Bereich des Grenzanbaus vorgesehen. Diese wird vom nördlichen Nachbar ebenfalls präferiert. Da die Rundung die Baulinie des Grenzanbaus allerdings nicht aufnehmen kann, wird in der Festsetzung D 3.1 ein Abrücken von der Baulinie von bis zu 9 m i.V.m. einer Abstandsflächenverkürzung gem. D 6.2 festgesetzt.

Des Weiteren wird das Hotelgebäude auf dem Flurstück 2115/8 als Bestandsgebäude gem. C. 3 in den Plan aufgenommen

8. Die südliche Baugrenze des Ge2 erstreckt sich ebenfalls bis zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 2115/4. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrt (vgl. A. 5.5) vorgesehen. Sofern künftig auch bis an die Grenze gebaut werden soll, wäre ebenfalls eine Regelung mit aufzunehmen, dass unmittelbar an die Grenze gebaut werden darf. Sofern südlich kein Grenzanbau geplant ist, sollte die Baugrenze in diesem Bereich so zurückgenommen werden, dass die Abstandsflächen zur Grenze eingehalten werden können.

Abwägung:

Die südliche Baugrenze des GE 2 wird um 3m zurückgenommen, sodass die Abstandsflächen eingehalten werden. Es wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, um notwendige Einrichtungen wie Schrankenanlagen zu ermöglichen.

9. Die öst- und westlichen Baugrenzen liegen ebenfalls (fast) unmittelbar an den Grundstücksgrenzen (siehe oben Ziffer 7). In der Begründung wäre noch die Abstandsflächenproblematik zu erläutern und mitzuteilen, auf welchen Flächen (z.B. öffentlichen Verkehrsflächen) die Abstandsflächen liegen.

Abwägung:

Die Abstandsflächen kommen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie auf nicht überbaubaren Flächen zu liegen. Die Begründung wird entsprechend im Kapitel „Abstandsflächen“ ergänzt und erläutert, wo die Abstandsflächen zum Liegen kommen.

10. Der Bauraum von GE 1 erstreckt sich über die Fl.-Nr. 1017 und 1019/10. Wir möchten darauf hinweisen, dass zu den Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten sind. Um dies zu vermeiden, empfehlen wir die entsprechende Grundstücksgrenze als aufzuheben darzustellen oder eine Regelung zu treffen, dass an die Grenze angebaut werden darf.

Abwägung:

Die Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück Nr. 1019/10 und 1017 wird hinweislich als aufzuhebende Grundstücksgrenze dargestellt.

11. Nach Art. 6 Abs. 1 BayBO wären nicht nur gegenüber den Grundstücksgrenzen, sondern auch gegenüber den Außenwänden von Gebäuden die Abstandsflächen einzuhalten. Zwischen dem Bestandsgebäude im GE 1 sowie der vorgeschlagenen Form des geplanten Baukörpers werden die Abstandsflächen vermutlich in Teilbereichen nicht eingehalten. Wir bitten um Überprüfung

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei großen Teilen der Gebäude im GE1 um großflächige Produktionsräume ohne Aufenthaltsflächen handelt und der Grundstückszuschnitt dafür eher schmal ist, sieht die Planung der Neubauten im GE1 zu den eigenen Gebäuden kürzere Abstandsflächen vor.

Aufgrund der weiterhin gewährleisteten Feuerwehr-Durchwegung und der Gewährleistung der gesunden Arbeits- und Lichtverhältnisse durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit ausreichender Belichtungsmöglichkeit, wurde innerhalb des GE1 eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 2,5 m und 0,5m im Bereich von abstandsflächenrelevanten Vordächern festgesetzt. Zu den Außengrenzen des GE1 sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO weiterhin einzuhalten.

12. Ziffer A 5.1: Hier ist noch „öffentlich“ zu ergänzen.

Abwägung:

Die Ziffer A 5.1 wird mit dem Wort „öffentlich“ ergänzt.

13. Ziffer A 5.3: Der Rechtscharakter der Verkehrsfläche wäre noch zu ergänzen.

Abwägung:

Der Rechtscharakter der Verkehrsfläche wird noch ergänzt.

14. Mit dem Planzeichen A 7.2 wird die Überbauung der Südlichen Ingolstädter Straße festgesetzt. Unter D 5.1 wird die mindestens einzuhaltende lichte Höhe festgesetzt. Wir

empfehlen hier noch die max. zulässige Wandhöhe und den unteren Bezugspunkt festzusetzen.

Abwägung:

Die zulässige Wandhöhe für die Überbauung der südlichen Ingolstädter Straße und ein Höhenbezugspunkt werden ergänzt.

15. Der nördliche Teilbereich des Bauraums im GE 1 wird zur TGa mit Planzeichen A 7.6 „Knödellinie“ abgegrenzt. Sofern neben der Tiefgarage auch ein Baukörper zulässig sein sollte, wäre noch die entsprechende max. zulässige Wandhöhe gemäß A 3.2 festzusetzen.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden angepasst, sodass die Signatur der „Knödellinie“ nur für die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung - Wandhöhe verwendet wird. Die Art der baulichen Nutzung – Tiefgarage wird über das ergänzte Planzeichen A. 7.6 festgesetzt.

16. Nach u. E. ist eine „Mögliche Böschung“ nicht festsetzbar. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB können Abgrabungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sofern der Bebauungsplan die Abböschung nicht ausschließt, ist sie auch ohne Festlegung grundsätzlich allgemein zulässig. Wir empfehlen, das Wort „Mögliche“ beim Planzeichen A 7.8 sowie bei D 9.4 zu entfernen oder alternativ auf die Festsetzung zu verzichten.

Abwägung:

Das Wort „mögliche“ wird aus den Planzeichen A 7.8 als auch unter D 9.4 entfernt.

17. Unter D 2.3 wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Wandhöhe durch Dachaufbauten nicht überschritten werden darf. Unter D 6.3 wird jedoch festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die Wandhöhe um 1,5 m überschreiten dürfen. Unter D 2.3 sollte noch der Bezug zur Ausnahme in Festsetzung D 6.3 ergänzt werden.

Abwägung:

Die Festsetzung D 2.3 wird beibehalten, es wird ein Verweis zur Ausnahme der Überschreitung der Wandhöhe in der Festsetzung D 6.3 und D 6.4 ergänzt.

18. Für die Festsetzung D 11.3 gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht (vgl. VGH München vom 12.12.2022 – 9 N 19.600). Der Punkt kann nur unter den Hinweisen aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Punkt D 11.3 wird in die Hinweise verschoben.

19. Unter Ziffer 4.3 wird im zweiten Absatz auf Seite 19 der Begründung eine absolute Grundfläche von ca. 1.140 m² auf Grundlage einer GRZ von 0,87 für das GE 2 genannt. Das GE 2 ist auf der Fl.-Nr. 2115/7 festgesetzt, die gemäß GIS eine Größe von rd. 1.301 m² hat. Daraus errechnet sich eine absolute Grundfläche von 1.132 m² (1.301 m² x 0,87) anstelle von den angegebenen 1.140 m². Wir bitten um Überprüfung der Angaben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben wurden in der Begründung korrigiert.

20. Unter D 6.3 wird die Überschreitung der Wandhöhe durch „technische Dachaufbauten“ festgesetzt. Aus diesem Grund empfehlen wir unter Ziffer 4.3 auf Seite 20 dies noch zu ergänzen.

Abwägung:

Die Begründung unter Ziffer 4.3 wird hinsichtlich der technischen Dachaufbauten ergänzt.

21. Der Begründung empfehlen wir noch eine detaillierte Flächenbilanz beizufügen, aus der die Flächen (GE-Flächen, öffentliche Verkehrsflächen, Parkplatz, aufzuhebende Flächen usw.) hervorgehen.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

22. Im Umweltbericht wird unter Ziffer 6.1.1 "Beschreibung der Festsetzungen des Plans" zum Ausdruck gebracht, dass der Bebauungsplan über Wandhöhen und Baugrenzen die Abstandsflächen bestimmt. Hierzu gibt es jedoch keine Festsetzung. In der Begründung wird unter 4.5 zum Ausdruck gebracht, dass die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Nr.1 BayBO für ein Gewerbegebiet (0,2 H, min. 3m) gültig sind. Wir bitten die Aussagen im Umweltbericht zu überprüfen und mit der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung:

Zwar wurden für einige Bereiche in Unterschleißheim eine Abstandsflächensatzung erlassen, dies trifft jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 c II nicht zu. Hier gelten die gesetzlichen Abstandsflächen.

