



**Landratsamt
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0014/2021/BL
Unterföhring
Ihr Schreiben vom: 31.03.2021
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 30.04.2021

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

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

Tel.: 089 6221-1601
Fax: 089 6221-441601

Zimmer-Nr.:
F 1.62

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Unterföhring

Bebauungsplan Nr. 71b/18

für das Gebiet Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße
in der Fassung vom 22.03.2021

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 03.05.2021 bei der Gemeinde 10.05.2021

2. Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung:

Zu B 7.1: Hier könnte ergänzt werden, dass die ausgefallenen Pflanzen **innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode** zu ersetzen sind.

Zu B 7.3

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um die Ersetzung dieser Festsetzung durch folgende Verbesserung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Sternberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

Unter C Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumstands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist und dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind und dass auch die Baumschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist.

gez. Friedinger



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0014/2021/BL
Ihr Schreiben vom: 31.03.2021
Unser Zeichen: 4.4.1-Be-
0014/2021/BL
München, 03.05.2021

Auskunft erteilt:
Herr Bernhard

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

Tel.: 089 / 6221-2622
Fax: 089 / 6221 44-2622

Zimmer-Nr.:
F 2.52

1. Gemeinde Unterföhring

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 71b/18 i.d.F. vom 22.03.2021		
	für das Gebiet Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 03.05.2021 (intern) (frühzeitige Trägerbet. nach BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1	<input type="checkbox"/>	keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)	
	<input type="checkbox"/>	Einwendungen
	<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0

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

Bankverbindungen.
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 7 700 100 00) Konto Nr. 481 85.804



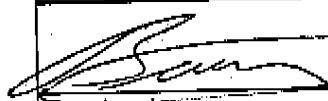
- 2 -

<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>Mit dem hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18 soll u. a. die noch nicht realisierte Neubebauung einschließlich Parkierung gegenüber dem ursprünglichen Plan Nr. 71/02 von 2003 geregelt werden. Mit der Planung werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Verkehr“, Müller-BBM GmbH Bericht Nr. M153499/02 vom 24.02.2021, sowie eine 2. Erschütterungstechnische Untersuchung, Möhler+Partner AG, Bericht Nr. 700-6184 vom 27.05.2020, vorgelegt. <p>Die in den Gutachten ausgeführten Vorschläge für Festsetzungen, Hinweise und die Begründung wurden in die Planunterlagen übernommen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird hierzu ergänzend Folgendes angeregt bzw. empfohlen:</p> <p><u>Lärm- bzw. Schallschutz</u></p> <p>Die Berechnung und Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße erfolgte in o. g. schalltechnischer Untersuchung (noch) anhand der „Vorgänger-Norm“ DIN 4109. Vor kurzem wurde durch das Bay. Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die aktuellere DIN Norm 4109-1 vom Januar 2018 mit Wirkung zum 01.04.2021 verbindlich als neue Technische Baubestimmung (BayTB) für den Schallschutz eingeführt. Insoweit halten wir es für zielführend, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung diesbezüglich zu überarbeiten und die Planunterlagen sowohl fachlich (soweit sich im Einzelnen Änderungen ergeben) als auch redaktionell auf diesen Stand zu bringen.</p> <p>Die jetzige Festsetzung 10.7.3 halten wir für überflüssig, da ja der Mindestschallschutz nach der aktuellen DIN 4109-01, 2018-01 via BayTB einzuhalten ist bzw. am Schluss dieses Absatzes ohnehin wiederum auf diese Mindestanforderungen Bezug genommen wird. Dafür sollte in Festsetzung B 10.7.1 die aktuell eingeführte DIN Norm 4109-01 „integriert“, und zudem ein redaktioneller Bezug zu den planzeichnerischen Festsetzungen unter A 7.0 Immissionsschutz hergestellt werden.</p> <p>Die jetzige Festsetzung B 10.7.4 soll, zur Sicherstellung einer Nachtruhe, wie folgt abgefasst werden: <i>„10.7.4 An den mit Planzeigen A 7.4 gekennzeichneten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.“</i></p> <p>Festsetzung B 10.7.5 sollte am Schluss noch um folgenden Passus ergänzt werden: <i>„Schalldämmende Lüftungseinrichtungen sind in qualitativ hochwertiger Ausführung vorzusehen, insbesondere sollen sie ein sehr niedriges Eigengeräusch aufweisen.“</i></p> <p>Festsetzung B 10.7.6 ist u. E. überflüssig, die Abweichung ergibt sich automatisch aus dem Umkehrschluss der (jetzigen) Festsetzung 10.7.4 i. V. m. A 7.4.</p> <p><u>Erschütterungsimmissionen – sekundärer Luftschall</u></p> <p>Zu „Festsetzungen B 11 zur erschütterungstechnischen Untersuchung neu.“ des Satzungsentwurfs (Seite 8 oben): Am Ende des Absatzes soll noch Folgendes angefügt werden:</p>	

