

Amt: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
Az. B552B

TOP: 4
Vorlagen-Nr.: 15323-2020 5. Ergänzung
Datum: 18.10.2022

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
- beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der in dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.
3. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der in dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" eingearbeitet.
5. Die Berechnung der Ausgleichsflächen erfolgt nach der BayKompV und der Berücksichtigung von Grünflächen auf Dächern. Der Eingriff wird mit einem leichten Überschuss (vorhanden 139.332 zu 139.072 benötigt) als ausgeglichen bewertet.
6. Für eine eventuell notwendige Feuerwehrumfahrung über den sog. „Siemens-Rad- und Fußweg“ dürfen die Grünflächen für Ausbuchtungen unterbrochen werden.
7. Die Stellplatzanforderungen sind, wie im Sachvortrag vorgeschlagen, im Bebauungsplan festzusetzen.
8. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

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

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 15323-2020
5. Ergänzung

Datum: 18.10.2022

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
- beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.
3. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" eingearbeitet.
5. Die Berechnung der Ausgleichsflächen erfolgt nach der BayKompV und der Berücksichtigung von Grünflächen auf Dächern. Der Eingriff wird mit einem leichten Überschuss (vorhanden 139.332 zu 139.072 benötigt) als ausgeglichen bewertet.
6. Für eine eventuell notwendige Feuerwehrumfahrung über den sog. „Siemens-Rad- und Fußweg“ dürfen die Grünflächen für Ausbuchtungen unterbrochen werden.
7. Die Stellplatzanforderungen sind, wie im Sachvortrag vorgeschlagen, im Bebauungsplan festzusetzen.

8. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Sachvortrag:

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 160 (Stand Vorabzug 06.03.2022)
- Textliche Festsetzungen zu BP Nr. 160 (Stand Vorabzug 06.03.2022)
- Ausgleichsbilanzierung nach BayKompV (Stand 02.02.2023) und Ausgleichsbilanzierung Alternativ nach Leitfaden (Stand 06.03.2023)
- Begründung zu BP Nr. 160 (Stand 27.06.2022)
- Umweltbericht (Stand 25.03.2021)
- Relevanzprüfung saP (Stand 16.06.2022)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 20.01.2022)
- Besonnungsstudie (Stand 23.12.2022)
- Ergänzung Verkehrsuntersuchung (Stand 23.09.2020)
- Stellungnahme Bauwasserhaltung (Stand 27.08.2020)
- Mobilitätskonzept (Stand 28.06.2022)
- Klima Check Formblatt

Stellungnahmen Bebauungsplan:

- Landratsamt München Bauen vom 08.12.2022
- Landratsamt München Grünordnung vom 07.11.2022
- Landratsamt München Immissionsschutz vom 14.12.2022
- Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022
- Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022
- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.08.2022
- SWM Gas vom 25.08.2022
- Industrie- und Handelskammer vom 14.09.2022
- Handwerkskammer vom 15.09.2022
- Wasserwirtschaftsamt vom 23.09.2022
- GTU AG vom 29.09.2022
- SG 57 Tiefbau Stadt Unterschleißheim vom 06.10.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.10.2022
- Einwände /Stellungnahmen Bürgerschreiben
- bayernets GmbH
- NGN Fibernetwork
- Staatliches Bauamt Freising
- Erzbischöfliches Ordinariat
- BT Germany
- Regionaler Planungsverband München
- Eisenbahn Bundesamt
- Gemeinde Eching
- Landeshauptstadt München

Stellungnahmen Flächennutzungsplanänderung:

- Landratsamt München Bauen vom 29.11.2022
- Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022
- BT Germany vom 04.08.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022
- Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022
- SWM Gas vom 25.08.2022

- Telekom vom 08.09.2022
- Bayernnets GmbH
- Gemeinde Eching
- NGN Fibernetzwerk
- Wasserwirtschaftsamt München
- Staatliches Bauamt Freising
- Regionaler Planungsverband München
- Landeshauptstadt München
- Vodafone