Die Aussage im Umweltbericht auf S.31 wird abgeändert und mit der Begründung in Übereinstimmung gebracht.

23. Weiterhin wird unter Ziffer 6.1.1 zum Ausdruck gebracht, dass nur im GE 2 Tiefgaragen zulässig sind. Wir bitten auch diese Aussage in Hinblick auf die zulässige Tiefgarage im GE 1 hin zu überprüfen.

Abwägung:

Im Bestand ist bereits eine Tiefgarage vorhanden, so dass die Aussage, dass Tiefgaragen nur im GE 2 zulässig sind, nichtzutreffend ist. Dieser Passus wird deshalb ergänzt.

Stellungnahme Landratsamt München, Grünordnung vom 06.04.2023

Laut Ziffer 2.4 der Begründung, S. 12, befinden sich in den Randbereichen des Planungsgebietes junge und gepflegte Bäume, laut Ziffer 4.10 S. 23 sind 35 Bäume im Umgriff über die Baumschutzverordnung geschützt.

Die Sicherung einer angemessenen Durchgrünung ist allein durch Neupflanzungen nicht zu erreichen, da die neugepflanzten Bäume erst nach etwa 30 Jahren eine spürbare Wirkung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima und des ökologischen Wertes erreichen.

Wir können nur dringend dazu raten, die Baugrenze im Osten so zurückzunehmen, dass der vitale Gehölzbestand entlang der Südlichen Ingolstädter Straße außerhalb der geplanten Stellplätze erhalten werden kann. Mit einem Abstand von 8 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sollte dies leicht möglich sein.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Absatz zur Vegetation wurde in seiner Formulierung ergänzt und präzisiert. Die meisten Bestandsbäume befinden sich an der

Südlichen Ingolstädter Straße. In diesem Bereich ist derzeit kein bauliches Vorhaben geplant, das eine Beseitigung der Bäume erfordern würde. Der Bebauungsplan soll eine große Flexibilität in Bezug auf den Bauraum bieten, da v.a. im östlichen Bereich des GE 1 noch kein konkretes Vorhaben geplant ist. Durch die mögliche Anrechnung von Bestandsbäumen, auf die insgesamt zu pflanzenden Bäume wird ein Anreiz geschaffen, die Bestandsbäume zu erhalten. Die BaumSchVO schützt die Bäume und gibt Auflagen dafür, was bei einer Fällung als Ausgleich zu leisten ist. Eine Verschiebung der Baugrenze wird nicht für erforderlich angesehen.

Auch im Nordwesten sollte es leicht möglich sein, die Baugrenze etwas zurückzunehmen und an den bisherigen Verlauf wie im Bebauungsplan Nr. 58c/ II anzupassen, um den im Luftbild eindrucksvollen Gehölzbestand zu erhalten. Wir bitten um Überprüfung der grünordnerischen Ziele, um Berücksichtigung des Wertes des vorhandenen Baumbestands und um die Festsetzung weiterer Bestandsbäume als zu erhalten gemäß Ziffer A.6.3.

Abwägung:

Im Zuge der Abbrucharbeiten des alten Gewerbebetriebes mussten diese Bäume entfernt werden. Eine Verschiebung des Bauraumes nicht notwendig. Der vorhandene Baumbestand wird im Bauleitplanverfahren selbstverständlich berücksichtigt.

Zu A.6. 1 Es ist nicht nachvollziehbar, warum die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen in den Bereichen des Gehölzbestandes schmaler als im bisherigen Bebauungsplan ausfallen. Je schmaler eine Grünfläche, desto schwieriger ist es, hier neue Bäume zu etablieren. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind fast durchgehend nur noch 3m breit. Wenn tatsächlich bis zur derzeit dargestellten Baugrenze gebaut wird, dann ist eine Bepflanzung mit Bäumen oder Großsträuchern gar nicht mehr möglich, da mit einem Mindestabstand von 2 m zu Grenzen nur noch 1 m Platz zur Fassade übrigbleibe. Wir raten dringend dazu, die Grünflächen mit einer Mindestbreite von 5 m und die Baugrenzen (außer an bestehenden Gebäuden) mit einem Mindestabstand von weiteren 3 m festzusetzen. Wenn es sich um vorhandene, 3 m schmale Grünstreifen handeln sollte, so ist dennoch darauf zu achten, die Baugrenzen so weit entfernt zu halten, dass die bestehenden Gehölze überleben können. Bestehende Verkehrsflächen können unter dem Gehölzbestand verbleiben.

Abwägung:

Da auf der östlichen Hälfte des GE 1 noch kein konkretes Bauvorhaben in nächster Zeit geplant ist, soll der Bebauungsplan ein hohes Maß an Flexibilität festsetzen. Das Bestandbaurecht trägt bereits eine Versiegelung von 90 %, welche durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht überschritten wird. Der Bauraum rückt dafür gegenüber dem Bestandsbebauungsplan Nr. 58 c II von der Wohnbebauung am Theresienbogen ab.

Über feste Anzahl der zu pflanzenden Bäume und über GRZ, sowie der Festsetzung D 10.2, dass die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen auch innerhalb des Bauraums gelten, wird die Begrünung ebenfalls mit hoher Flexibilität gesichert. Der Bauraum kann durch die Begrenzung der GRZ demnach nicht gesamt überbaut werden und die zukünftige Planung muss auf die textlichen Festsetzungen reagieren. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 58 c IV wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, in dem die Umsetzung der Festsetzungen sowie weiterführende Grünmaßnahmen gesichert werden

Zu A 7.7

Es ist nicht ersichtlich, wo genau die Fläche für Tiefgaragen festgesetzt ist. Um den Baumbestand im Nordwesten zu erhalten, ist unbedingt auf ausreichend Abstand zu achten (mind. der vierfache Stammumfang gemessen ab Stammfuß gemäß DIN 18920). Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

Die Tiefgarage im nördlichen Bereich ist bereits im Bestand vorhanden. Sollte das darüberliegende Bestandsgebäude entfernt werden, besteht die Überlegung, dass die Tiefgarage erweitert wird. Der Vorschlag wird angenommen und die vier Bestandsbäume im Nordwesten des GE 1 sollen nun zum Erhalt festgesetzt werden. Die Fläche für die Tiefgarage sowie der Bauraum werden in diesem Bereich zurückgezogen, sodass ein mind. 1,5 m Abstand um die Kronenbereiche der Bestandsbäume bleibt.

Zu D. 10.1

Da es immerhin einen als zu erhalten festgesetzten Baum gibt (und nach der Überprüfung des Planungsziels hoffentlich noch mehr) bitten wir die Festsetzung umzuformulieren. Der Verweis auf die Freiflächen- und Gestaltungssatzung sollte entfallen, da dort abweichende Regelungen zu Gehölzpflanzungen, Mindestgesamtschichtdicken etc. getroffen werden. Wenn die Pflanzung von Kletterpflanzen erwünscht ist, sollte dazu eine eigene Festsetzung formuliert werden.

Textvorschlag:

Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Die mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen, Sträucher und Kletterpflanzen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.10.8 zu entsprechen.

Abwägung:

Der Textvorschlag wird übernommen. Daran, dass die Bepflanzung der Freiflächen auch der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim entsprechen soll, wird festgehalten, da z.B. zur Mindestschichtdicke der Unterbauung, Fassadenbegrünung sowie die Bepflanzung der Stellplätze keine Festsetzungen durch den Bebauungsplan getroffen werden. Die Pflanzung von Kletterpflanzen wird aus dem Absatz herausgenommen.

Zu D. 10.6

Die Anzahl von 35 Bäumen entspricht einem Baum pro 600 m² Grundstücksfläche, wenn das Pflanzgebot nur für die Flur-Nr. 1017 gilt. Für den gesamten Geltungsbereich würde dies noch weniger Bäume bedeuten.

Die Anzahl von 20 Sträuchern entspricht einem Strauch pro 1.060 qm Grundstücksfläche. Das ist extrem wenig.