- 3 -

„Auf Nr. 8 „Mögliche Schutzmaßnahmen“ (Seite 18) der erschütterungstechnischen Untersuchung Möhler+Partner Ingenieure AG vom 27.05.2020 wird hingewiesen. Die Erfüllung der Anforderungen (DIN 4150-2, TA Lärm) sind seitens Entwurfsverfassers (Bauvollzug) sicherzustellen.“

Bei der (zentralen) Tiefgaragenein- und -ausfahrt (Römerweg) kann noch, zur Lärminderung im Nahbereich, je nach zu erwartender Frequentierung, überlegt werden, ob ein geschlossenes Rampenbauwerk mit schallabsorbierender Verkleidung (Seitenwände), lärmreduzierte Ausführung von Wasserablaufrippen und des Tores (der Tore), festgesetzt werden (Stand der Technik Lärminderung).


Bernhard

Anlagen:



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0014/2021/BL
Ihr Schreiben vom: 31.03.2021

Unser Zeichen: 4.4.3-0014/21/Sie
München, 29.04.2021

Auskunft erteilt:
Frau Sielaff

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

Tel.: 089 / 6221-2594
Fax: 089 / 6221 44-2594

Zimmer-Nr.:
F 2.47

1. Gemeinde Unterföhring

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 71b/18 (2. Teiländerung BPlan Nr. 71/02)

für das Gebiet „Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.05.2021

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreise-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Sternberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBANKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>Die Ausgleichserfordernisse wurden für das gesamte Gebiet bereits im BPlan 71/02 „Einheimischen Modell“ vom 09.10.2003 berechnet und zur Verfügung gestellt. Durch den Bau des Rad- und Gehwegs wurden der östlich gelegene Teil der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 576, Gemarkung Unterföhring, sowie ein Wechselkrötenlaichgewässer überbaut. Für den Bau des Rad- und Gehwegs ergibt sich ein erneuter Ausgleichsbedarf.</p> <p>Die überbaute Fläche entspricht nach Abmessungen aus dem Luftbild einer Fläche von 785 m² und nicht wie angegeben 607 m². Der Ausgleich soll auf der Fl.Nr. 838 erbracht werden. Hierbei handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Fläche. Weder dem Umweltbericht noch dem LBP ist zu entnehmen, wo die Fläche auf der Fl.Nr. verortet ist, welches Entwicklungsziel angestrebt wird und welche Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen sind. Bei der Planung der Ausgleichsfläche sollte berücksichtigt werden, dass der ökologische Wert der zu verlegenden Ausgleichsfläche durch die geringe Größe und durch Einflüsse der landwirtschaftlichen Nachbarflächen (z.B. Düngung, PSM) reduziert wird.</p> <p>Durch den Bau des Rad- und Gehwegs wurde ein Wechselkrötenhabitat auf der Fl.Nr. 576, Gemarkung Unterföhring, beseitigt. Das Wechselkrötenhabitat soll mit einer Größe von 100 m² im näheren Umgriff wieder hergestellt werden (S. 21 und 36 LBP). Das Laichgewässer soll westlich des Radweges angelegt werden. Jedoch besteht die Befürchtung, dass aufgrund der Nähe zu dem neuen Weg das Laichgewässer durch Freizeitnutzung und Hunde gestört werden könnte. Bereits das ursprüngliche Gewässer konnte aufgrund von Unrat-Ablagerungen seine Funktion nicht mehr erfüllen. Vorstellbar wäre die Anlage des Wechselkrötenhabitats im Nord-Westen der Fl.Nr. 578 östlich der Bahntrasse am Ende des Unterhaltungsweges. Alternativ wäre die Fl.Nr. 1004 denkbar. Damit das Wechselkrötenhabitat funktionsfähig angelegt wird, wird empfohlen, sich vom LBV e.V. Wechselkrötenprojekt beraten zu lassen.</p> <p>Mit der Aufstellung des BPlans soll Rechtssicherheit für den im BPlan-Umgriff gelegenen Abschnitt des 2017 gebauten Rad- und Gehwegs hergestellt werden. Der Kompensationsbedarf für den bereits gebauten Rad- und Gehweg wurde mittels der BayKompV ermittelt und nicht wie in der Bauleitplanung üblich gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. In dem vorliegenden LBP wurde der gesamte Radweg bilanziert und es kann nicht nachvollzogen werden, welches Kompensationserfordernis für den Abschnitt, der im Umgriff des BPlans liegt, notwendig ist. Grundsätzlich sollte zwischen der Kompensation für den Rad- und Gehweg innerhalb des BPlan-Umgriffs und außerhalb des BPlan-Umgriffs differenziert werden. Der Rad- und Gehweg außerhalb des BPlan-Umgriffs ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme.</p> <p>Wir bitten um Beachtung folgender Punkte:</p>