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 und eine Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden diverse Meinungen zu den einzelnen Themen (Mobilität, Öffentliche Freiräume und Angebote, Wohnen und Arbeiten, Einbindung in die Nachbarschaft) gesammelt. Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 14.10.2019 wurden die Punkte aus der Bürgerbeteiligung zur Einarbeitung beschlossen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz (Fl. Nr. 902/24) formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt. Dies beinhaltet eine GFZ von 1,34 inkl. aller Nebenräume wie z. B. Mülltonnenhäuschen, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum. Üblicherweise werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert ca. 1,2 ergibt. Das Planungskonzept wurde dann am 08.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

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. Als Immissionsrichtwerte empfiehlt die Verwaltung die Anwendung der Werte für ein WA, da der Schutzanspruch in einem MU aufgrund der Mischnutzung geringer wäre (WA 55 dB(A) Tag 40 dB(A) Nacht; MU 63 dB(A) Tag 45 dB(A) Nacht).

Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Derzeit weist der Flächennutzungsplan eine GE (Gewerbegebiet)-Fläche aus. In der Flächennutzungsplanneuaufstellung war bisher ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Gebietskategorie ist daher durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in ein MU (urbanes Gebiet) anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Entwurfes liegt an der Kreuzung Landshuter Str. / Alfred-Nobel-Str., umfasst die Fl. Nrn. 902/24, 902/25, 902/28, 902/155 und teilweise die Fl. Nrn. 902/1, 902/30.

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. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche für Wohnen eingetragen, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem MU urbanes Gebiet weiterhin notwendig ist. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange und den Bürgerbeteiligungen entsprechend rechtlich behandelt:

Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 08.12.2022

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim. Die Stadt führt bereits im Parallelverfahren die 53. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).

Abwägung:

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Bekanntgabe vom 22.12.2022 einen neuen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplanentwurf mit den Gebietszuweisungen MU entwickelt sich ebenfalls nicht aus dem aktuellen rechtsgültigen Bebauungsplan, weshalb das Parallelverfahren zur FNP-Änderung vorgeführt wird, jedoch unter der Betitelung „2. Änderung Flächennutzungsplanänderung“

2. Um die Festsetzungen besser zitieren zu können, empfehlen wir die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen sowie die durch Text noch mit Buchstaben „A, B, C, D“ zu bezeichnen

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, und die Gliederung der Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen sowie Text mit den Buchstaben A bis D gekennzeichnet.

3. Fests. d. Planzeichen Ziff. 1.1.1 und d. Text 1.1.0: Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hinsichtlich der quantitativen Nutzungsmischung ist im Gesetz kein Mischungsverhältnis vorgegeben. Wie der bis jetzt vorhandenen Literatur zu entnehmen ist (eine entsprechende höchstrichterliche Rechtsprechung steht noch aus), kann entweder Wohnen oder Gewerbe zwar dominieren, es darf jedoch keine Nutzungsart verdrängt werden, d.h. jede Nutzungsform muss ihre städtebauliche Prägung haben. Wie aus den uns vorliegenden Planunterlagen zu erkennen ist, wird im vorliegenden Fall die Wohnnutzung eindeutig überwiegen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Gebietscharakters eines „MU“ und somit aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Stadt, jeweils die Bereiche für Wohnen, gewerbliche und sonstige Nutzungen (sozial...) im Geltungsbereich örtlich durch Knödellinien zu fixieren. Es würde n.u.A. dem vom Gesetzgeber beabsichtigten Ziel einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, Reduzierung des Verkehrs etc.“ widersprechen, wenn eine räumliche Trennung von reinen Wohngebäuden einerseits und sonstigen Nutzungen andererseits eintreten würde. Zudem bestünde ohne diese Festlegungen zur Art der Nutzungen die Gefahr eines „Windhundrennens“, insbesondere, da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

die Patienten der Ärzthäuser ist nicht vorhanden. Die zwei TG-Ausfahrten münden in einer Einfahrt in die Landshuter Straße, was Staus befürchten lässt.

Umwelt:

PV Anlagen sind in den Plänen nicht erkennbar, aber dort wo sinnvoll möglich das Gebot der Stunde. Ob und inwieweit über die geothermische Fernwärmeversorgung hinaus andere energierelevante Maßnahmen vorgesehen sind, sind keine Aussagen gemacht, aber erforderlich.

