



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0022/2024/BL
Sauerlach
Ihr Schreiben vom: 20.06.2024
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 22.07.2024

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

E-Mail:
friedingert@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 Sauerlach

Bebauungsplan Nr. 67b
für das Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn
in der Fassung vom 13.05.2024

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 03.07.2024

2. Stellungnahme

Zu C 1.1
Hier ist keine Wuchsordnung festgesetzt, es kann also sein, dass alle Bäume nur als Kleinbäume gepflanzt werden und dies wäre so zulässig. Ist das beabsichtigt?
Es wird empfohlen festzusetzen, dass es mindestens Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelkronige Bäume) sein müssen.

Zu C1.3
Auch hier wurde keine Wuchsordnung festgesetzt.
Wir empfehlen folgende Formulierung:
Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen

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 Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

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

oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei klein- oder mittelkronige standortgerechte, heimische Laubbäume (vgl. beispielhafte

Artenauswahl unter Position G. 7.1) kommen. Die unter C) 1.1. festgesetzten Baumpflanzungen sind anzurechnen.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher: verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Zu C1.4

Wir empfehlen zu präzisieren, wie folgt:

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, **im Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleich- oder höherwertig hinsichtlich Wuchsordnung und ökologischem Wert** spätestens innerhalb der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) **zu ersetzen**.

Aufgrund neuer Erkenntnisse und dem vermehrten Vorkommen von Hitze- und Starkregenereignissen sowie Trockenperioden empfehlen wir folgende Formulierung als Festsetzung aufzunehmen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden und Ausfälle zu minimieren:

Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

Zu G7.1

Bäume 1. Wuchsordnung

Grundsätzlich raten wir dazu, die Esche (*Fraxinus excelsior*) aufgrund des derzeit grassierenden Eschentriebsterbens aus der Pflanzliste herauszunehmen bzw. festzusetzen, dass diese nicht in großer Anzahl gepflanzt werden darf (Prozentsatz festlegen).

Auch Berg-Ahorn und Rot-Buche sind Verlierer der Klimaerwärmung.

Man könnte stattdessen noch *Quercus petraea*, die Trauben-Eiche und *Ulmus carpinifolia*, Feld-Ulme ergänzen. *Betula pendula* heißt korrekt im Deutschen Sand-Birke oder Weiß-Birke, nicht Hänge-Birke. Als Hänge-Birke werden die Trauerformen von *Betula pendula* bezeichnet.

Bäume 2. Wuchsordnung

Die Art *Sorbus aria* ist kein Baum 2. Wuchsordnung, sondern nur ein Kleinbaum (3. Wuchsordnung) und zudem schnittunverträglich. Bei Schnittmaßnahmen ist sie sehr anfällig für den zottigen Schillerporling und fällt in Folge des Pilzbefalls häufig aus.