Mit diesem Pflanzgebot und den (noch) nicht als zu erhalten festgesetzten Bestandsgehölzen ist das Planungsziel der Durchgrünung aus fachlicher Sicht nicht zu erreichen.

Um an Extremstandorten mit hoher Versiegelung, hohen und breiten Fassaden, Nähe zu Verkehrsflächen mit Salzeintrag überhaupt langfristig gedeihen zu können, brauchen die Neupflanzungen ausreichend viel Platz für Krone und Wurzeln und es sollten die bereits an den Standort angepassten, vorhandenen Gehölze gesichert werden, wo immer es möglich ist.

Zurück zum Pflanzgebot:

Wir empfehlen die Anzahl der Strauchpflanzungen deutlich zu erhöhen, üblich ist es die doppelte Menge der festgesetzten Bäume.

Der Zeitpunkt der Pflanzung sollte näher bestimmt werden, es fehlt hier, worauf die Pflanzperiode folgt, z. B. Fertigstellung der Gebäude, Inbetriebnahme o.ä. Damit die zu pflanzenden Bäume nicht nur als Kleinbäume 3. Ordnung gepflanzt werden, empfehlen wir

hier die Festsetzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung zu mind. 75 %. 25 % können als Bäume 3. Ordnung oder Obstgehölze gepflanzt werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan sichert die 90 % Versiegelung, die bereits im Bestand vorhanden sind. Auf den übrigen, unversiegelten Flächen, wäre eine höhere Anzahl an Bäumen und Sträuchern nicht realisierbar. Die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim vom 18.10.2022 ist für das gesamte Stadtgebiet gültig und wird auch bezüglich der Begrünung für diesen Bebauungsplan herangezogen. Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und deren Gebäude. Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund. Die Formulierung des Bebauungsplanes ist satzungskonform und bleibt so bestehen.

Der Zeitpunkt der Pflanzung wird näher erläutert. Die Festsetzung D. 10.6 wird ergänzt, dass mit Fertigstellung der Gebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode die Gehölze zu pflanzen sind.

Zu D.10.8

Hier sollten zusätzlich die erwähnten Kletterpflanzen mit einer geeigneten Pflanzqualität festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Festsetzung wird geprüft und ggf. eine Pflanzqualität ergänzt. Da keine Festsetzung zu einer Bepflanzung mit Kletterpflanzen getroffen wird, werden auch keine Güteanforderungen für Kletterpflanzen festgesetzt. Die fälschlicherweise vorhandene Erwähnung von Kletterpflanzen in D 10.1 wird korrigiert.

Zu D.10.9

Ein guter Standort ist die Voraussetzung für ein gelingendes Anwachsen und Langlebigkeit. Grundsätzlich sollte je nach Wuchsordnung auf eine ausreichende durchwurzelbare, spartenfreie Mindestschichtdicke geachtet werden, nicht nur auf unterbauten Flächen.

Wir empfehlen daher folgende Formulierung:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,2 bis 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen I. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen II. bis III. Ordnung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.

Abwägung:

Die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim vom 18.10.2022 ist für das gesamte Stadtgebiet gültig und wird auch bezüglich der Begrünung für diesen Bebauungsplan herangezogen. Die Formulierung des Bebauungsplanes ist satzungskonform und bleibt so bestehen.

Unterbaute Flächen sind außerhalb erforderlicher Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren, spartenfreien und fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 100 cm für Bäume III. Ordnung, sowie von mindestens 120 cm für Bäume II. Ordnung aufweisen.

Abwägung:

Unter § 3 Abs. 4 der Freiflächen- und Gestaltungssatzung ist festgesetzt, dass bei geplanten Bäumen Wachstumsklasse 1 auf einer Tiefgarage eine Fläche von 12 m² und ein Mindestaufbau 1,2 m einzuhalten ist. Die Stellungnahme des Landratsamts Münchens schlägt einen Bodenaufbau bei Bäumen 3. Ordnung von 1 m und 1,2 m für Bäume 2. Ordnung vor. Bisher ist eine Unterbauung unter Freiflächen nur in der gem. A 7.5 festgesetzten Fläche geplant. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan eine Mindestsubstratschicht für die Bepflanzung der Fläche fest.

Stellungnahme Landratsamt München, Naturschutz vom 28.02.2023

Einwendungen:

Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist möglich. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf.

In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

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

Nach derzeitigem Wissensstand kann eine Betroffenheit des Haus- und Feldsperlings nicht ausgeschlossen werden. Es sind im Jahr 2023 Kartierungen für die Arten Haus- und Feldsperling geplant (s.UB) und ggf. weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu veranlassen.

Pro Brutpaar sind geeignete Nistkästen im Verhältnis 1 :3 an geeigneten Standorten aufzuhängen und für mindestens 10 Jahre zu pflegen. Die Maßnahme ist mit Lage und Umsetzung bitte der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und im BPlan festzuhalten.

Speziell für die CEF-Maßnahmen regelt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, dass diese Maßnahmen festgelegt werden müssen. Dies gilt analog auch für alle Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen.

Ist auf Bebauungsplanebene ein artenschutzrechtlicher Konflikt absehbar und wird dieser durch diese Maßnahme gelöst, muss die Festlegung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Eine Sicherung von CEF-Maßnahmen und auch Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen. Dies ist für die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1-V6 (s. artenschutzrechtliche Abschätzung Stand 07.09.2022) zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen:

Abwägung:

Die CEF-Maßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München und der saP durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde angezeigt. Die Sicherung der CEF-Maßnahmen wird als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, sofern im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Brutpaare des Haus- und des Feldsperlings nachgewiesen werden. Die Ergebnisse der saP werden zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

V1 entspricht Hinweis 2.3, bitte um Ergänzung:

Zu fällende Gehölze sind im Vorfeld auf Quartiere für Vögel und Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Risse) zu überprüfen. Beim Vorfinden entsprechender Strukturen sind mit der unteren Naturschutzbehörde vor dem Eingriff geeignete Maßnahmen abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis 2.3 wird gemäß der Stellungnahme ergänzt. Die Hinweise zum Artenschutz werden außerdem entsprechen der saP zur besseren Nachvollziehbarkeit in Reihenfolge geordnet.

V2 entspricht Hinweis 2.4, bitte um Anpassung:

Vor dem Abriss des Trafohäuschens in der Mitte des Planungsgebiets und anderer Gebäudeabbrüche sind diese von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Tieren bzw. Spuren eines Vorkommens sind im Vorfeld ggf. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Abwägung:

Eine Anpassung des Hinweises 2.4 wird vorgenommen. Die Rollladenkästen am Verwaltungsgebäude im Norden des GE 1 werden in den Hinweis gem. der Maßnahme V2 mit aufgenommen. Die Hinweise zum Artenschutz werden außerdem entsprechen der saP zur besseren Nachvollziehbarkeit in Reihenfolge geordnet.

V3: Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Abwägung:

Der Hinweis 2.1 wird geprüft und noch entsprechend der Stellungnahme in den Hinweisen zum BP und in der saP ergänzt.

V4: Erhalt oder Ersatz der vorhandenen Bäume zum Erhalt von potenziellen Brutplätzen für den Stieglitz.

Abwägung:

Unter 2.4 der Hinweise wird die Maßnahme V4 aufgenommen.

V5: Vermeidung von Entstehung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Das Entstehen von Habitatpotenzial und dadurch ein Einwandern der Zauneidechse auf der westlichen Abbruchfläche ist aufgrund der Planung zu vermeiden. Aufkommende Vegetation auf der Fläche ist unmittelbar zu entfernen und Versteckmöglichkeiten sind abzutransportieren.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Landratsamts München wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme V5 wird in die Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

V6 entspricht Hinweis 2.1, bitte um Anpassung:

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. **warmweiße LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder** Natriumdampflampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind. **Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.**

Abwägung:

Der Hinweis 2.1 wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München ergänzt. Die Hinweise zum Artenschutz werden außerdem entsprechen der saP zur besseren Nachvollziehbarkeit in Reihenfolge geordnet.

Im Umweltbericht wird dargestellt, dass es durch den BPlan zu einer Mehrversiegelung im GE2 von 7% kommt, welche 90 m² entsprechen würden. Dabei handelt es sich laut UB um Eingriffe in bestehende Grünflächen und Gehölzstrukturen. Die zusätzlich versiegelte Fläche ist entsprechend dem BNT einzuordnen, der Kompensationsbedarf und -umfang sind zu ermitteln (s. Leitfaden). Der Ausgleich kann durchaus in Form von Baumpflanzungen im BPlan-Umgriff erbracht werden. Die Unterlagen sind bitte entsprechend anzupassen und eine Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel und Pflegekonzept im BPlan festzusetzen.

