



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0019/2025/BL
Sauerlach
Ihr Schreiben vom: 29.04.2025
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 05.05.2025

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

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

Tel.: 089 6221-1719
Fax: 089 6221-441719

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. 83

für das Gebiet Historischer Ortskern

in der Fassung vom 12.11.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: war vor der Beteiligung

2. Stellungnahme

zu A 8.3 zu erhaltender Baum

In der Praxis hat sich gezeigt, dass nur mit präzise formulierten Festsetzungen Bäume auf Dauer erhalten werden können. Wir bitten daher um eine Ergänzung der Festsetzung:

„Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung (Pflanzgröße gemäß A X.X) zu ersetzen (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).“

Die aktuelle Kronendarstellung der zu erhaltenden Bäume entspricht nicht der Realität, sondern es sind alle Bäume gleich groß dargestellt.

Nachdem von der Größe der Baumkrone auf den zu schützenden und erhaltenden Wurzelraum geschlossen wird, sollten die Baumkronen mit dem realen Durchmesser (teilweise laut Luftbild um einiges größer!) dargestellt werden.

zu A 8.3.1

Wie zu C 11 erläutert, werden die Festsetzungen zur Grünordnung der gemeindlichen Ortssatzungen ab 01.10.2025 ungültig.

Daher raten wir dringend den neuen Bebauungsplan zur Festsetzung der wichtigsten grünordnerischen Belange voll auszunutzen mit folgenden Festsetzungen zu A 8 Grünordnung:

Entsprechend zu 12.1 der Ortssatzung:

„Auf privaten Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder zwei Bäume 2.

Wuchsordnung und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Mindestpflanzqualitäten aufgeteilt nach Wuchsordnung:

- *Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm*
- *Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): Hochstamm, Stammumf. 18-20 cm*
- *Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm*
- *Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm*
- *Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe*
- *Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe“*

„Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß X.x).“

„Bestehender Gehölzbestand, der erhalten wird und den v.g. Anforderungen und Pflanzqualitäten entspricht, kann auf die vorgenannte Pflanzverdichtung angerechnet werden.“

Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

„Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- *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 inkl. Obstbäume (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.“

„Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.“

zu C 11

Bitte beachten Sie, dass es durch die im Dezember 2024 beschlossenen Gesetze „Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“ einige Änderungen in der BayBO gibt, die die Rechtsgrundlage (Art 81 BayBO) auch von bestehenden örtlichen Satzungen betreffen.

Die Rechtsgrundlagen für Pflanzgebote gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und für Baumerhalt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO werden ab 01.10.2025 ersatzlos entfallen. Dies betrifft Begrünungssatzungen, Freiflächengestaltungssatzungen, Festsetzungen in Ortsgestaltungssatzungen und in Bebauungsplänen.

Pflanzgebote für Neupflanzungen (keine Ersatzpflanzungen) mit Angaben zur Mindestpflanzqualität, Standortgerechtigkeit, Artenlisten und Baumerhalt etc. sind nur noch über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB). Der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenfalls über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB). Pflanz- und Erhaltungsgebote müssen städtebaulich begründet werden (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Zusätzlich sollte auch in der Begründung zum Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan extra auf die städtebauliche Funktion der Bäume, der Bepflanzungen und der Grünordnung im Allgemeinen hingewiesen werden, um eine eventuelle juristische Anfechtbarkeit der Festsetzungen zu vermeiden.

Begründungen, die sich auf die Ortsgestaltung beziehen sind ab 01.10.2025 hinfällig.

Der Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen ist weiterhin über Baumschutzverordnungen möglich (Rechtsgrundlage Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

zu C 12.2

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999.

Wir bitten daher um Aktualisierung der Formulierung mit folgendem Textvorschlag:

„Bei unvermeidlichen baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

Folgende weitere Hinweise durch Text empfehlen wir zur Grünordnung:

„Der qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.“

„Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.“

Als wichtiger Service für die Bürger könnte zusätzlich folgende Liste ergänzt werden:

„Artenliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

(Betula pendula – Sand-Birke)

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata – Winter-Linde
Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):

Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus incana – Grau-Erle
Alnus spaethii – Purpur-Erle
Carpinus betulus – Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' – Säulen-Hainbuche
Pinus sylvestris – Wald-Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel
Pyrus pyraster – Wild-Birne
(*Prunus avium* - Vogel-Kirsche)
Quercus robur 'Fastigiata' – Säulen-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Sorbus domestica – Speierling