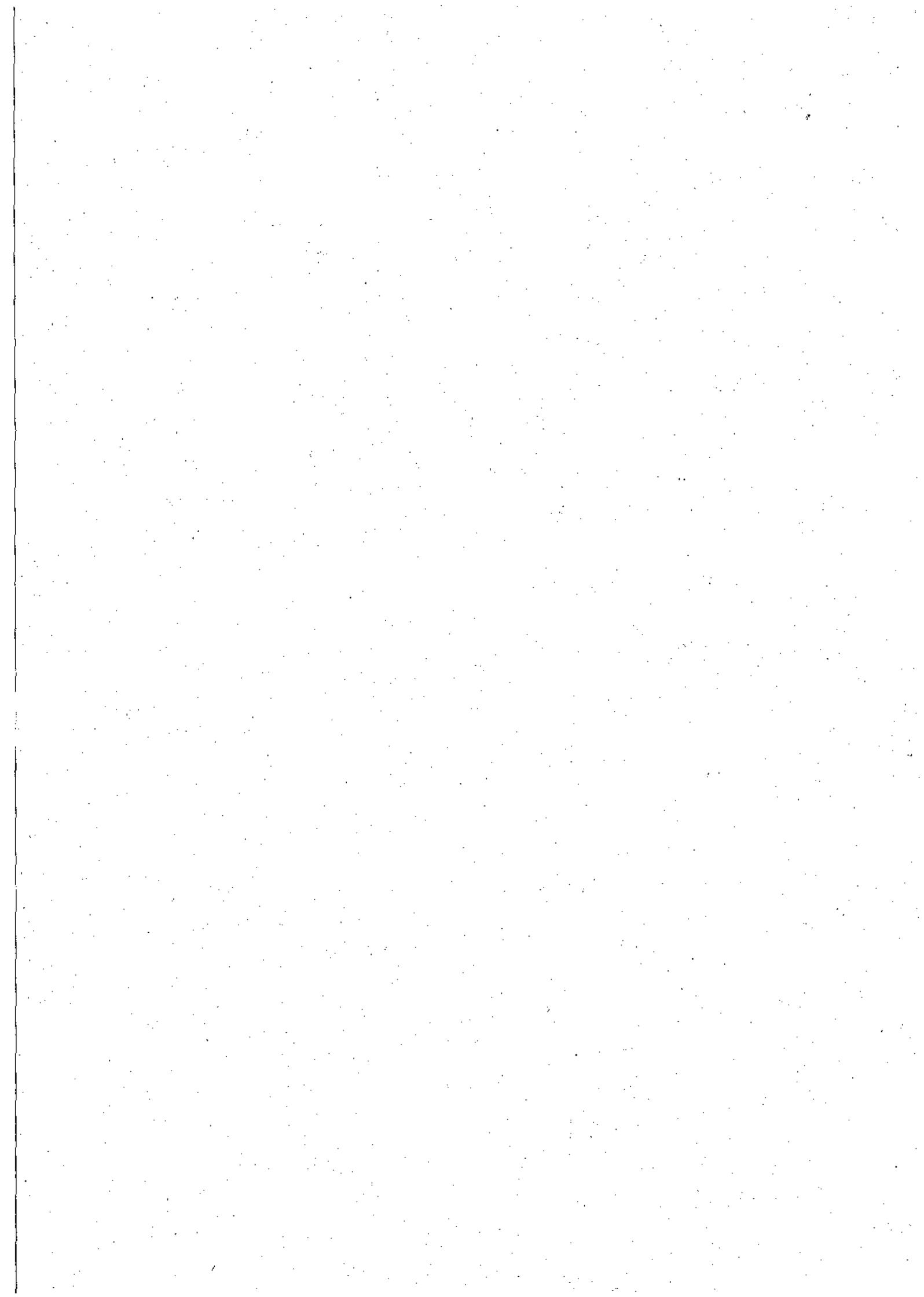
Die Art *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) wächst in den kalkhaltigen Böden der Münchner Schotterebene eher schlecht und kümmerl häufig. Auch mit den längeren Trockenperioden und häufigeren Hitzeereignissen der letzten Jahre kommt sie schlecht zurecht. Sie sollte durch *Sorbus torminalis* (Eisbeere, allerdings nur 3. Wuchsordnung) und *Sorbus domestica* (Speierling) ersetzt werden.

Salix caprea ist auch nur ein Kleinbaum oder Großstrauch und eher für saure Böden geeignet. Da sie gerne in Wasserleitungen einwächst und so große Schäden verursachen kann, wird von einer Verwendung im dichten Siedlungsbereich abgeraten.

Stattdessen könnten noch Juglans regia- Walnuss und Pyrus pyraister – Holz-Birne ergänzt werden.

Zusätzlich sollte unter „G Hinweise“ aufgenommen werden, dass die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie die R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - zu beachten sind.

gez. Friedinger





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: 4.1-0022/2024/BL
Ihr Schreiben vom: 20.06.2024

Unser Zeichen: 4.4.1-0022/2024/BL
München, 28.06.2024

Auskunft erteilt:
Frau Kaspar

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

Tel.: 089 / 6221-1609
Fax: 089 / 6221 44-1609

Zimmer-Nr.:
F 2.40

1. **Gemeinde Sauerlach**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 67b i.d.F. vom 13.05.2024
für das Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn

mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.07.2024 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

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

2.3 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)**

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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



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

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

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

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 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Aktualität von Unterlagen

Die den Festsetzungen zum Immissionsschutz unter C) im Unterpunkt 2.1 zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung, auf welche im Bebauungsplan unter G) Hinweise durch Text in der Nr. 9.1 verwiesen wird, datiert vom 08.06.2021.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 13.05.2024 vor. Die Schalltechnische Untersuchung nennt im Kapitel 2 die Grundlagen der Untersuchung, es wird dort als Quelle /1/ ein (dem LRA FB 4.4.1 bisher nicht vorliegender) Bebauungsplan i.d.F.v. 11.09.2020 genannt.

Es ist erforderlich, die Schalltechnische Untersuchung mit dem neuen Planstand abzugleichen und vom Gutachter die Vorlage einer Revision, basierend auf dem aktuellen Planstand, nachzufordern. Ggf. sind die im Bebauungsplan unter C) Festsetzungen im Unterpunkt 2.1 genannten Festsetzungen anzupassen.