Extensive Dachbegrünungen und sickerfähige Beläge sind keine anerkannten Ausgleichsmaßnahmen und können lediglich als Minimierungsmaßnahmen herangezogen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im GE 1 kommt es durch den Bebauungsplan nicht zu einer Mehrversiegelung gegenüber dem Bestandsbaurecht. Damit ist gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, Stand 2021) kein Ausgleich notwendig. Es ist außerdem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 58 c IV gewährleistet, dass die neu angelegten Grünflächen in ihrer Wertigkeit denen im Bestand entsprechen.

Die 90 m², die im GE 2 durch die Mehrversiegelung entfallen, umfasst eine stark gepflegte und genutzte Rasenfläche ohne Gehölze. Auf Grund des geringen Umfangs von 90 m² und der geringen ökologischen Wertigkeit der wegfallenden Fläche, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffsmaßnahmen im Bebauungsplan (z.B. die Dachbegrünung im GE 2) der geringe Eingriff kompensiert werden kann.

Weitere Änderungen im Bebauungsplan:

Aufhebung der Flächen Fl. Nr. 1021/10 und 2115/4

Der Bebauungsplan umfasst zwei Teilbereiche:

- Aufhebung von Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplanes (Nordosten, Südwesten)
- Teilverdrängung des bestehenden Bebauungsplanes durch Festsetzung von zwei Gewerbegebieten (Mitte).

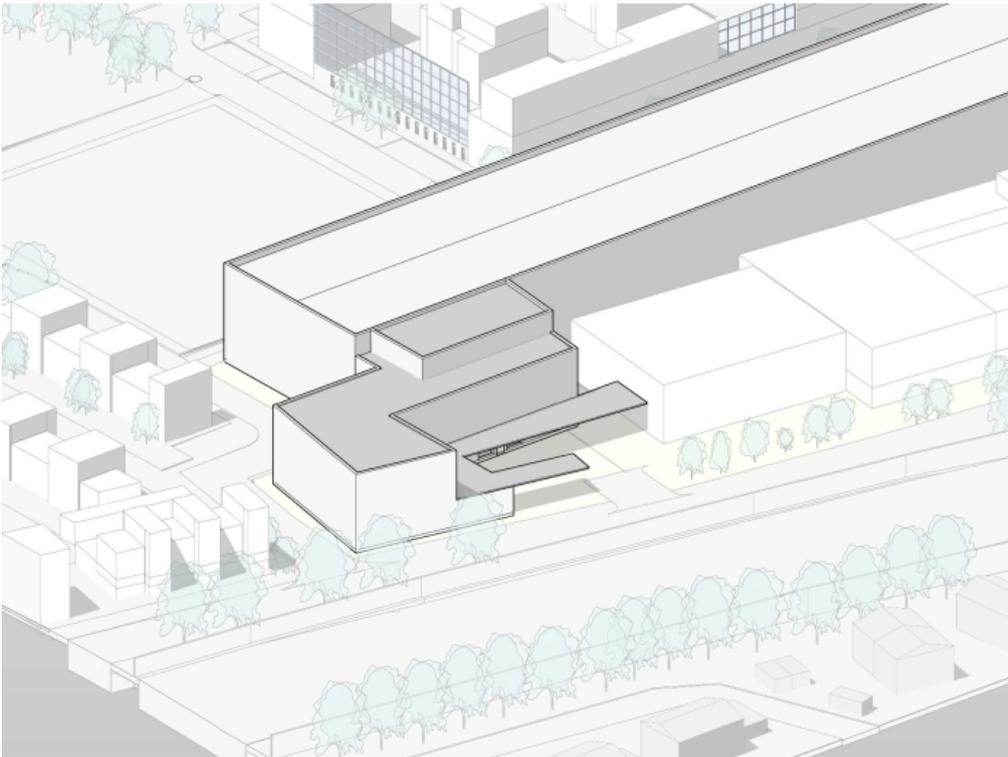
Die Restflächen ohne städtebauliche Festsetzungen im Nordosten des Umgriffs werden aufgehoben, so verbleiben keine Rest-Inseln des bestehenden Bebauungsplanes ohne Funktion. Das Fl. St. Nr. 1021/10 wurde an die Stadt Unterschleißheim verkauft. Es soll deutlich gemacht werden, dass der dort festgesetzte Bauraum mit Verbindung zum Planungsgebiet von MSD und die festgesetzte Gewerbenutzung nicht von der Stadt nicht umgesetzt wird. Daher werden diese Teilbereiche aufgehoben. Die ausdrückliche Aufhebung eines Bauleitplans hat gemäß § 1 Abs. 8 BauGB materiell und verfahrensrechtlich die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen wie eine Aufstellung eines Bebauungsplans, d.h., ein ausdrücklicher Ratsbeschluss ist erforderlich (eine konkludente Äußerung oder gar ein hypothetisch ermittelter Wille einer Gemeinde reichen nicht aus), das Abwägungsgebot ist zu beachten, Dritte sind zu beteiligen und die Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen sowie auszulegen.

Für die Aufhebung der Flächen wird also ein Beschluss benötigt. Da im Rahmen der Aufstellung des B-Planes die Aufhebung durchgeführt wird, sind die betroffenen Flächen als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Das Abwägungsgebot ist auch bei der Aufhebung der Flächen zu beachten. In der Begründung ist dies entsprechend darzulegen. Das alleinige Erwähnen an mehreren Stellen reicht hierfür nicht aus.

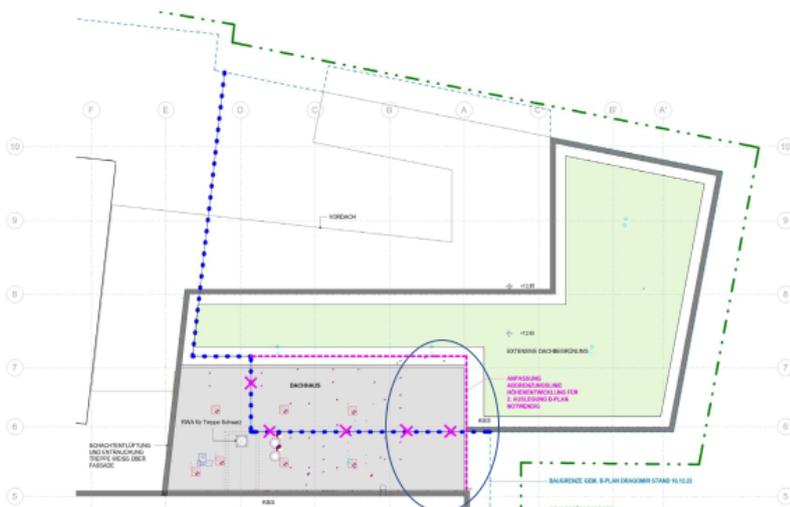
Der im Westen liegende Teil des bestehenden Bebauungsplanes, der an die Hedwigstraße angrenzt, wurde bisher als Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. Das damalige Flurstück 1021 wurde in Teilen an die Stadt Unterschleißheim verkauft, sodass der Bauraum des GE 1 zerteilt wurde und nicht mehr wie dargestellt bebaut werden kann. Die Stadt beabsichtigt das Flurstück (Nr. 1021/10) nicht als Gewerbegebiet zu entwickeln. Zudem sind die städtischen Planungsabsichten sowohl zeitlich als auch inhaltlich unabhängig von der Planung von MSD-Tiergesundheit. Daher wird das Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen und als unbeplanter Innenbereich gelten, bis die Stadt Unterschleißheim hierfür einen eigenen Bebauungsplan aufstellt. Am Nord-östlichen Rand des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 58 c/II befinden sich Grünflächen, die als Straßenbegleitgrün mit Lärmschutzwand der Bundesstraße dienen und inhaltlich nicht im Zusammenhang mit der Planung der MSD-Erweiterung stehen, sowie der Beginn eines Fuß- und Radweges. Diese Grün- und Wegeflächen sind im Besitz des Bundes und können auch ohne rechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan, analog den nördlich anschließenden Flächen, bestehen bleiben. Da diese Flächen nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und auch sonst keine eigenständige städtebauliche Funktion aufweisen, werden diese Grün- und Wegeflächen aus dem Geltungsbereich genommen und gelten als unbeplanter Innenbereich.