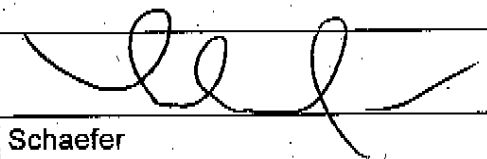
1. Der Ausgleichsbedarf für die überbaute Ausgleichsfläche ist auf 785 m² zu korrigieren.
2. Die Art und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind konkret zu benennen und festzusetzen.
3. Weiterhin sind die Ausgleichsflächen, auch im Hinblick auf die nach Art. 9 Bay-NatSchG erforderliche Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt, in den Planunterlagen flächenscharf darzustellen.
4. Sofern noch ausständig, ist das Wechselkrötenhabitat an einer geeigneten Stelle zu ersetzen. Es wird gebeten, die Lage im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit des Gewässers ist durch geeignete Maßnahmen (Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen) dauerhaft sicherzustellen, ggf. mittels Beratung durch den LBV e.V.
5. Kompensation des Rad- und Gehwegs:
 - a) Das Kompensationserfordernis des Rad- und Gehwegs ist ausschließlich für den Abschnitt im BPlan-Umgriff nachvollziehbar anzugeben.
 - b) Sollten Ökokonten zur Abbuchung der Ausgleichsflächen herangezogen werden, ist der konkrete Sachverhalt (aktueller Zustand, Größe, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) darzustellen. Dies kann auch im Rahmen des durch die untere Naturschutzbehörde bestätigten Ökokonto-Konzepts erfolgen.
 - c) Die Eignung der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1135, Gemarkung Daglfing, ist von der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München (E-Mail: plan.ha4-naturschutz@muenchen.de) schriftlich bestätigen zu lassen. Wir bitten, die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt München, zu übermitteln.
 - d) Bei Verwendung der Fl.Nr. 1143, Gemarkung Daglfing, ist die Verfügbarkeit des auf der Fläche zu erbringenden Ausgleichs von der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München (E-Mail: plan.ha4-naturschutz@muenchen.de) schriftlich bestätigen zu lassen. Wir bitten, die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt München, zu übermitteln.

Es wird gebeten, folgende Punkte in die Hinweise aufzunehmen:

1. Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
2. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungen hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. -sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere, untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
3. Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen von Neubauten, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltanwaltschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

Hinweise:

1. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch gesichert sein. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften.
2. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter <https://www.oefk.bayern.de/oeko/> abgerufen werden.



Schaefer

Anlagen



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Unterföhring
Postfach 1253
85766 Unterföhring

Ihre Nachricht
29.03.2021

Unser Zeichen
2_AL-4622-ML 27-
14781/2021

Bearbeitung +49 (89) 21233 2626
Cinzia Raviscioni

Datum
05.05.2021

3.1 -/ROb

Bebauungspläne Unterföhring
Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB;
Auslegung des Bauungsplanes Nr. 71b/19 "Wohnbebauung mit Kindertagesstätte
nördlich der Aschheimer Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Konzeption vorhanden sein, wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlags-



wasser beseitigt werden kann.

Da der Großteil der Fläche mit einer Tiefgarage unterbaut ist, sind im Rahmen des Bebauungsplans die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen.