In Quelle /3/ wird auf eine inzwischen veraltete Norm Bezug genommen (zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens gültig war DIN 18005:2007-07), aktuell gültig ist DIN 18005:2023-07

2. Abwägungsdefizit

In der Schalltechnischen Untersuchung werden erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm ermittelt, die in Teilbereichen auch Werte erreichen, welche über den vom Bundesverwaltungsgericht festgestellten Grenzen (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) für eine eindeutig vorliegende Gesundheitsgefahr und Verletzung des verfassungsrechtlich geschützten Anspruchs auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG sowie für unzumutbare Eingriffe in das Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG liegen (BVerwG, Beschl. v. 30.07.2013 – 7 B 40/12; ebenso BVerwG, Urteil v. 15.12.2011 – 7 A 11/10) liegen. Hier ist die Grenze gemeindlicher Abwägung erreicht.

Betroffen sind im vorliegenden Fall die Parzellen 4 und 5 im Erdgeschoss zur Nachtzeit, in Ebene 3 (DG) sind die Parzellen 4, 5, 6, 12 und 13 mit bis zu 64 dB(A) zur Nachtzeit erheblich betroffen.

Bereits ab Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV sind Maßnahmen zur Bewältigung der Konfliktsituation erforderlich. Dabei stellt der im vorliegenden Bebauungsplan und der Begründung dargelegte Passive Schallschutz nur die letzte Möglichkeit zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse dar.

Zunächst sind vorrangig planerische Optimierungsmöglichkeiten durch

- Vergrößern des Abstandes,
- aktiven Schallschutz (LSWd)
- Baukörperorientierung (z.B. „Riegelbebauung“) und
- Grundrissausbildung (Grundrissorientierung)

anzustreben. In der Begründung des Bebauungsplans sollte dies zum Ausdruck kommen, um den Gang der Abwägung nachvollziehen zu können.

3. Sinnhaftigkeit der vorgeschlagenen Auflagen

Wie der Gutachter richtig feststellt, ist besonders auf den der Bahn zugewandten Gebäudeseiten mit erheblichen Überschreitungen der IGW der 16. BImSchV zu rechnen. Regelungen ausschließlich über passive Maßnahmen werden der Belastungssituation nicht gerecht, was die Sinnhaftigkeit der vorgeschlagenen Auflagen in Frage stellt.

4. Erschütterungen (DIN 4150)

Ab weniger als 40 m Abstand der nächstgelegenen Gleisachse ist aus Vorsorgegründen ein Erschütterungsgutachten anzufertigen.

Infolge der Erschütterungsanregung durch die verkehrenden Züge sind störende Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen in den geplanten Häusern auf den Parzellen 4, 5, 6, 12 und 13 nicht von vornherein auszuschließen und damit das Erfordernis von technischen Maßnahmen.

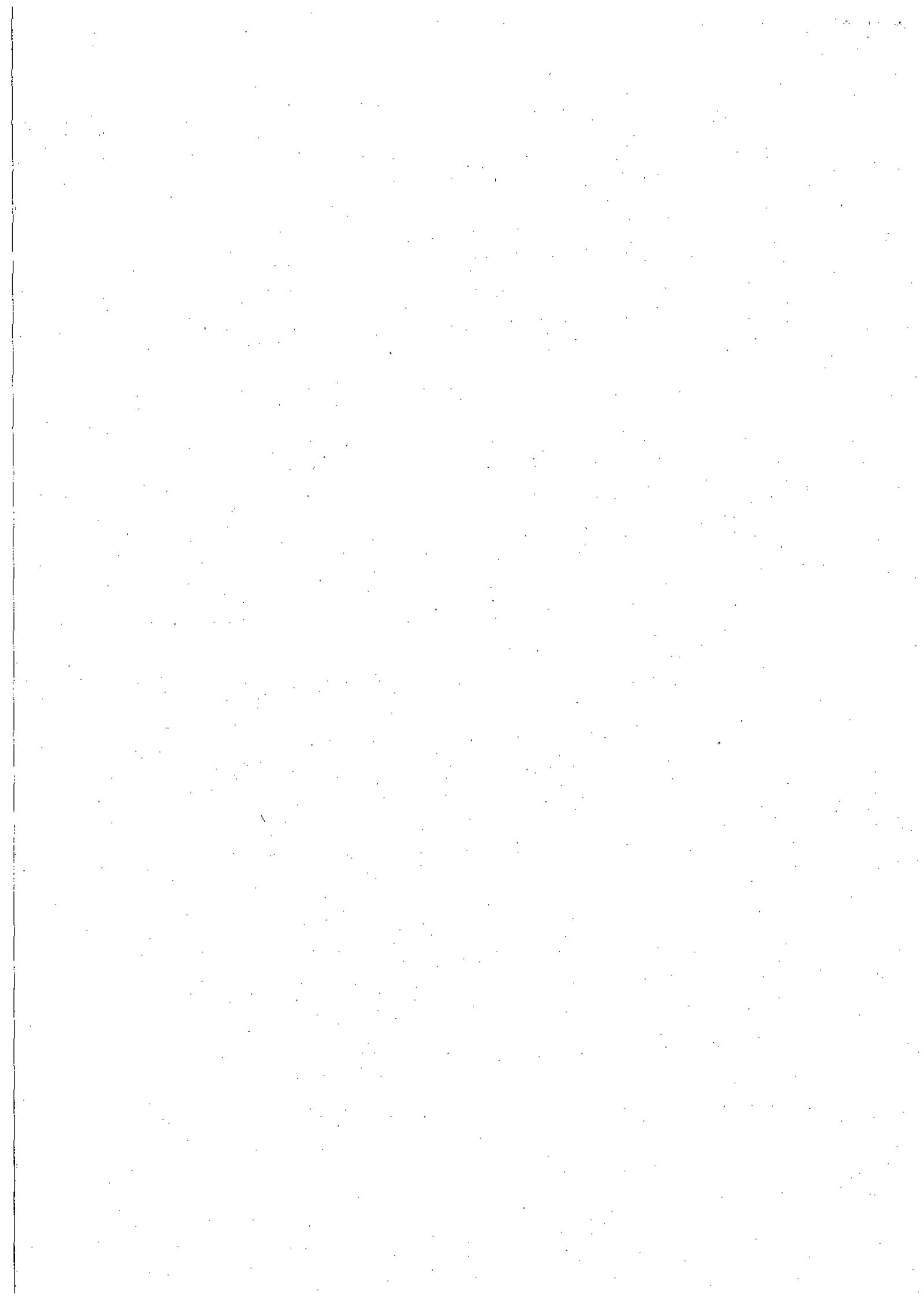
5. Im Bebauungsplan sind die umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen bevorzugt als Eintrag in der Planzeichnung aufzunehmen (aktiv/passiv, z.B. Lärmpegelbereiche, Fassaden mit Schalldämmlüftern).

6. Außenwohnbereiche

Bei Wohnnutzung sind zur Lärmvorsorge auch an Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) Anforderungen zu stellen. Der IGW der 16. BImSchV für die Tagzeit liegt im WA bei 59 dB(A) und kann hilfsweise als Abwägung für die Verkehrsgeräusche herangezogen werden (nach der Schalltechnischen Untersuchung wird dieser IGW im EG in der Tagzeit an den Giebelseiten, sowie dem Gleisbereich zugewandten Wandflächen der Parzellen 4, 5, 6, 12 und 13 überschritten). Die Schalltechnische Untersuchung ist dahingehend zu ergänzen und es sind Auflagenvorschläge für den Bebauungsplan zu erarbeiten.

Kaspar

Anlagen:





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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0022/2024/BL
Ihr Schreiben vom: 20.06.2024
Unser Zeichen: 4.4.3./Gr
München, 15.07.2024

Auskunft erteilt:
Frau Grbic

E-Mail:
Amina.Grbic@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2320
Fax: 089 / 6221 44-2320

Zimmer-Nr.:
F 2.17

1. Gemeinde Sauerlach

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 67b

Für den Bereich zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

03.07.2024

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.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

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

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

- 2.3 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)
- Einwendungen
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan; gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die untere Naturschutzbehörde kann zum jetzigen Stand nur eine vorläufige Stellungnahme abgeben, da für die Beurteilung essentielle Unterlagen noch ausständig sind. Vor allem sind dies Unterlagen zur Kompensation der geplanten Eingriffe, nähere Ausführungen zu Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umweltbericht. Diese bitten wir im weiteren Verfahren nachzureichen.

Artenschutz:

Wir weisen darauf hin, dass in diesem Gebiet Vorkommen von Feldlerchen sehr wahrscheinlich sind. Deswegen werden artenschutzrechtliche Untersuchungen, v. a. im Hinblick auf die Betroffenheit von Acker- und Wiesenbrütern dringend empfohlen.

Laut EU-Recht müssen Auswirkungen insbesondere auf Natura 2000 – Gebiete (in diesem Fall nicht gegeben) und auf geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft werden, wenn eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist. Verschlechterungen müssen vermieden werden. Diese Prüfungen unterliegen nicht der Abwägung.

Wir bitten folgende Hinweise aufzunehmen:

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glaslaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Volth und Bernhard Hoß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122volth_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Gez.

Schaefer

Anlagen