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn
Cornus mas – Kornelkirsche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Sorbus aria – Mehlsbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnittunverträglich!)
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Corylus avellana – Haselnuss
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata – Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus – Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis – Kriech-Rose
Rosa gallica – Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze:

Clematis alpina – Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix – Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt
Rosa arvensis – Kriech-Rose
Rubus fruticosus – Brombeere“



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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0019/2025/BL

Ihr Schreiben vom: 29.04.2025

Unser Zeichen: 4.4.1-0019/2025/BL

München, 15.05.2025

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. 83 i.d.F. vom 12.11.2024

für das Gebiet Historischer Ortskern

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 20.05.2025 (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. Sachverhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Historische Ortsmitte“ sollen im Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, vorhandene Hofstrukturen und landwirtschaftliche Nutzungen geschützt und die Innenverdichtung gesteuert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Umgebung befinden sich bereits mehrere gewerbliche Nutzungen und Straßen des innerörtlichen Verkehrs, von welchen Schallemissionen auf schutzwürdige Nutzungen im Umgriff ausgehen könnten.

Zur Feststellung, welche gewerblichen Nutzungen vorliegen und zur Ermittlung der ausgehenden Schallemissionen und einwirkenden Immissionen an umliegenden Immissionsorten wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachter-Büro Möhler + Partner Ingenieure angefertigt (Bericht Nr. 710-02418-Entwurf vom Dezember 2024).

In der vorliegenden Entwurfs-Fassung des Gutachtens sind die gewerblichen Schallemissionen erfasst und untersucht (Kapitel 5: Anlagenlärm), es fehlen noch Aussagen zum Verkehrslärm (Kapitel 4 lt. Inhaltsverzeichnis).

Daher kann auch diese immissionsschutzfachliche Aussage nicht abschließend sein.

Eine abschließende Stellungnahme kann mit Vorliegen der finalen Schalltechnischen Untersuchung erstellt werden, in welcher auch der Verkehrslärm im Umgriff des Bebauungsplans berücksichtigt ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5.9 *Immissionsschutz* auf die beauftragten Untersuchungen der immissionsschutzfachlichen Belange verwiesen, mit welchen das Büro Möhler + Partner beauftragt worden sei: Straßenverkehrslärm, Anlagenlärm (innerhalb und außerhalb Plangebiet) und die Erstellung einer Geruchsprognose auf Basis geruchsrelevanter Quellen. Wie bereits oben angeführt ist in der bisher vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung der Anlagenlärm untersucht worden. Es fehlt dort noch die Untersuchung der Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet.

Eine Geruchsimmissionsprognose fehlt noch.

2. Beurteilung der Erkenntnisse zum Anlagenlärm

- Es konnte nachgewiesen werden, dass die auf Basis der angesetzten Emissionsszenarien berechneten Beurteilungspegel durch die gewerblichen Nutzungen im Bestand keine schädlichen Umwelteinwirkungen an schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft erzeugen mit Ausnahme von Spitzenschallpegelüberschreitungen in der Nachtzeit (s.u.).

- Die Untersuchung des Planfalls hinsichtlich der schalltechnischen Verträglichkeit mit der Nachbarschaft zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA, MD/MI in der schutzwürdigen Nachbarschaft der Feuerwehr und des Hotels Neuwirt und des angrenzenden Biergartens teils voll ausgeschöpft (Bahnhofstr. 12, IO5) aber auf Basis der angesetzten Emissionsszenarien ebenfalls durchgehend eingehalten werden.

Diese beiden gewerblichen Nutzungen wurden als mögliche Konfliktbereiche identifiziert. Daher erfolgte eine Einzelpunktberechnung an mehreren möglicherweise

betroffenen Stockwerken (EG-2.OG) an 13 Immissionsorten der Umgebung.

- Kurzzeitige Geräuschspitzen: Bereits im Bestand liegen ausgehend von den Parkplätzen im Nahbereich des Hotels Neuwirt Überschreitungen des zulässigen IRW nach Nr. 6.1 Satz 2 TA Lärm im Nachtzeitraum vor (Schließen Kofferraumklappen); vgl. Tabelle 4 auf Seite 31 der Schalltechnischen Untersuchung.