Außerdem empfehlen wir folgenden Text in der Satzung aufzunehmen:

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

2. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

3. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbe-

sondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4. Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

5. Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

6. Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

7. Starkregenereignisse

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Ehstand

Baurat

GEMEINDE UNTERFÖHRING				
10. Mai 2021				
0	1	2	3	4
Anlagen:				



BN - KG München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München

Gemeinde Unterföhring
Postfach 1253
85766 Unterföhring

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
e.V.

Kreisgruppe München

Pettenkofenstr. 10 A
80336 München
Tel.: 089 – 51 56 76-0
Fax: 089 – 51 56 76-77

Ihr Schreiben vom: 29.03.2021

Unser Zeichen: 17/2021MM

Ihr Zeichen: 3.1 -/ROb

Besuchen Sie auch unsere
Homepage:

www.bn-muenchen.de

info@bn-muenchen.de

München, den 06.05.2021

Vorsitzender:

Christian Hiemeis

Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße“

Spendenkonto:

Postbank München

BLZ: 700 100 80

Konto: 185 50 800

BIC: PBNKDEFF

IBAN:

DE68 7001 0080 0018 5508 00

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

Vereins-Reg. Nr.: 834
Amtsgericht München

Der BN lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ab.

Begründung:

1. Vorgehensweise

Laut des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) waren Teile des Geh- und Radwegs nördlich des Mittleren Isarkanals bereits vor Beginn der naturschutzfachlichen Begutachtung fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits 2 Bäume älterer und 7 Bäume mittlerer Ausprägung gefällt worden. Eine Bestimmung der Baumarten war nicht mehr möglich, eine Prüfung etwaiger Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hat in diesem Zusammenhang nicht stattgefunden. Weitere Bäume wurden

„teilweise drastisch zurückgeschnitten“ und im Wurzelbereich ca. 40 cm tief geschächtet (LBP, S. 21).

Eine derartige Vorgehensweise innerhalb des Planungsverfahrens ist inakzeptabel. Deshalb fordert der BN die Gemeinde Unterföhring sowie die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf, detailliert zu den oben genannten Punkten Stellung zu nehmen. Hier besteht Aufklärungsbedarf. Des Weiteren fordert der BN darzustellen, ob eine Kartierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV ebenfalls erst nach Fertigstellung des genannten Bauabschnitts begonnen wurde?

Zusätzlich fordert der BN, dass sich die Anzahl der Neupflanzungen am Kronenvolumen der gefälltten Bäume orientiert. Dadurch kann wenigstens zu einem gewissen Anteil für den Verlust der klimatischen Funktion der alten Bäume ausgeglichen werden. Für die stark zurückgeschnittenen Weiden muss ebenfalls eine Kompensation durch Nachpflanzungen geleistet werden.

2. Kompensation

Es ist unklar, weshalb der dargestellte befestigte Radweg (V32) und die Baustelleneinrichtungsfläche (O7) im Bestands- und Konfliktplan (LBP, Anlage 1) als Ausgangszustand erfasst worden sind. Es hat vielmehr den Anschein, dass diese Strukturen bereits Teil der vorliegenden Geh- und Radwegplanung, also des eigentlichen Eingriffs, waren.

In diesem Fall würden die genannten Nutzungstypen nicht den eigentlichen Ausgangszustand abbilden und müssten im Bestands- und Konfliktplan durch die vor dem Eingriff vorhandenen Nutzungstypen ersetzt werden. Letztere müssten dann ebenfalls bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden.

Der BN fordert die Einteilung der Nutzungstypen zu überprüfen und zu begründen.

Unabhängig davon, befinden sich in der Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs mehrere Berechnungsfehler. Diese führen zu einer Reduzierung des Kompensationsbedarfs (siehe Tab. 3 und 4 im LBP: u.a. S. 16, G11 Zeile U und Z; S. 17, O641; S. 17, O7 Zeile U und Z; S. 19, O641). Hier wird, trotz eines Wertepunkts von mindestens 1 und eines Beeinträchtigungsfaktors von mindestens 0,4, ein Kompensationsbedarf von 0 errechnet. Unklar ist auch, weshalb für die Versiegelung des befestigten Radwegs ein Beeinträchtigungsfaktor von 0 angesetzt wurde (falls dieser Nutzungstyp überhaupt anzusetzen ist, siehe oben).

Der BN fordert die Berechnungen zum Kompensationsbedarf zu überprüfen und die Fehler zu beheben.