Dachrücksprung:

Im Rahmen der Planung des neuen Gewerbegebäudes wurde von Seiten des Bauherren angefragt, ob der Dachausbau bis an die Baugrenze gezogen werden kann. Dies wäre aus statischer Sicht sinnvoll, da sonst eine Säulen-Unterkonstruktion errichtet werden muss, die sich teilweise in dem zukünftigen Arbeitsbereich befinden würde. Mit einem vorgezogenen Dach könnte die Wand des Hauptgebäudes statisch genutzt werden. In Variante 1 wird die derzeitige Planung gezeigt, Variante 2 zeigt die gewünschte Änderung des Bauherrn. Aus Sicht der Verwaltung kann die Variante 2 in den Bebauungsplan aufgenommen werden.



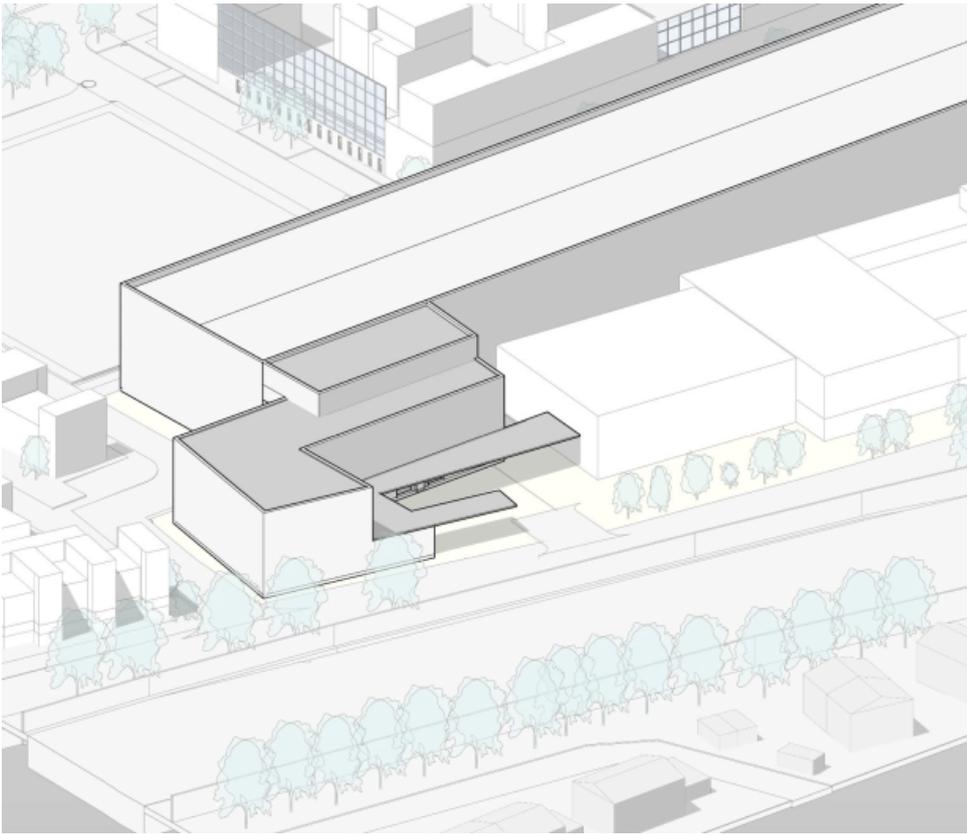
VARIANTE 2



+ Statisch gut umsetzbar

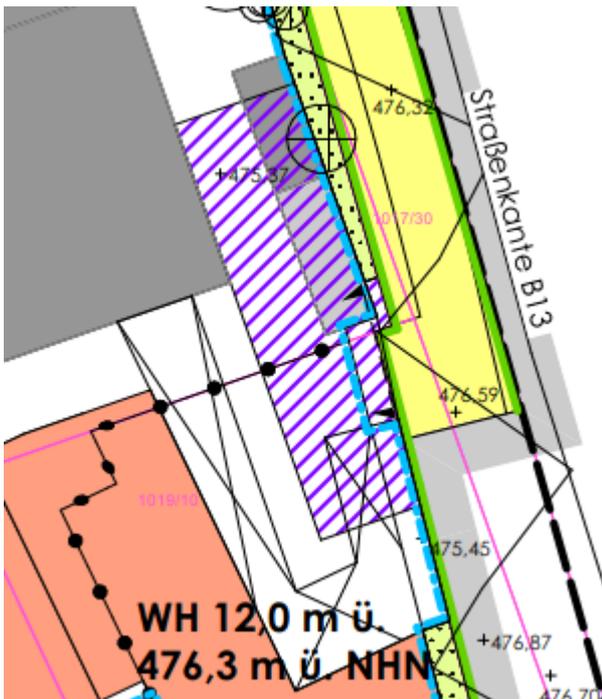
- Vollständig an Hedwigstraße gerückt





Aufschüttungen und Änderung der Abgrenzungslinie bedingt durch den o.a. geänderten Dachrücksprung:

Für die Logistik wurde bereits im südlichen Bereich des GE1 ein Aufschüttungsbereich im Bebauungsplan ausgewiesen. Dieser Bereich wurde nun nach Süden verlängert. Des Weiteren soll die Abgrenzungslinie zwischen den Bereichen mit unterschiedlicher Wandhöhe geringfügig geändert werden. Diese Änderung ist aufgrund des o.g. Dachrücksprungs notwendig.



Alter Bebauungsplanentwurf



neuer Bebauungsplanentwurf

Kamin

Technische Dachaufbauten, die über das Dach zu führen sind, dürfen die festgesetzten Wandhöhen um maximal 1,5 m überschreiten. Sollte die absolute Höhe der Dachaufbauten (Oberkante Dachhaut bis Oberkante technischer Dachaufbau) höher als 1,5 m sein (zum Beispiel beim Nicht-Ausschöpfen der Wandhöhe), sind diese einzuhausen, um ein einheitlicheres Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen technischen Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten und in einer Sichtachse vom Straßenraum aus in möglichst geringem Umfang wahrzunehmen sind, müssen diese von der Nord-, West- und Südseite um 3 m eingerückt werden.

Im GE 1 ist in der Versorgungszentrale eine Abgasleistung mit einer Grundfläche von max. 1- auf 3 m erforderlich. Die Abgasleitungshöhenberechnung erfolgt nach der TA-Luft, wonach die Abgasabführungsanlage höher sein muss als die umliegenden Gebäude. Eine erste Kalkulation des TÜV Nord ergibt eine erforderliche Höhe von 21,2 m über Grund, entsprechend wird eine Höhe im GE 1 für die Abgasabführungsanlage bis zu einer Höhe von 21,5 m über den ca. 30 cm tiefer liegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m ü. NHN zugelassen.

Die eingebaute Version der drei Kamine ist aus Sicht der Verwaltung für die Anwohner ansprechender und wirkt weniger bedrohlich.



Nebenanlagen entlang der Südlichen Ingolstädter Straße

Im bisherigen Bebauungsplanentwurf befinden sich auf dem Firmengelände im Bereich der südlichen Ingolstädter Straße Stellplätze. Der bestehende Stickstofftank im Osten des GE 1 soll versetzt und mit einer maximalen Wandhöhe von 9m in der süd-östlichen Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze des GE 1 errichtet werden.

Bei der bisherigen Festsetzung kann dieser Bereich nur als Stellplatz genutzt werden und es bedürfte einer Befreiung von Seiten der Verwaltung.