Abwägung:

Höhenentwicklung/Gebäudestruktur:

Der Bebauungsplanentwurf richtet sich in der Höhenentwicklung an den Wettbewerbssieger und der vom Stadtrat dazu beschlossenen Anpassungen aus den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Ein Bebauungsplan kann Regelungen nur innerhalb des entsprechenden Geltungsbereichs enthalten, nicht für ein Stadtgebiet.

Wohnungsmix:

Die Wohnungsgrößen werden aufgrund der planerischen Freiheit nicht festgesetzt. Diese können durch die Bauwerber individuell und entsprechenden der aktuellen Situation zum Genehmigungszeitpunkt geplant werden.

Verkehr:

Bebauungspläne dürfen Festsetzungen nur innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches treffen. Der S-Bahnhof und das Parkhaus am Emmy-Noether-Ring liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 160 „Wohnen am Campus – urbanes Gartenquartier“. Separates Stellplatzkonzept für die möglichen Gewerbe innerhalb des Planungsgebietes wird bis zu kommenden Verfahrensschritt erarbeitet.

Umwelt:

Eine Festsetzung von PV-Anlagen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Auf den Punkthäusern werden diese aber ausdrücklich als zulässige Kombination zu der extensiven Dachbegrünung beschrieben. Aufgrund der Hochwertigen Dachbegrünungen auf den anderen Flachdächern ist auf diesen Dächern eine Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie nicht (teilweise) zulässig.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Jedoch enthielten diese keinerlei Einwände oder Anmerkungen zur Entwurfsplanung BP Nr. 160 Wohnen am Campus.

- bayernets GmbH
- NGN Fibernetwork
- Staatliches Bauamt Freising
- Erzbischöfliches Ordinariat
- BT Germany
- Regionaler Planungsverband München
- Eisenbahn Bundesamt
- Gemeinde Eching
- Landeshauptstadt München

Die eingegangenen Stellungnahmen zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (im weiteren Verfahren 2. Änderung des Flächennutzungsplanes genannt) werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange und den Bürgerbeteiligungen entsprechend rechtlich behandelt:

Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 29.11.2022

1. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ist der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Diese wurde

zwischenzeitlich mit Bescheid vom 06.10.2022 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung müsste die vorliegende Flächennutzungsplanänderung angepasst werden (z. B. Bezeichnung als 1. Änderung des FNP, Änderung von Wohnbaufläche in MU usw.).

Abwägung:

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche für Wohnen eingetragen, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem MU urbanes Gebiet weiterhin notwendig ist. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

2. Auf der Planzeichnung müsste noch der Nordpfeil ergänzt werden.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und ein Nordpfeil in der Zeichnung eingefügt.

3. In der Legende sind nur die Planzeichen aufzuführen, die auch im Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung verwendet werden. Falls auf die außerhalb des Geltungsbereichs verwendeten Planzeichen nicht verzichtet werden kann, können diese als Hinweise aufgeführt werden.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt

4. Neben den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sollten auch die „Darstellungen“ in der Legende bezeichnet werden.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt

5. Eine deutlichere Darstellung des Planzeichens „Planungsgebiet“ wäre wünschenswert.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt

6. Hinsichtlich der dargestellten Grünfläche weisen wir darauf hin, dass gemäß § 5Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der Regel die Zweckbestimmung der Grünfläche anzugeben ist. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Zweckbestimmung „Spielplatz“ gewählt.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die dargestellten Spielplätze im rechtsgültigen FNP liegen jedoch nicht in der Fläche des Änderungsbereiches (Wall und „Siemensweg“), sondern auf den benachbarten Flurstücken.

7. Gegenüber der Neuaufstellung ist in der Flächennutzungsplanänderung die Gehölzfläche entlang der Landshuter Straße entfallen. Wir bitten um Überprüfung und Thematisierung in der Begründung.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Begründung zum in Anspruch genommenen Feldgehölz im Zuge der überarbeiteten Ausgleichsbilanzierung ergänzt (analog 2. Punkt Stellungnahme LRA München -Naturschutz zum BP 160 Entwurf).

8. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (s. auch Schreibendes Bayer. Landesamtes f. Denkmalpflege v. 08.08.2022). Das Bodendenkmal ist noch nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen (siehe FNP-Neuaufstellung).

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und die Lage des Bodendenkmals in die Planzeichnung aufgenommen (analog zum BP 160 Entwurf).

9. Die nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone entlang der Landshuter Straße ist in der Planzeichnung nur schwer erkennbar. Ggf. könnte Lesbarkeit verbessert werden.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt.

10. Auf der Planzeichnung sollten im weiteren Verfahren noch die Verfahrensvermerke ergänzt werden.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt.

11. Der beigelegte Umweltbericht wurde für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 160 erstellt. Der Umweltbericht ist - in der dem Maßstab des Flächennutzungsplanes erforderlichen Schärfe - auch für das Flächennutzungsplanverfahren zu erstellen und den Unterlagen beizugeben.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt und der Umweltbericht auf die erforderliche Maßstabsschärfe für die FNP-Änderung angepasst (analog Überarbeitung Umweltbericht FNP)

Stellungnahme Landratsamt München Bauen vom 08.09.2022

Die Planung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt, da keinweitere Beanspruchung der freien Natur oder sonstiger Freiflächen stattfindet.

Im Rahmen des BPlans Nr. 186 sollte geprüft werden, ob eine schonendere Planung im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes (§15 BNatSchG) möglich ist, die das angrenzende 15-30 m breite Gehölz erhält oder zumindest den Eingriff in dieses minimiert. Eine ersatzlose Überplanung des Gehölzbestandes wird von der unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch betrachtet. Ein derartiger Gehölzbestand sollte als übergeordneter Grünzug in der Siedlung erhalten werden, da dieser in vielfältiger Weise zu einer Verbesserung der Siedlungsqualität (Frischlufschneise, Ausgleich Temperaturverlauf in den Siedlungen, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser etc.) beiträgt.

Die Stadt wird gebeten die Planung diesbezüglich nochmals zu überprüfen.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Begründung zum in Anspruch genommen Feldgehölz im Zuge der überarbeiteten Ausgleichsbilanzierung ergänzt (analog 2. Punkt Stellungnahme LRA München -Naturschutz zum BP 160 Entwurf).

Stellungnahme BT Germany GmbH vom 04.08.2022

unsere Trasse befindet sich in der Alfred-Nobel-Straße - südlichen Straßen Seite.

Bitte kontaktieren Sie uns erneut, sollte die südlichen Straßenseite der Alfred-Nobel-Straße ebenfalls von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein.

Abwägung:

Die Lage der Leitung ist nach Auskunft vom BT Germany GmbH an der Grenze des Geltungsbereiches zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstück zum Business Campus. Durch die FNP-Änderung sind hierbei keine Baumaßnahmen vorgesehen (analog BP 160 Entwurf).

Stellungnahme LA für Denkmalpflege vom 08.08.2022

Gleicher Textinhalt wie Stellungnahme zum BP 160 Entwurf

Abwägung:

Die Punkte werden entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme in den BP Entwurf aufgenommen und die Lage des Bodendenkmals in die Planzeichnung für die FNP-Änderung aufgenommen (analog zum BP 160 Entwurf).

Stellungnahme LA für Denkmalpflege vom 08.08.2022

Gleicher Textinhalt wie Stellungnahme zum BP 160 Entwurf

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des im Geltungsbereich geplanten urbanen Gebietes sollen keine Einzelhandelsagglomerationen (Ansammlung von vielen Einzelhandelsbetrieben) zulässig sein. Festsetzungen, um diese zu verhindern werden in den Bebauungsplan Entwurf aufgenommen. Die Begründung zur FNP Änderung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme SWM Gas vom 25.08.2022

Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich der Erdgashochdruckregler RE 131 n BB; im Bebauungsplan ist er mit VG (rot schraffierte Fläche) eingezeichnet.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Die Versorgungsanlagen müssen unverändert in der jetzigen Lage verbleiben.

Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, eingehalten werden.

Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 2,5 m zu unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen.

Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden keine Sparten dargestellt. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf sind die beschriebenen Gasleitungen und -regler der SWM enthalten und werden nicht überplant.

Stellungnahme Telekom vom 08.09.2022

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den

Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Abwägung:

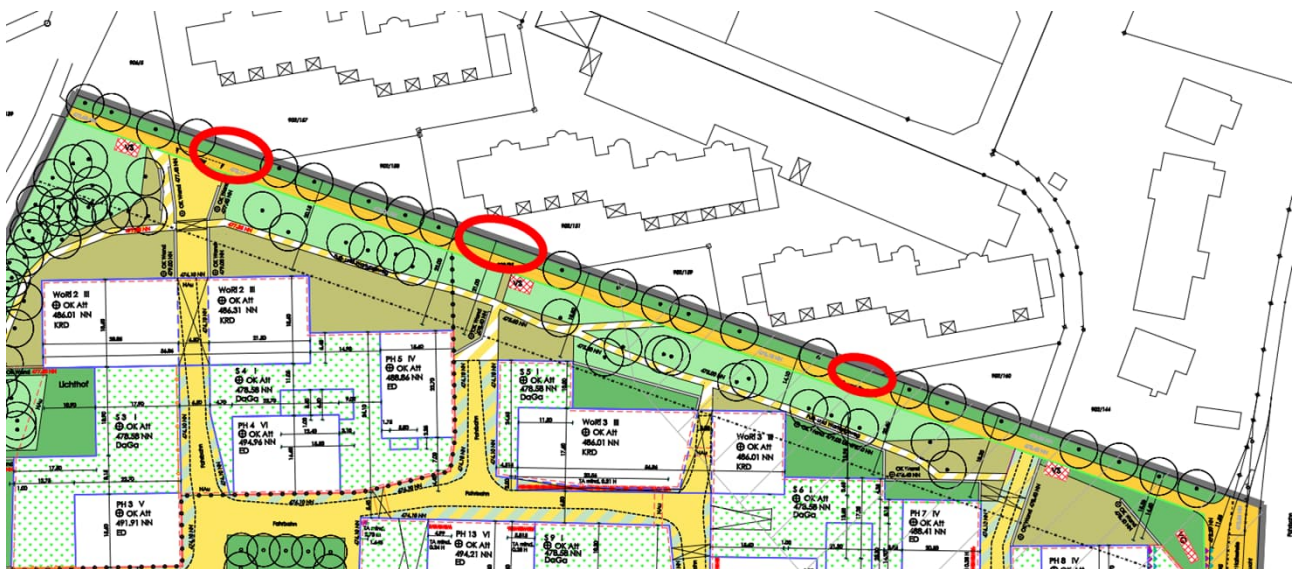
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden keine Sparten dargestellt. Im Bebauungsplanentwurf wird der Hinweis aufgenommen.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Jedoch enthielten diese keinerlei Einwände oder Anmerkungen zur Entwurfsplanung 53. FNP-Änderung (im weiteren Verfahren 2. FNP-Änderungen genannt).

- bayernets GmbH
- NGN Fibernetwerk
- Staatliches Bauamt Freising
- Erzbischöfliches Ordinariat
- BT Germany
- Regionaler Planungsverband München
- Eisenbahn Bundesamt
- Gemeinde Eching
- Landeshauptstadt München

Weitere Festsetzungen und Hinweise für die Überarbeitung des Bebauungsplanes

a) Im Bereich des sog. Siemens-Rad- und Fußweges ist es eventuell notwendig, Wenderadien für die Feuerwehr, sowie 2 – 3 Ausbuchtungen zu berücksichtigen (rot eingekreist unverbindlich). Dies wird in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung in derart aufgenommen, dass im nordöstlichen Bereich des Weges entlang der Grünfläche Unterbrechungen für Ausweichstellen bzw. Wenderadien der Feuerwehr zulässig sind. Es ist darauf zu achten, dass die Standorte baumschützend gewählt werden. Sollten einzelne Bäume entfernt werden müssen, sind Verpflanzungen auf freie geeignete Stellen im Grünstreifen vorzusehen.



b) Stellplatzbedarf