3. Ausgleichsflächen

Für den zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 71/02 und dessen 1. Teiländerung 71a/12 wurde laut LPB südlich des Mittleren Isarkanals

eine Ausgleichsfläche (Grünzug am Isarkanal: „Fläche mit besonderen Maßnahmen für Natur und Landschaft“) angelegt. Innerhalb dieser befand sich als Ausgleichsmaßnahme auch ein Laichhabitat für die Wechselkröte.

Laut des LBP war das Habitat in äußerst schlechtem Zustand und für die Belange der Wechselkröte nicht funktionsfähig. Der Zustand lässt darauf schließen, dass nach der Fertigstellung keinerlei Kontrollen der Funktionalität durch die Gemeinde oder die UNB stattgefunden haben. Falls die restlichen Flächen ebenfalls nicht dem Zielzustand entsprechen sollten, würde das unseres Erachtens bedeuten, dass für die Bebauungspläne 71/02 mit Teiländerungen der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich derzeit nicht vorhanden wäre.

Der BN fordert deshalb auch hier die Gemeinde auf, ausführlich zu den oben genannten Punkten Stellung zu beziehen. Zudem müssen die Ausgleichsflächen kontrolliert und deren Zustand ermittelt werden. Falls der Zielzustand nicht erreicht ist, muss dieser umgehend hergestellt und durch ein entsprechendes Pflegekonzept erhalten werden. Es sollte auch ermittelt werden, inwieweit die Neuanlage des Wechselkrötenhabitats direkt neben einem Radweg zielführend ist. Das Wechselkrötenhabitat muss so angelegt und verortet werden, dass eine gefahrlose Verbindung zu bestehenden Vorkommen besteht. Dies muss durch umfassende Kartierungen ermittelt und begründet werden. Die im Rahmen des LBP durchgeführte Begehung im Winter reicht dafür nicht aus.

4. Zusätzliche Gutachten und Kartierungen

Die Errichtung von Tiefgaragen kann einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Daher fordert der BN die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstehen und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da sich in der Nähe das Vogelschutz- und Ramsar-Gebiet „Ismaninger Speichersee und Fischeiche“ befindet.

Der Bau der Brücke betraf und betrifft unmittelbar den Zulauf des zuvor genannten Natura 2000 Schutzgebiets (Vogelschutzgebiet: 7736-471). Unseres Erachtens nach, hätten eine eigene Verträglichkeitsprüfung sowie ein wasserschutzrechtliches Gutachten im Rahmen der Planung durchgeführt werden müssen. Der BN fordert, diese Gutachten den Unterlagen beizufügen bzw. zu begründen, weshalb die Untersuchungen nicht durchgeführt wurden. Eine alleinige verbale Beurteilung im LBP reicht hierfür nicht aus. Zudem wurde weder auf Lichtverschmutzung im Falle einer Beleuchtung der Brücke noch auf mögliche Verunreinigungen durch Streusalz eingegangen.

Im Zusammenhang mit einer etwaigen Beleuchtung der Brücke und des Radwegs, fordert der BN eine genaue Kartierung der Fledermausvorkommen im Gebiet, um eine Beeinträchtigung

ausschließen zu können.

5. Umweltbaubegleitung

Zudem fordert der BN, die im LBP erwähnte Umweltbaubegleitung im Bebauungsplan festzusetzen. Während der Baubegleitung müssen umfassende Protokolle verfasst werden, die der UNB vorzulegen sind. Die Funktionalität des Amphibienschutzzaunes ist laufend zu prüfen. Da bereits Bauarbeiten stattgefunden haben, fordert der BN die Gemeinde auf, nachzuweisen, dass eine ökologische Baubegleitung bislang stattgefunden hat.

6. Geh- und Radwegbrücke

Auf Rückfrage bei der Gemeinde wurde dem BN mitgeteilt, dass es für den Bau der Geh- und Radwegbrücke kein eigenes Planungsverfahren gegeben hat. Im Planungsumgriff des Bebauungsplans 71/02 bzw. seiner Teiländerungen ist die Brücke allerdings nicht enthalten. Es ist daher unklar, inwieweit der Bau der Brücke rechtlich abgesichert ist. Wir bitten die Gemeinde daher, diesen Umstand genauer zu erläutern.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rudolf Nützel
Geschäftsführer