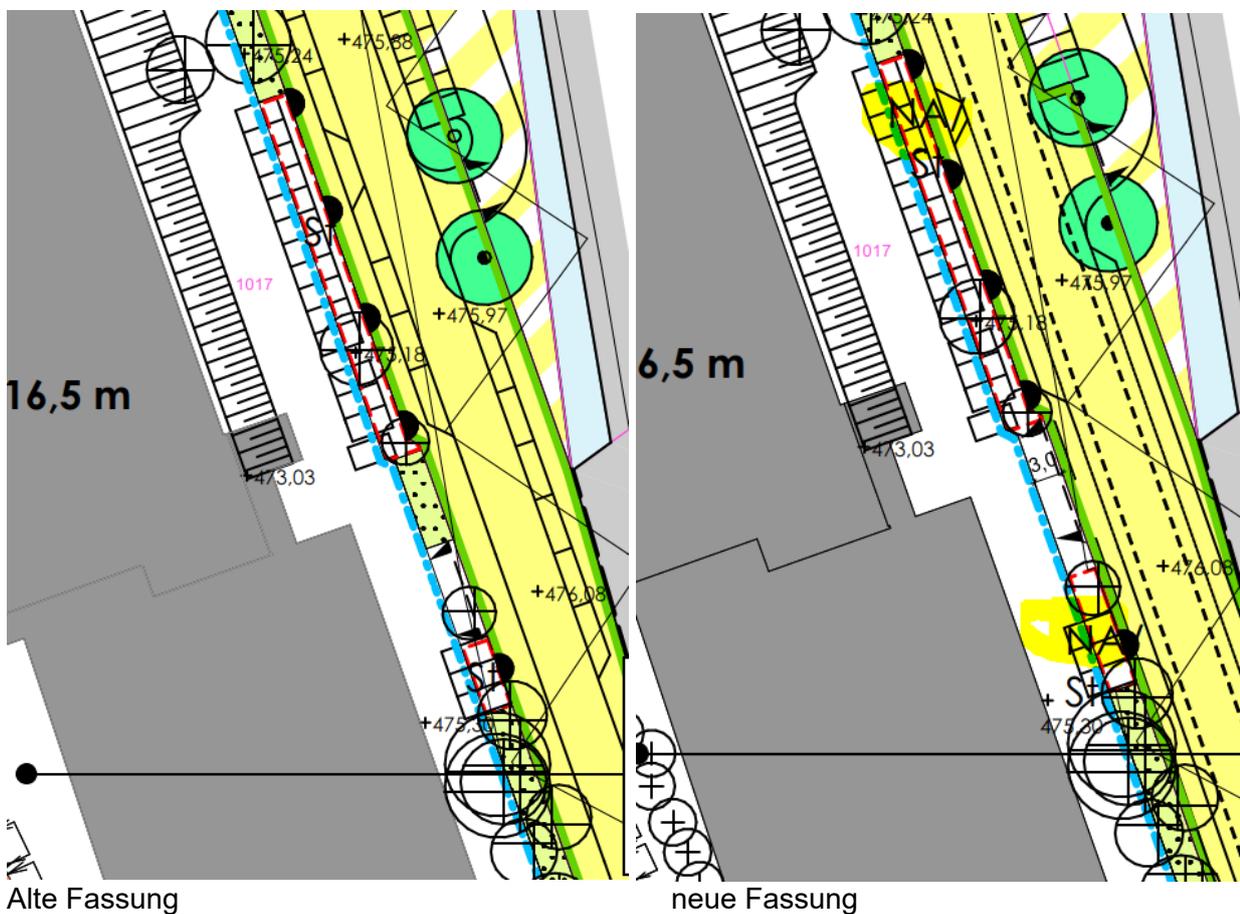
Der baurechtlich notwendige Stellplatznachweis muss weiterhin im Zuge des Bauantrages erbracht werden.

Im GE 1 sind vereinzelte Stellplätze im Bereich der Einfahrt an der Feldstraße, sowie an der Südlichen Ingolstädter Straße vorhanden, die erhalten und ggf. erweitert werden sollen. Auch in der bestehenden Tiefgarage, die von der Feldstraße erschlossen wird, befinden sich einige Stellplätze.

Der Großteil der oberirdischen Stellplätze befindet sich schon derzeit auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, östlich der Südlichen Ingolstädter Straße. Der Bauherr plant diese Fläche weiterhin von der Stadt Unterschleißheim als Stellplatz anzumieten, um die pflichtigen Stellplätze für die Mitarbeiter nachzuweisen. Um den erhöhten betrieblichen Stellplatzbedarf standortnah und auf eigenem Grund abzudecken, wird im GE 2 ein höhengestaffeltes Parkhaus in dem ca. 133 Stellplätze angeordnet werden, mit einer maximalen Wandhöhe von 15 m geplant.

Um in den Bereich Nebenanlagen errichten zu können, müssen für den Bereich auch Nebenanlagen mit einer max. Höhe von 9 m aufgenommen werden.

Des Weiteren wurde der Zufahrtsbereich der vorhandenen örtlichen Gegebenheit angepasst.

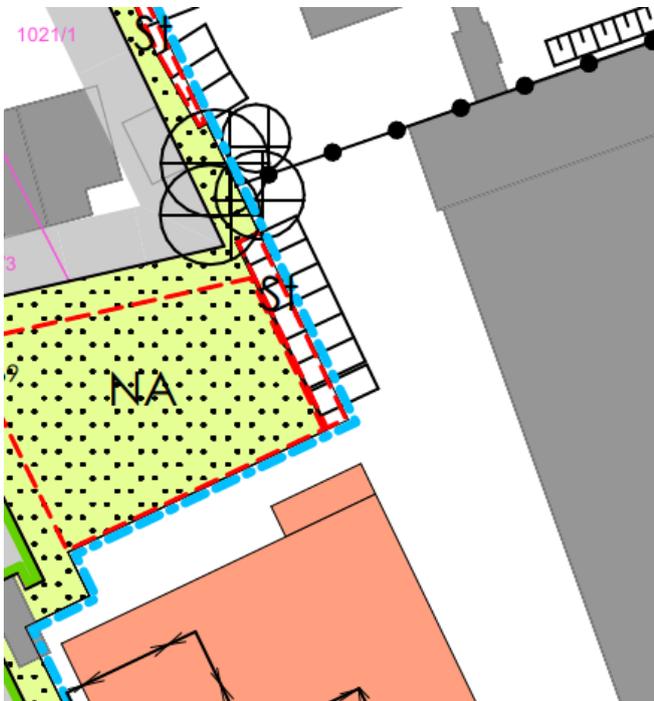


Änderung des Bauraumes, Aufnahme der geplanten Versorgungsanlagen

An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks, im Bereich mit der Schraffur für Abstandsflächenregelungen bei Technikgebäuden, befinden sich Versorgungsanlagen, die sowohl untereinander als auch zur südlich anschließenden Energiezentrale die Abstandsflächen nicht einhalten können. Es handelt sich bei den Nebenanlagen um ein Technikgebäude, welches sich aus technisch funktionalen Gründen oberirdisch in Einzelräume aufgliedert.

Die Fläche für Nebenanlagen im Nordwesten des GE 1 dient der Unterbringung von Versorgungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt des GE 1. Die Versorgungsanlagen dienen sowohl dem reibungslosen Ablauf des laufenden Betriebes, sie sollen aber auch die Baustelle als dann auch dem Neubau dienen. Die Anlagen

befinden sich mit dem Großteil ihrer Fläche innerhalb des Bauraumes. Ein geringer Teil liegt im festgesetzten Bereich der Nebenanlagen.
Ebenfalls wird ein Versickerungsbereich neu aufgenommen und aufgrund der bestehenden Baumgruppe der Bauraum in diesem Bereich zurückgenommen.