- Im Planfall werden ebenfalls durch das Schließen von Kofferraumklappen auf den Parkplätzen vor und hinter dem Hotel Neuwirt an den Immissionsorten in der Bahnhofstraße 10, 12 und 15a sowie an den der Schallquelle zugewandten Fassaden der Plangebäude 2-5 die zulässigen Spitzenpegel im Nachtzeitraum überschritten (Überschreitungen von bis zu 3,8 dB(A) im MD/MI an der Bahnhofstraße und von bis zu 13 -17 dB(A) an den südlich des Hotels gelegenen Plangebäuden 4 und 5).

3. Lösungsvorschläge zur Konfliktbewältigung durch den Gutachter

a) An mehreren schutzwürdigen Nutzungen in der Bahnhofstraße treten bereits im Bestand Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels der TA Lärm Nr. 6.1 Satz 2 im Nachtzeitraum auf. Die Überschreitungen werden im Planfall fortbestehen (außer Bahnhofstr. 7, 7a nach Bebauung mit Plangebäuden 1 und 2). Als Lösung wird die Untersagung der Nutzung der Parkplätze vor dem Hotel im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00) vorgeschlagen. Hier bleibt allerdings offen, inwieweit die rechtliche Umsetzung möglich ist, wenn heranrückende Wohnbebauung zugelassen wird, aber der geschützte Bestand erhalten bleibt.

b) Zum Schutz der Plangebäude 2-5 vor Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels der TA Lärm Nr. 6.1 Satz 2 im Nachtzeitraum durch das Schließen von Kofferraumklappen werden verschiedene Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen:

- Aktiver Schallschutz: LS-Wand zur Abschirmung der Parkplätze östlich und südlich des Hotels (Prüfung zur erforderlichen Ausgestaltung der Wand hinsichtlich Geometrie, Material etc. durch Gutachter erforderlich; fraglich ob Abschirmung auch oberer Stockwerke gelingen kann)
- Passiver Schallschutz durch Ausschluss der Schaffung von Immissionsorten i.S. der TA Lärm an den lärmbeaufschlagten Fassadenseiten (Westseite der Plangebäude 2 und 3; Nordseite der Plangebäude 4 und 5)

4. Weiteres Vorgehen

a) Die Abwägung, welcher Lösung zum Schutz der Nachbarschaft im Nahbereich des Hotels Neuwirt vor Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm im Nachtzeitraum der Vorzug gegeben wird, hat die Gemeinde zu treffen. Nach vorliegendem Beschluss können Festsetzungen und/oder Hinweise für den Bebauungsplan formuliert werden, die dann von der Unteren Immissionsschutzbehörde gewürdigt werden.

b) Da die Schalltechnische Untersuchung noch keine Aussagen zum Verkehrslärm beinhaltet, ist das Gutachten in Finaler Fassung erneut vorzulegen, sobald die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf die Gebäude im Planfall bestimmt wurden.

c) In der finalen Fassung sollten die „Hinweise zur Anwendung der PPLS (6. Aufl.) des LfU – hier Maximalpegelkriterium“ vom März 2025 berücksichtigt werden. Zudem sind die Teilbeurteilungspegel für alle Immissionsorte vorzulegen (in elektronischer Form ausreichend).

d) Die in der Begründung unter 5.9 angekündigte Geruchsimmissionsprognose ist noch vorzulegen.

.

gez. Kaspar

Anlagen:



**Referat 4.1
Im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0019/2025/BL
Ihr Schreiben vom: 29.04.2025
Unser Zeichen: 4.4.3/Gu
München, 27.05.2025

Auskunft erteilt:
Frau Gulba

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

Tel.: 089 / 6221-1373
Fax: 089 / 6221 44-1373

Zimmer-Nr.:
F 2.24

1. Gemeinde Sauerlach

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan
für das Gebiet Nr. 83 Historischer Ortskern

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 22.05.2025

2. Träger öffentlicher Belange

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 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 Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. <u>In die Festsetzungen bitten wir Folgendes mit aufzunehmen:</u> In die Festsetzungen sollte übernommen werden, dass nur sockellose Zäune zulässig sind und die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen sollte. Die Flächenversiegelung soll möglichst gering gehalten werden. Mit in die Festsetzungen sollte aufgenommen werden, dass Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decken, Rasensteine etc.) sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu gewährleisten. Der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten 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 gebäudebrütende 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 Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der uNB abgestimmt werden <u>Folgende Punkte sind in den Hinweisen anzupassen bzw. mit aufzunehmen:</u> In den Hinweisen ist Punkt 13.2 dahingehend anzupassen, dass die Farbtemperatur maximal 2700 Kelvin betragen sollte. Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen

wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm).
Gez. Schaefer
<u>Anlagen</u>