Alter Bebauungsplanentwurf



Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Grünkonzept:

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Damit soll eine ausreichende Begrünung und ein kleinklimatischer

Ausgleich erreicht werden. Um das Planungsgebiet ökologisch aufzuwerten, sind die als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen als Rasenflächen in Kombination mit Stauden- und Strauchpflanzungen herzustellen. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den herzustellenden Vegetationsbestand langfristig in seiner Ausprägung zu erhalten. Im GE 1 wird durch den fast durchgängigen ca. 3 m breiten zu begrünenden Streifen in den Randbereichen gesichert, dass zum Straßenraum sowie zur angrenzenden Wohnbebauung hin eine optische Eingliederung stattfindet. Gleiches gilt für das GE 2, wo entlang des westlichen und des nordöstlichen Rand jeweils ein schmaler Streifen (ca. 60 cm) als zu begrünen festgesetzt wird. Durch die Eingrünung am Rand nach Westen hin, soll dem FNP entsprochen werden, der an dieser Stelle eine schmale Grünfläche als Abtrennung zum Straßenraum vorsieht. Im Osten soll eine stellenweise Eingrünung die angrenzenden Grünflächen der Böschung zur B 13 ergänzen und den dort entlangführenden Fußweg einbetten. Mit dem schmalen zu begrünenden Streifen sollen außerdem die Voraussetzungen für eine Fassadenbegrünung geschaffen werden. Da durch den Bebauungsplan die Bauräume in GE 1 und GE 2 erweitert werden und sehr großzügig gefasst sind, um eine möglichst hohe Flexibilität zu schaffen, gelten für die unbebauten Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen. Die tatsächliche Versiegelung wird demnach durch die festgesetzte GRZ von 0,9 im GE 1 und 0,87 im GE 2 begrenzt.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 49 Bestandsbäume, von denen 35 einen Stammumfang von über 50 cm aufweisen. Für das Vorhaben ist mit einem Verlust von 15 Bäumen zu rechnen, die einen Stammumfang über 50 cm haben. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen werden etwa 31 Bäume mehr gepflanzt, als im Bestand vorhanden sind. Damit verbessert sich die Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets. Da ältere Bestandsbäume einen höheren ökologischen Wert haben, als neu zu pflanzende junge Bäume, sind die Bestandsbäume, die den Güteanforderungen entsprechen auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume übersteigt die, die in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim vorgesehenen Zahl. Gem. Freiflächen- und Gestaltungssatzung, ist je 300 m² unbebauter und unterbauter Fläche ein Baum 1. Wuchsordnung und je 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche ein Baum 2. Wuchsordnung herzustellen. Nicht überbaute Lagerflächen sind in der Planung nicht enthalten, daher muss die entsprechende Vorgabe der Freiflächen- und Gestaltungssatzung für Baumpflanzungen für Lagerflächen nicht beachtet werden.

Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Im GE 2 sind alle Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen. Dort soll ein Parkhaus errichtet werden, auf dem die Herstellung einer Dachbegrünung ohne Probleme möglich ist. Daher wird hier auch ein relativ hoher Wert von 90 % der Dachfläche für die Dachbegrünung festgesetzt. Auf den Flachdächern im GE 1 ist auf mind. 75 % der Dachflächen von Gebäuden mit reiner Büronutzung und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie einer im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (Vordach) eine extensive Dachbegrünung zu entwickeln.

Auf neuen Gebäuden mit Sterilproduktion wird keine Dachbegrünung errichtet, da diese eine zeitnahe Mängelbehebung erschweren und verzögern kann, bzw. zusätzliche Versorgungsrisiken generiert werden. Dies ist durchaus im Sinne einer risikominimierten Arzneimittel-Versorgung gerade mit sterilen Arzneimitteln. Auch aus Sicht des Sachgebiet 53.2 Pharmazie der Regierung von Oberbayern wird daher ein Risiko darin gesehen, dass ein begrüntes Dach nicht sinnvoll regelmäßig auf Dichtigkeit überprüft werden kann, was zur Folge haben kann, dass ein Feuchtigkeitseintritt und damit ein Risiko für die Arzneimittel-Herstellung nicht mit Sicherheit im Voraus ausgeschlossen werden kann.

Die Begrenzung auf 75 % der Fläche auf Gebäuden mit reiner Büronutzung und Nebenanlagen, sowie der gekennzeichneten Fläche (Vordach) begründet sich durch Entrauchungsöffnungen und Dachaufbauten, die auf Grund von Sicherheitsvorgaben auf den Dächern benötigt werden. Außerdem werden auf den Dachflächen Wege zur Instandhaltung der geplanten technischen

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie der Dachbegrünung selbst benötigt. Für die extensive Begrünung der Flachdächer der Neubauten muss der Aufbau aus einer mindestens 105 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht bestehen.

Da der Großteil der neu gebauten Dächer im Planungsgebiet durch die Sterilproduktion nicht für eine Dachbegrünung in Frage kommt, werden zur Kompensation überdachte Stellplätze im gesamten Planungsgebiet zugelassen, die ebenfalls extensiv zu begrünen sind. Die Sicherung der Standorte für überdachte Stellplätze erfolgt ebenfalls über das beigefügte und im unteren Bereich eingefügte Grünkonzept und den Städtebaulichen Vertrag.

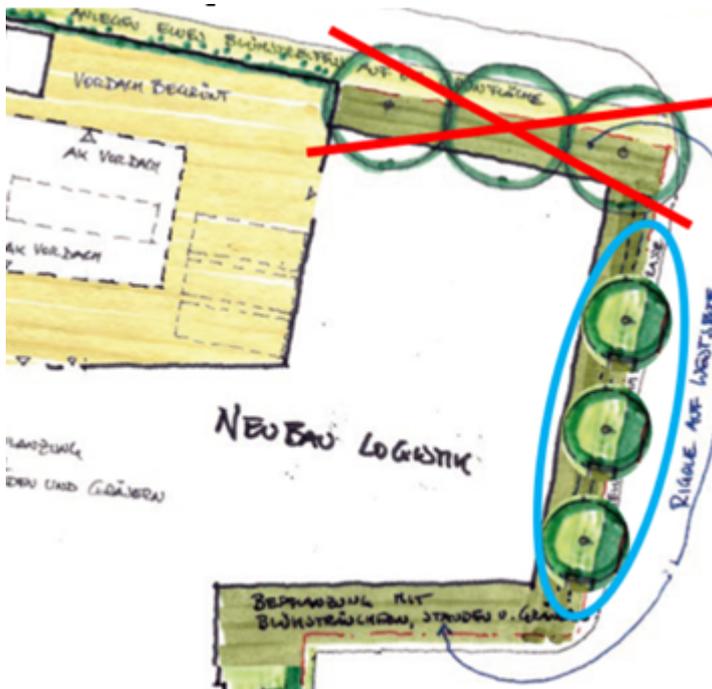
Auf einem Teil (ca. 40 %) des bestehenden Verwaltungsgebäudes im Norden des GE 1 wird Dachbegrünung nachträglich hergestellt.

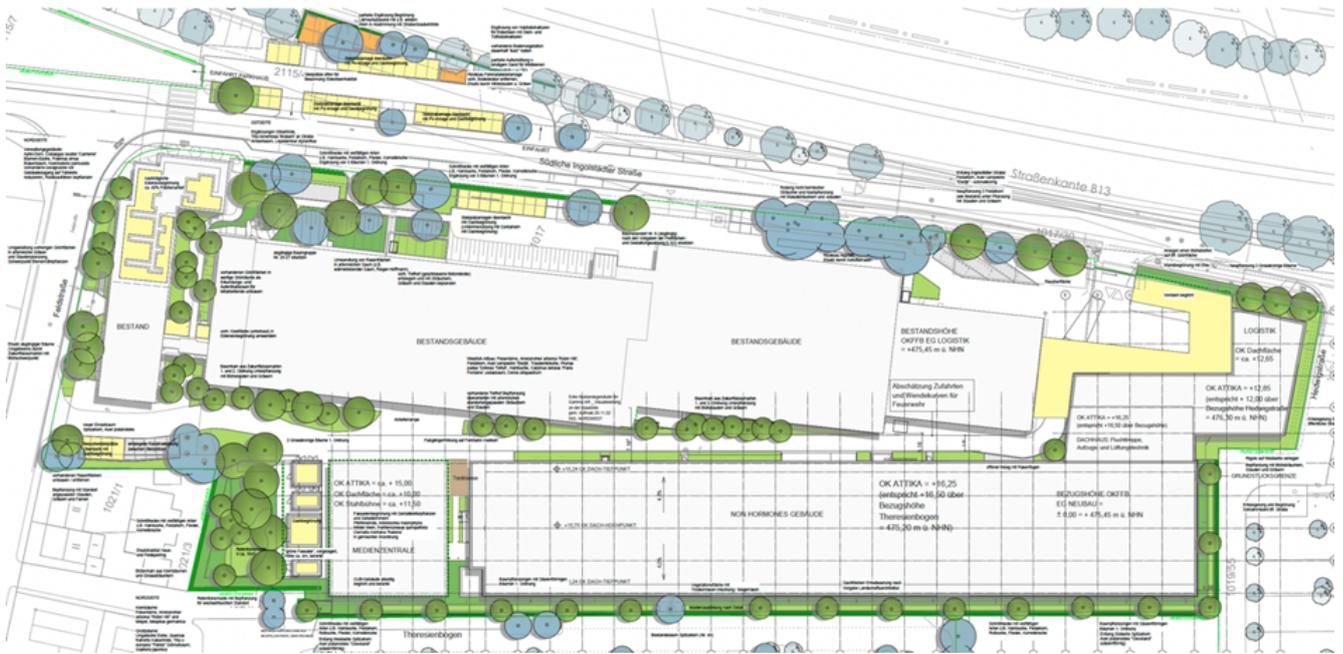
An den Fassaden der Medienzentrale und den Nebenanlagen im Nordwesten des Planungsgebiets ist Fassadenbegrünung vorgesehen. Auf der flächengleich als zu begrünen und als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Fläche werden Gehölze gepflanzt. Außerdem wird hier eine Versickerungsmulde angelegt, die ebenso als ökologisch hochwertiger wechselfeuchter Standort für Tier- und Pflanzenarten dient. Weitere kleine Versickerungsmulden sind entlang des westlichen Grundstücksrands geplant. Dort sollen zwischen der geplanten Bepflanzung kleine Stellen für die Versickerung angelegt werden. Durch die Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll zum Theresienbogen hin eine optische „grüne Wand“ entstehen. Entlang der Böschung zur B 13 werden kleinteilige Flächen freigelegt, auf denen Reptilienhabitatstrukturen hergestellt werden. Im östlichen Radbereich soll eine Hainbuchenhecke geschaffen werden, die dem Haussperling als Ersatz für das wegfallende Quartier inmitten des Planungsgebiets dienen soll. Im gesamten Planungsgebiet werden zusätzlich verschiedene Vogelnist- und Fledermauskästen angebracht, um zusätzlich eine artenschutzfachliche Aufwertung zu generieren.

Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Begründung wird angepasst und ergänzt und die Revision der Grünplanung als Anlage aufgenommen.

Wie die unten dargestellte Visualisierung zeigt, sind an der Hedwigstraße nur Bodendecker und einige Sträucher geplant. Dies war der dort geplanten Rigolenentwässerung geschuldet. Nach einer Überprüfung von Seiten des Bauherrn wurde mitgeteilt, dass eine Verlegung der Rigolen auf die Ost- und Westseite der Logistik möglich ist, so dass in Richtung Süden Bäume an die Hedwigstraße gepflanzt werden können.

Da der Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 m ein optimales Pflanzwachstum von großen Bäumen zulässt, muss eine konkrete Artenauswahl erst noch eruiert werden. Durch eine Bepflanzung der Gebäudefront würde sich die Ansicht in diesem Bereich signifikant für die Anwohner verbessern.





- LEGENDE**
- Hecken
 - Trocken- und Magerrasen
 - Extensivbegrünung
 - artenreiche Stauden
 - offener Belag
 - Habitatsstruktur
 - Fassadenbegrünung
 - Bäume neu
 - Bäume bestand

Vergleich der B-Planentwürfe 1. Auslegung und 2. Auslegung

Version Januar 23	Version Juni 23	Vergleich Flächen (m ²)	Vergleich Ökologische Wertigkeit (m ²)
Extensiv begrünte Dachflächen (75% von 5700 m ²): 4275 m ²	Extensiv begrünte Dachflächen (90%): 735 m ² (90% von 817 m ²)	-3540	-3540
Ohne Fassade Energiezentrale 1380 m ² : 0 m ²	Begrünung Spaliere (Ohne Fassade Energiezentrale 1380 m ²): 78 m ²	78	78
	SUMME	-3462	-3462
keine Entsiegelung	Entsiegelte Bodenfläche, einfach intensiv begrünt *: 891 m ²	891	1337
Bestandsgrünfläche als extensive Schnitttrassenfläche: 977 m ²	Aufwertung zu einfach intensiv begrünter Fläche 977 m ²	0	489
	Auf Stauden-, Blüh- und Retentionsflächen (1531 m ²) sowie Schnitthecke (524 m ²) ergibt sich eine ökologisch erhöhte Wertigkeit auf das 1,5-fache*		
	SUMME	-2571	-1637
Anzahl Bäume zu pflanzen: 35	Anzahl Bäume zu pflanzen: 81	+ 46 Klein- und Großbäume	Als Ausgleich zu den -1637 m ²

Lärmkontingente:

Unter Zugrundelegung der darin genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Im Planungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Daher fallen Schallimmissionen durch technische Geräte (Klimageräte im Außenbereich, Zu- und Abluftöffnungen nach außen, Technikbereiche und Trafostationen) an. Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV im südlichen Teil der Fläche des GE 1 um bis zu 1 dB (A) überschritten. Im übrigen Planungsgebiet wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete eingehalten.

Im GE 2 ist voraussichtlich die Errichtung eines Parkhauses geplant, wodurch sich hier die Verkehrsemissionen erhöhen. Darüber hinaus erzeugt der zukünftig erweiterte Betrieb einen gewissen zusätzlichen Verkehr im umliegenden Straßennetz. Insgesamt ergeben sich 69 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden als zusätzliche Verkehre der Firma MSD für die 50 zusätzlichen Mitarbeiter in der Logistik und Produktion. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen werden durch den Zusatzverkehr des Planungsgebietes in den umliegenden Straßenabschnitten an einzelnen Anwesen um maximal 0,1 dB (A) erhöht. Maßnahmen nach Ziffer 7.4 TA-Lärm sind deshalb nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkung:

Honorarleistungen für Bebauungsplanaufstellung und Gutachtenerstellung, Kosten trägt Investor

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/ Energieverbrauch):

Positiv Negativ Keine

Erläuterung Klimaauswirkung:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Klima. In der Bebauungsplanänderung sind zwar nur bereits versiegelte Fläche betroffen, dennoch sollen im Geltungsbereich bestehende Strukturen umgebaut und neue errichtet werden, wozu Rohstoffe verbraucht werden. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt werden und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig sind. Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es die wirtschaftliche Stärkung des vorhandenen Wirtschaftsstandortes zu sichern und die Möglichkeit für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bereits um ein bebautes Gewerbegebiet. Bei einem alternativen Standort könnte nicht ausgeschlossen werden, dass unbenutzte Flächen für versiegelt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen des Landratsamts München werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlage aufgeführten Stellungnahme in den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ eingearbeitet.
3. Die Festsetzungen für die Grundstücke Fl. Nr. 1012/10 und 2115/4 werden aufgehoben und die Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen und der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 c IV festzusetzen.

4. Die Variante 2 bezüglich des ursprünglich vorgesehenen Dachrücksprungs an der Hedwigstraße wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Die Erweiterung der Aufschüttungsfläche und die Abgrenzungslinie im südlichen Bereich des Maß der baulichen Nutzung durch den geänderten Dachrücksprung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
6. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen: Abweichend von Punkt D 2.3 und D 7.3 ist im GE 1 eine eingehauste Abgasabführungsanlage mit einer Grundfläche von max. 1 m auf 3 m bis zu einer Gesamthöhe von 21,5 m über den gem. Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m u. NHN zulässig. Abweichend von Punkt D 7.3 ist die eingehauste Abgasführungsanlage in Verlängerung der Außenfassade ohne Abrücken von der Attika zulässig.
7. Im Bereich der Südlichen Ingolstädter Straße werden sowohl Stellplätze als auch Nebenanlagen mit einer max. Höhe von 9 m zugelassen. Der Bauraum für Stellplätze wird mit Nebenanlagen erweitert.
8. Im nordwestlichen Bereich des GE 1 wird der Bauraumänderung zugestimmt, um die bestehende Baumgruppe zu erhalten. Es werden weiterhin ein Versickerungsbereich und die notwendigen Versorgungsanlagen im Bebauungsplan aufgenommen.
9. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Begründung wird angepasst und ergänzt und die Revision der Grünplanung als Anlage aufgenommen.
10. Es wird festgesetzt, dass reine Bürogebäude, Nebenanlagen sowie gem. Planzeichen A.6.6 festgesetzte Vordachflächen zu mind. 75% extensiv mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 15 cm zu begrünen sind. Im gesamten Planungsgebiet sind Dachflächen von überdachten Stellplätzen flächig extensiv zu begrünen.
11. Die Lärmkontingente werden angepasst.
12. Der Bebauungsplan wird in der vorgestellten Fassung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan erneut ins Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu bringen.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB