

Telefon: 0 233-22056  
0 233-24455  
0 233-21698  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII/43V  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V

**Bebauungsplan Nr. 2110**  
Pasteurstraße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Ludwigsfelder Straße (nördlich) und  
Schöllstraße

**- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**  
Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13176

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Bebauungsplan Nr. 2110 für den oben genannten Bereich (neue Straße U-1790 und Veränderungen bestehender Verkehrsflächen) hier: Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"><li>- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</li><li>- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</li><li>- Behandlung der Stellungnahme aus der Anhörung des BA 23 Allach-Untermenzing</li><li>- Bebauungsplan Nr. 2110 (Plan, Satzung, Begründung)</li></ul>
Kosten	4.850,-- €
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entscheidung über die o. g. Stellungnahmen</li><li>- Billigung des Bebauungsplanes Nr. 2110</li><li>- Auftrag zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</li><li>- Satzungsbeschluss vorbehaltlich fristgerecht eingehender Anregungen während der öffentlichen Auslegung</li><li>- Keine Beschlussvollzugskontrolle</li></ul>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße</li><li>- Bebauungsplan Nr. 2110 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB – Aufstellung im beschleunigten Verfahren)</li></ul>
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing</li><li>- Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße</li></ul>



Telefon: 0 233-22056  
0 233-24455  
0 233-21698  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V

**Bebauungsplan Nr. 2110**

**Pasteurstraße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Ludwigsfelder Straße (nördlich) und  
Schöllstraße**

**- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 23 Allach – Untermenzing

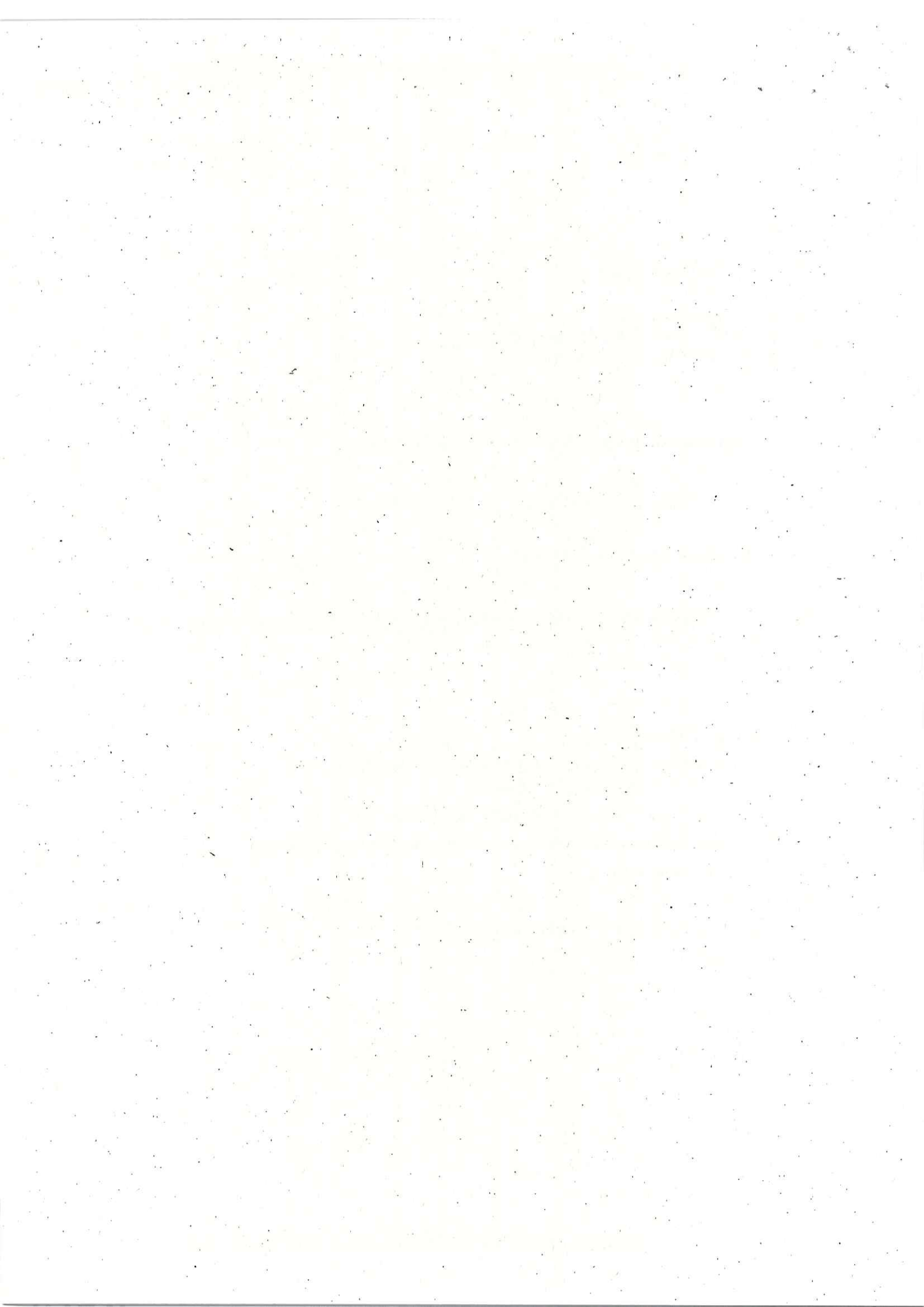
**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13176**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 05.12.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>A) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß         § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>1</b>
<b>B) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>C) Beteiligung des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing</b>	<b>7</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>8</b>
<b>Entwurf Satzungstext</b>	<b>9</b>
<b>Entwurf Begründung des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>27</b>





Telefon: 0 233-22056  
24455  
21698  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V

## **Bebauungsplan Nr. 2110**

**Pasteurstraße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Ludwigsfelder Straße (nördlich) und  
Schöllstraße**

**- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

## **Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing**

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13176**

Anlagen:

- 1: Übersichtsplan M = 1 : 5.000
- 2: Lageplan Stadtbezirksgrenzen M = 1 : 50.000
- 3: Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
- 4: Untersuchungsgebiet über Zauneidechsenhabitate
- 5: Darstellung Eigentumsverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes
- 6: Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing vom 23.07.2018

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 05.12.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2110  
(Seite 9 ff.)

#### **A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 2110 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB während der Zeit vom 23.09.2016 mit 25.10.2016  
durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 1. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN)

Der BN fordert eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Zauneidechsen, Fledermaus- und Vogelarten. Geeignete Habitate müssten so geschaffen werden, dass sie auch Umweltbildungszwecken dienen können. Des Weiteren solle der aktuelle noch zu erfassende Baumbestand größtmöglich erhalten bleiben und für die Begrünung der neuen Verkehrsflächen sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

Es werde außerdem darauf hingewiesen, dass genügend Abstand zu den vorhandenen Großbäumen eingehalten werden müsse, um Konflikte mit der Verkehrssicherungspflicht zu verhindern.

Der BN bittet zudem zu prüfen, ob mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Maßnahmen zu erwarten seien.

### **Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Basis eines Gutachtens zur saP (siehe Ziffer 5. in der Begründung) in Zusammenarbeit mit Artenschutzfachkräften des Referates für Gesundheit und Umwelt sowie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde erarbeitet.

Das Gutachten stellt die Bedingungen dar, unter denen mit dem Bau der Straße begonnen werden kann: Erst nach diversen vorbereitenden Maßnahmen zum Artenschutz, die in einem unter Abstimmung mit den Fachdienststellen zu erstellenden Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept detailliert festzulegen sind, wird mit dem Straßenbau begonnen werden können.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird so weit möglich erhalten werden; bei weiteren Pflanzungen werden dem extremen Standort einer Gewerbestraße entsprechend angepasste Baumarten zur Auswahl kommen.

Die Fragen zum Grundwasser wurden an das zuständige Baureferat weitergeleitet mit der Bitte um Berücksichtigung in der baufachlichen Straßenplanung in eigener Verantwortung.

## 2. Bürgerschaft

Im Bereich der Berührung von Schöllstraße und Pasteurstraße seien für den Kfz-Verkehr Durchfahrhindernisse geplant. Um den Lkw- und Kfz-Verkehr von dem Bereich Schöll-/Pasteurstraße fernzuhalten, sei es ausreichend Durchfahrbegrenzungen einzurichten. Pkws sollten wie bisher auch von der Eversbuschstraße kommend, leicht und direkt das Naherholungsgebiet des Allacher Forstes hinter dem Sportpark und der Bahnlinie München-Treuchtlingen erreichen können.

### **Stellungnahme:**

Das Naherholungsgebiet Allacher Lohe ist sowohl von Norden her über die Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße als auch von Süden her von der Ludwigsfelder Straße aus nach wie vor gut erreichbar. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Durchgängigkeit für Radfahrende und Zufußgehende nach wie vor in vollem Umfang erhalten bleibt.



### **3. Gewerbebetrieb an der Pasteurstraße nord-östlich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs**

Der Gewerbebetrieb widerspricht der Planung in Bezug auf die vorgesehene Abhängung der Pasteurstraße westlich von der Pasteurstraße östlich. Die Zufahrtsmöglichkeit auf die Eversbuschstraße sei dadurch nicht mehr gegeben.

#### **Stellungnahme:**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht davon aus, dass für die Pasteurstraße westlich der neuen Straße U-1790 auf Basis des Straßenverkehrsrechts ein Durchfahrverbot für den Schwerlastverkehr angeordnet wird, so dass Schwerlastverkehr in und von der Pasteurstraße östlich nur noch über die neue Straße U-1790 fährt. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren wird noch keine Entscheidung über eine grundsätzlich denkbare, vollständige Abhängung der Pasteurstraße westlich von der Pasteurstraße östlich getroffen. Sollten jedoch nach dem Neubau der Straße U-1790 verkehrliche Defizite auf dem umliegenden Erschließungsstraßennetz auftreten, dann könnte auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen ggf. auch eine Abhängung der Pasteurstraße westlich von der Pasteurstraße östlich als möglicher Lösungsansatz mit den städtischen Fachdienststellen, der örtlichen Bevölkerung sowie dem örtlichen Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing diskutiert werden. Die Konsequenzen einer solchen Abhängung wären städtebaulich vertretbar. Durch den Wegfall des Pkw-Verkehrs in der Pasteurstraße westlich würde sich eine weitere Lärmentlastung ergeben. Die dadurch einsetzende verkehrliche Mehrbelastung auf der neuen Straße U-1790 wäre geringfügig.

### **B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den Bebauungsplan Nr. 2110 wurde die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **1. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH**

Der Bebauungsplan Nr. 2110 dürfe einem möglichen Ausbau der Strecke München – Dachau – Petershausen (Strecke 5544) sowie einer möglichen Ausfädelung der S-Bahn in und aus Richtung Nordring (Strecke 5523) nicht entgegenstehen.

#### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan Nr. 2110 steht den genannten Maßnahmen nicht entgegen.

#### **2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien**

Die folgenden Äußerungen der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 16.07.2018 werden an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet mit der Bitte um Berücksichtigung in der weiteren fachlichen Straßenplanung in eigener Verantwortung.

**Äußerung a)**

Sollte an der Eisenbahnüberführung in Bahn-km 11,287 eine Verbreiterung der Ludwigsfelder Straße angestrebt sein, werde darum gebeten, frühzeitig auf die DB Netz AG zuzugehen. Über die Machbarkeit eines solchen Vorhabens könne aktuell keine Aussage getroffen werden. Hierfür bedürfe es einer genauen Detailplanung und Abstimmung mit der DB Netz AG.

**Stellungnahme:**

Eine Verbreiterung der bestehenden, planfestgestellten Ludwigsfelder Straße ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2110 nicht vorgesehen.

**Äußerung b)**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie ein sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sei unzulässig und durch wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gelte auch während der Bauzeit.

**Stellungnahme:**

Das Thema des widerrechtlichen Betretens und Befahrens des Bahnbetriebsgeländes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Äußerung c)**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürften nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie seien ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe könne nicht zugestimmt werden.

**Stellungnahme:**

Die Ableitung von sämtlichen Abwässern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Äußerung d)**

Es werde darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstünden, die zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen könnten.

Die Flächen befänden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es werde ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und auf die in diesem Zusammenhang einzuhaltenden einschlägigen rechtlichen Vorgaben.

**Stellungnahme:**

Die Einwirkungen von Emissionen auf das Bebauungsplangebiet (= Straßenverkehrsfläche) sind akzeptabel. Die Einwirkungen von Emissionen auf angrenzende Gewerbeparzellen (bestehendes gewerbliches Baurecht nach § 34 BauGB) sind im Vollzug bewältigbar.

**Äußerung e)**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen habe nach



den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

**Stellungnahme:**

Die Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Äußerung f)**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- und Hubgeräten sei das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflage sei durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten seien vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

**Stellungnahme:**

Die rechtlichen Vorgaben geltend für die Bauausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Äußerung g)**

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien aus der Baumaßnahme entstehen, hafte der Planungsträger/Bauherr.

**Stellungnahme:**

Diese Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**3. Telekom Deutschland GmbH**

Die folgenden Äußerungen der Telekom Deutschland GmbH vom 31.07.2018 werden an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet mit der Bitte um Berücksichtigung in der weiteren fachlichen Straßenplanung in eigener Verantwortung:

**Äußerung a)**

Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Telekom. Es handele sich dabei um Hauszuführungen, die nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kundinnen/Kunden problemlos entfernt werden könnten. Außerdem befände sich in diesem Gebiet eine Kabelkanalanlage. Diese Kabelkanalanlage sei kein Eigentum der Telekom Deutschland GmbH.

**Stellungnahme:**

Die Behandlung dieser Äußerung ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

**Äußerung b)**

Für Spartenbesprechungen zu einer provisorischen Sicherung/Änderung/Verlegung der TK-Anlagen solle man sich frühzeitig mit der Planungsabteilung der Telekom Deutschland GmbH in Verbindung setzen.

**Stellungnahme:**

Spartenbesprechungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Äußerung c)**

Es werde um folgende Festsetzungen gebeten:

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Anlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 1989 zu beachten. Es werde darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Stellungnahme:**

Fragen zu Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Grundsätzlich mögliche Festsetzungen sind in § 9 BauGB abschließend aufgelistet. Dieser gesetzliche „Festsetzungskatalog“ sieht die vorgeschlagene Festsetzung nicht vor.

**4. SWM Infrastruktur**

Die folgenden Äußerungen der SWM Infrastruktur vom 12.07.2018 werden an das zuständige Baureferat weitergeleitet mit der Bitte um Berücksichtigung in der baufachlichen Straßenplanung in eigener Verantwortung.

**Äußerung Wasser**

Im Bereich der Schöll-/Pasteurstraße seien bedingt durch die Bebauungsplanung bereits Maßnahmen vorgesehen, eine Beauftragung sei noch nicht erfolgt. An den beiden Einmündebereichen der neuen Straße U-1790 (zur Ludwigsfelder Straße bzw. Pasteurstraße hin) seien Anpassungen an den Trinkwasserleitungen erforderlich. Die Neuberohrung bzw. Erschließung mit Trinkwasser der neuen Straße U-1790 solle vorab erfolgen.

**Äußerung Erdgas**

Die SWM Infrastruktur seien sehr daran interessiert, die Gebäude entlang der neuen Straße U-1790 an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) könnten unter [www.swm.de](http://www.swm.de) abgerufen werden. Im Falle eines Netzausbaues seien auch hier Anpassungen in den beiden Einmündungsbereichen der neuen Straße U-1790 nötig.



### **Äußerung Strom**

Durch die baulichen Veränderungen der Schöllstraße (Wendehammer mit Fuß- und Radweg zur Pasteurstraße) sowie die Anbindung der neuen Straße U-1790 an die Pasteurstraße müssten an den Kabeltrassen der SWM Infrastruktur Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden.

#### **Stellungnahme:**

Verlauf und Lage von Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungen sowie von Abwasserkanälen werden im Rahmen der fachlichen Straßenplanung im Zusammenwirken der zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

### **Äußerung allgemein**

Die SWM Infrastruktur seien nach Satzungsbeschluss und vor Beginn der Baumaßnahmen gesondert einzuschalten.

Die Kostentragung der Maßnahmen erfolge nach Konzessionsvertrag. Nach Eingang der Kostenübernahmeerklärung seien mindestens vier Monate Vorlaufzeit bis zum Beginn der Bauausführung einzuplanen.

#### **Stellungnahme zur Frage der Kostentragung:**

Das Baureferat wird die SWM Infrastruktur im Rahmen der Straßenplanung einschalten.

Die Frage der Kostentragung der Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

## **C) Beteiligung des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing (BA)**

Der **BA 23 Allach-Untermenzing** hat sich in der Sitzung vom 23.07.2018 mit der Planung befasst und eine Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 6).

Der BA begrüßt die Planung und hat ihr einstimmig zugestimmt. Der BA betont in seiner Stellungnahme, es sei besonders hervorzuheben, dass nach der vorgelegten Planung die Schöllstraße von der Pasteurstraße bei bestehender Fuß- und Radwegeverbindung abgehängt werde. Es werde gebeten, die Planung zeitnah umzusetzen.

#### **Stellungnahme:**

Das Baureferat hat sich im Rahmen der Grundlagenermittlungen schon intensiv mit der konkreten Straßenplanung beschäftigt und wird diese möglichst zeitnah nach Satzungsbeschluss umsetzen.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing vom 23.07.2018 kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2110 für den Bereich Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße, Plan vom 13.11.2018, Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2110 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bebauungsplan Nr. 2110 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



Entwurf Satzungstext

### **Bebauungsplan Nr. 2110**

Pasteurstraße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Ludwigsfelder Straße (nördlich) und  
Schöllstraße

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

#### **§ 1 Bebauungsplan Nr. 2110**

- (1) Für Bereiche zwischen Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße wird ein Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 13.11.2018, angefertigt vom GeodatenService München am .....und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

#### **§ 2 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 2110 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



## Begründung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2110

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsanlass	10
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	11
2.1.	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	11
2.2.	Bestandsanalyse	11
2.2.1.	Verkehrliche und städtebauliche Situation	11
2.2.2.	Vegetation und Versiegelungsbilanz	12
2.2.3.	Vorbelastungen	12
2.3.	Rechtliche Ausgangslage	12
2.4.	Planerische Ausgangslage	13
2.4.1.	Bestehendes Baurecht/bestehende Widmungen	13
2.4.2.	Technische Infrastruktur/Kanal	14
3.	Planungsziele, Konzept und Auswirkungen der Planung	14
3.1.	Versickerung	15
3.2.	Verkehrslärm	15
3.2.1.	Neubau von öffentlichen Straßen	16
3.2.2.	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung	16
3.3.	Lufthygiene	18
4.	Besonderer Artenschutz	18
4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen	19
4.2.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	21
4.2.1.	Aufhängen von Fledermausnistkästen an Bäumen vor Beginn der Abrissarbeiten	21
4.2.2.	Aufhängen von Vogelnistkästen an Bäumen vor Beginn der Abrissarbeiten	22
4.2.3.	Aufwertung und Vergrößerung von Lebensräumen für Zauneidechsen	22
4.3.	Fazit zum besonderen Artenschutz	25
5.	Gutachten/Untersuchungen zu einzelnen Themen	25
6.	Kosten	26
7.	Daten zum Bebauungsplan	26

### 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 2110 sieht eine neue Straße U-1790 im Bereich des sog. „Junkersgeländes“ (siehe Anlage 5) sowie in diesem Zusammenhang sinnvolle Veränderungen bestehender Verkehrsflächen im näheren Umfeld vor.

Anlass für die Planung der neuen Straße sind die Notwendigkeit einer starken verkehrlichen Entlastung der Schöllstraße, an die westlich Wohnbebauung angrenzt, von Schwerlastverkehr und das Erfordernis einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des gewerblich genutzten Junkersgeländes und weiterer gewerblicher Betriebe südlich des Junkersgeländes entlang der Ludwigsfelder Straße.

Die Schöllstraße soll von der Pasteurstraße abgehängt und im nördlichen Bereich nur



noch durch einen Fuß-/Radweg mit dieser verbunden werden.  
Die neue Straße U-1790 zwischen Pasteurstraße und Ludwigsfelder Straße soll zukünftig den Schwerlastverkehr aufnehmen und die verkehrliche Erschließung der zwischen beiden Straßen liegenden gewerblichen Nutzungen sicherstellen.

## **2. Städtebauliche Situation und Problemlage**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das Bebauungsplangebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing in der Gemarkung Allach. Es befindet sich südlich der Pasteurstraße, westlich der Bahnlinie München–Treuchtlingen und nördlich der Ludwigsfelder Straße. Die Schöllstraße selbst liegt am westlichen Rand als Teil des Planungsgebietes. Dieses Areal wird im Folgenden als Bebauungsplanbereich bezeichnet.

Die für die Straßenplanung benötigten Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Landeshauptstadt München. Im Einmündungsbereich zur Ludwigsfelder Straße sind von der Landeshauptstadt München noch Privatflächen zu erwerben; ca. 23 m<sup>2</sup> auf der Ostseite der neuen Straße U-1790 und ca. 7 m<sup>2</sup> auf der Westseite der neuen Straße (siehe Anlage 5).

## **2.2. Bestandsanalyse**

### **2.2.1. Verkehrliche und städtebauliche Situation**

Der überwiegende Schwerlastverkehr sowohl für die nördlich der Pasteurstraße gelegenen als auch für die im Bebauungsplanbereich ansässigen Gewerbebetriebe fließt derzeit größtenteils durch die hierfür nicht geeignete Schöllstraße. Dies führt dort zu einer erheblichen Sicherheitsbeeinträchtigung insbesondere für die Radfahrenden und die Fußgängerinnen/Fußgänger sowie zu einer hohen Immissionsbelastung für die Anwohnerinnen/Anwohner westlich der Schöllstraße.

Der Bereich westlich der Schöllstraße/südlich der Pasteurstraße ist durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Außerdem befindet sich in zweiter Reihe der Schöllstraße eine Kindertageseinrichtung (Hort für Grundschulkinder). Östlich der Schöllstraße liegt das Junkersgelände, das gewerblich genutzt wird und sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet. Die Gewerbebetriebe bzw. Lagerflächen sind verkehrlich provisorisch an die Ludwigsfelder Straße bzw. an die Schöllstraße angebunden.

Auf dem Junkersgelände befinden sich auch zwei denkmalgeschützte Hallen. Die direkt nördlich an die Ludwigsfelder Straße angrenzenden Flächen im Bebauungsplanbereich befinden sich in privatem Eigentum und sind bereits weitgehend mit Gewerbebetrieben bebaut bzw. werden überwiegend gewerblich genutzt (siehe Anlage 5).

Außerhalb des Bebauungsplanbereiches südlich der Ludwigsfelder Straße auf dem sog. „Diamant-Gelände“ ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Der entsprechende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 wurde am 06.12.2017 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist mit Amtsblatt Nr.



10/2018 vom 10.04.2018 in Kraft getreten.

### **2.2.2. Vegetation und Versiegelungsbilanz**

Die neue Straße U-1790 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup>. Im Südteil des Bebauungsplanbereiches durchschneidet die Straße mit einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> die nahezu vollständig versiegelten Gewerbeflächen. Im Nordteil des Gebietes auf dem Flurstück Nr. 944/6 verschwenkt die Straßentrasse in nord-westlicher Richtung zur Anbindung an die Pasteurstraße und verläuft dabei in einer aktuell von Gehölzen überstandenen Wiesenfläche. Einzig diese Fläche ist mit einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> unversiegelt. Die Verschwenkung der neuen Straße ist notwendig, um einen Eingriff in das Flurstück Nr. 1315/1 zu vermeiden. Bei diesem Flurstück im Norden des Untersuchungsgebietes handelt es sich um eine gesicherte und bereits hergestellte Ausgleichsfläche für ein anderes Vorhaben gemäß § 17 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)/Art. 9 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) - siehe Anlage 4.

Die Schöllstraße und die Ludwigsfelder Straße sind fast ausschließlich versiegelte Straßenflächen.

Am südlichen Rand des Bebauungsplanbereiches entlang der Ludwigsfelder Straße verläuft ein Baumgraben, der in gleichmäßigen Abständen mit jungen Laubbäumen bepflanzt ist.

### **2.2.3. Vorbelastungen**

Für das Planungsgebiet ist ein Altlastenverdacht verzeichnet.

Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Eine von Seiten des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) in Auftrag gegebene orientierende Untergrunduntersuchung (siehe Ziffer 5.) ergab, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände gegen die vorgesehene gewerbliche Nutzung des Gebietes bestehen. Es ist davon auszugehen, dass der Umgang mit den angetroffenen Belastungen im Rahmen des Bauvollzugs technisch und finanziell bewältigbar ist. Deshalb wird auf detailliertere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Verlauf und Lage von Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungen und von Abwasserkanälen werden im Rahmen der fachlichen Straßenplanung im Zusammenwirken der zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

### **2.3. Rechtliche Ausgangslage**

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zur Bebauungsplanung Nr. 2110 vom 13.04.2016.

Die Prüfung im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hatte ergeben, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden kann. Deshalb wird insbesondere von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Anwendung des § 4c BauGB (Überwachung, sogenanntes Monitoring) abgesehen.



Unabhängig davon sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans wegen des Erforderlichkeitsgebots insbesondere die Verbotsvorschriften des besonderen Artenschutzes zu beachten und die üblichen öffentlichen und privaten Belange, d. h. auch die üblichen Belange des Umweltschutzes gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es liegt kein Verstoß gegen das Verbot des Fangens insbesondere der geschützten Zauneidechse (*Iacerta agilis*) vor, da das Fangen als Beeinträchtigung für die Tiere unvermeidbar ist und dies für die Umsiedlung als Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere gerichtet ist, erforderlich ist. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Die Ludwigsfelder Straße ist in diesem südlichen Abschnitt des Bebauungsplanbereiches entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.07.2001 gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) bereits ausgebaut.

#### **2.4. Planerische Ausgangslage**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Gebiet größtenteils als Gewerbegebiet (GE) mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar. Ein Teilbereich im Norden und Nordosten ist als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) ausgewiesen. Im Westen entlang der Schöllstraße und im Norden im Anschluss an das GE ist ein Streifen als Sonstige Grünfläche (SG) dargestellt. Außerdem verläuft im Osten entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen eine übergeordnete Grünbeziehung und im Süden entlang der Ludwigsfelder Straße eine örtliche Grünverbindung.

Die Ludwigsfelder Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (VEP) als örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion dargestellt.

Entlang der Schöllstraße und der Pasteurstraße ist eine Nebenroute des Fahrrad-Routennetzes ausgewiesen.

##### **2.4.1. Bestehendes Baurecht/bestehende Widmungen**

Größtenteils verläuft die neue Straße U-1790 durch ein Areal, das nach der aktuell vorzufindenden Nutzung einem klassischen Gewerbegebiet entspricht und gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen ist. Im nördlichen Bereich (Flst. Nrn. 944/6 und 1316/2) verläuft die Straße im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Teilweise gilt ein gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter Bebauungsplan in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien entlang der Schöllstraße und der Ludwigsfelder Straße. Fragmente einer Baulinie sind auch im Einmündungsbereich der neuen Straße zur Pasteurstraße vorhanden.

Die Schöllstraße und die Pasteurstraße sind als Ortsstraßen gewidmet. Die Ludwigsfelder Straße ist Bestandteil des städtischen Hauptstraßennetzes und als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.



#### **2.4.2. Technische Infrastruktur/Kanal**

Im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung der Schöllstraße zur Pasteurstraße befindet sich der Kanal UE 600/1100. Die entsprechende Kanalschutzzone befindet sich zum Teil innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und zum Teil östlich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Kanalschutzzonen dürfen grundsätzlich weder über- noch unterbaut bzw. auf- oder angeschüttet werden und sind von jeglicher Baumbepflanzung frei zu halten. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche kann der Kanal im Zuge des Ausbaus berücksichtigt werden. Der Bereich der Kanalschutzzone östlich des Umgriffs befindet sich in städtischem Eigentum. Die entsprechenden Regelungen können bei der weiteren Verwertung/Nutzung der Flächen berücksichtigt werden.

### **3. Planungsziele, Konzept und Auswirkungen der Planung**

Ziele der Planung:

- Steigerung der Wohnqualität für die Wohnbevölkerung westlich der Schöllstraße
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Vermeidung von Schwerlastverkehr in der Schöllstraße
- Interne Erschließung der gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplanbereich

Durch den Bau der neuen Straße U-1790 zwischen Pasteurstraße und Ludwigsfelder Straße, die Abhängung der Schöllstraße von der Pasteurstraße und verkehrslenkende Maßnahmen sollen die Bewohnerinnen/Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung westlich der Schöllstraße von gebietsfremdem Schwerlastverkehr spürbar entlastet werden; außerdem wird die Verkehrssicherheit in der Schöllstraße deutlich erhöht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht davon aus, dass für die Pasteurstraße westlich der neuen Straße U-1790 auf Basis des Straßenverkehrsrechts ein Durchfahrverbot für den Schwerlastverkehr angeordnet wird, so dass Schwerlastverkehr in und von der Pasteurstraße östlich nur noch über die neue Straße U-1790 fährt.

Die städtischen Flächen des Junkersgeländes und die privaten Flächen unmittelbar nördlich der Ludwigsfelder Straße können durch die dann mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Straße flexibler parzelliert und damit besser geordnet werden. Dies kann im Rahmen des bereits bestehenden Baurechts gemäß § 34 BauGB erfolgen. Der Schwerlastverkehr, der durch die gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplanbereich und angrenzend nördlich der Pasteurstraße erzeugt wird, wird ausschließlich von der nordöstlich liegenden Pasteurstraße bzw. der neuen Straße aufgenommen und in Richtung Süden an die Ludwigsfelder Straße weiter geleitet werden.

Durch die Führung der neuen Straße werden der Eingriff in wertvolle Grünflächen minimiert und die planerischen Vorgaben (siehe Ziffer 2.2.2. Vegetation und



Versiegelungsbilanz) berücksichtigt. Zum Schutz dieser Grünflächen im Außenbereich werden Ein- und Ausfahrten in diesem nördlichen Bereich ausgeschlossen (siehe Ziffer 2.4.1.; Außenbereich § 35 BauGB).

Die neue öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 16,50 m ermöglicht einen Ausbau mit zwei Fahrspuren sowie beidseitigen Parkbuchten bzw. Begrünung und ausreichend breiten Gehwegen. Im Einmündungsbereich zur Ludwigsfelder Straße im Süden können die Fahrbahn auf drei Fahrspuren aufgeweitet und bei Bedarf eine Lichtsignalanlage realisiert werden.

Die bestehende Funktion der Schöllstraße als nachgeordnete Erschließungsstraße für die westlich angrenzende Wohnnutzung wird durch die Planung nicht geändert. Die Straßenquerschnittsgestaltung wird grundsätzlich beibehalten. Am nördlichen Ende der Schöllstraße wird eine Wendeanlage in Form eines Wendehammers mit einer Fuß- und Radwegeverbindung zur Pasteurstraße realisiert werden.

An der östlichen Straßenseite der Schöllstraße wird die übergeleitete Baulinie aufgehoben. Es wird eine Straßenbegrenzungslinie mit Ausschluss von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dadurch wird im Rahmen des Bauvollzugs auch die Umsetzung eines Grünpuffers zwischen der westlich der Schöllstraße gelegenen Wohnbebauung und den östlich gelegenen gewerblichen Flächen entsprechend der stadtplanerischen Zielsetzung ermöglicht.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird die Straßenbegrenzungslinie am Nordrand der Ludwigsfelder Straße entsprechend dem dort bereits realisierten Straßenausbau neu festgesetzt. Die künftige zusätzliche Linksabbiegespur der Ludwigsfelder Straße in Richtung Norden auf die neue Straße U-1790 durch das gewerblich genutzte Gebiet wird dabei berücksichtigt.

Die übergeleitete Baulinie wird aufgehoben. Um den Verkehrsfluss und die Topographie nicht zu beeinträchtigen, werden bis auf den Bereich der bereits bestehenden Zufahrt an der Ludwigsfelder Straße ins gewerblich genutzte Gebiet entlang dieser Straße weitere Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Diese Zufahrt wird künftig Bestandteil der neuen Straße sein.

### **3.1. Versickerung**

Das anfallende Regenwasser wird gemäß der städtischen Entwässerungssatzung (EntwässerungsS) im Straßenraum versickert. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch kontaminiertes Erdreich ist dabei aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

### **3.2. Verkehrslärm**

Anlässlich des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Ziffer 5.). Der Bebauungsplan setzt ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen fest. Die angrenzenden Flächen des gewerblich genutzten Gebietes werden von dem Bebauungsplan nicht überplant. Das hier bei voller Ausnutzung des bestehenden Baurechts entstehende Verkehrsaufkommen wurde in den



schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt.

Flächen zur Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen sind im Bebauungsplanbereich nicht vorgesehen. Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird der Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV) beurteilt. Darüber hinaus erfolgte eine Untersuchung der Planungsauswirkungen von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) auf die umgebende Wohnbebauung (siehe Ziffer 5.).

### **3.2.1. Neubau von öffentlichen Straßen**

Das Planungsvorhaben bezieht sich auf den Bau einer neuen Straße U-1790 als nachgeordnete Erschließungsstraße durch das gewerblich genutzte Gebiet sowie auf einen baulichen Eingriff in die Schöllstraße .

Die Schöllstraße wird im Norden von der Pasteurstraße abgehängt und künftig als reine Wohnerschließungsstraße mit Wendehammer genutzt. Der bisher auf der Schöllstraße vorhandene Kfz- incl. Schwerlastverkehr wird auf die geplante neue Straße im Planungsgebiet verlagert. Der Straßenneubau wird gemäß 16. BImSchV beurteilt. Der bauliche Eingriff in die Schöllstraße durch ihr Abhängen von der Pasteurstraße führt zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens auf der Schöllstraße, sodass der bauliche Eingriff in die Schöllstraße keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dargestellt.

Auf dem Fuß- und Radweg in nördlicher Verlängerung der Schöllstraße sollen die Kfz-Verkehre ausgeschlossen sein. Die Befahrung für Fahrzeuge der Feuerwehr, der Münchener Stadtentwässerung und ggf. der Müllabfuhr soll möglich sein. Die Umsetzung im Vollzug durch verkehrsregelnde Maßnahmen wird sichergestellt werden.

Die Lärm-Beurteilungspegel des Neubaus der Straße unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts in der gesamten nachbarschaftlichen Wohnbebauung deutlich. Der Straßenneubau löst keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV in der nachbarschaftlichen Wohnbebauung aus; Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **3.2.2. Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung**

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die betroffene nachbarschaftliche Bevölkerung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Ziffer 5.) im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne dieser Verordnung gelten Erhöhungen des Verkehrslärms um weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts nicht erreicht werden.



Tabelle 4: Verkehrslärm – Auswirkung auf die Nachbarschaft [dB(A)]							
Immissionsort	Anschrift	Prognose Nullfall		Prognose Planfall		Differenz	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	Freifeldpunkte auf dem Junkersgelände	55,0	51,9	60,2	53,5	+5,2	+1,6
	Schöllstraße 7 Ostfassade	60,5	52,9	55,5	50,8	-5,0	-2,1
	Schöllstraße 21 Ostfassade	59,4	53,1	56,1	52,0	-3,3	-1,1
	Schöllstraße 2 Westfassade	58,5	49,2	53,1	45,1	-5,4	-4,1
	Ludwigsfelder Straße 7/7a Südfassade	67,0	57,8	67,6	58,2	+0,6	+0,4
	Pasteurstraße 10 Nordfassade	59,1	50,5	54,5	48,7	-4,6	-1,8
	Pasteurstraße 2 Nordfassade	60,0	50,8	55,0	48,3	-5,0	-2,5
	Pasteurstraße 1 Südfassade	55,2	46,1	50,4	43,9	-4,8	-2,2
	Eversbuschstraße 186 Südfassade	59,1	49,6	54,0	47,1	-5,1	-2,5

Die Wohngebäude westlich der Schöllstraße und in der Pasteurstraße westlich der neuen Straße U-1790 werden durch den Straßenverkehr nicht mehr so stark belastet, wobei im Nachtzeitraum der Bahnlärm die wesentliche Lärmquelle darstellt; dieser Bahnlärm wird durch die Planung nicht verändert. In der Ludwigsfelder Straße kommt es zu einer geringfügigen Mehrbelastung, auf den gewerblichen Flächen des Junkersgeländes kommt es naturgemäß durch die neue mittig liegende Straße U-1790 zu einer Mehrbelastung.

Vergleich zwischen Planfall 2030 und Nullfall 2030:

- **Planfall 2030:** Im Jahr 2030 ist die neue Straße U-1790 realisiert, die Schöllstraße abgehängt, in der Pasteurstraße westlich besteht ein Durchfahrverbot für Schwerlastverkehr
- **Nullfall 2030:** Im Jahr 2030 sind die o. g. Maßnahmen nicht realisiert für beide Fälle gilt : das bestehende Baurecht auf den gewerblichen Flächen ist realisiert – siehe Ziffer 2.4.1.

Im Planfall 2030 wird der Verkehr in der Pasteurstraße nord-westlich des Bebauungsplanbereiches zahlenmäßig und qualitativ gegenüber dem Nullfall 2030 abnehmen. Durch die Planung wird das im Jahr 2030 anzunehmende Verkehrsaufkommen in der Summe nicht verändert; es ändert sich lediglich die Verteilung auf die verschiedenen Verkehrsflächen.

Durch die im Planfall 2030 beabsichtigten verkehrsregelnden Maßnahmen, die Durchfahrverbote für den Schwerlastverkehr in die Pasteurstraße nord-westlich des Bebauungsplanbereiches vorsehen, entfallen dort zum einen die Schwerlastverkehre aus der nord-östlich kommenden Pasteurstraße und zum anderen die Schwerlastverkehre verursacht von den Gewerbebetrieben im Bebauungsplanbereich. Im Nullfall 2030 würden diese Schwerlastverkehre die Pasteurstraße in westlicher Richtung bzw. zusätzlich vorher teilweise die Schöllstraße in nördlicher Richtung belasten.

Auch die Anliegerverkehre aus der Schöllstraße, die im Nullfall 2030 teilweise nach Norden und dann Richtung Westen in die Pasteurstraße fließen würden, entfallen im Planfall 2030 vollständig durch die Abhängung der Schöllstraße von der Pasteurstraße.

Es verbleiben im Planfall 2030 die Pkw-Verkehre aus der nord-östlich kommenden Pasteurstraße sowie die Pkw-Verkehre aus dem gewerblich genutzten Gebiet im Bebauungsplanbereich, die teilweise in die Pasteurstraße westlich fahren würden. Im Nullfall 2030 dagegen würden die Pkw-Verkehre aus diesem Gebiet teilweise zunächst in die Schöllstraße und dann nach Norden in die Pasteurstraße westlich fahren.

### **3.3. Lufthygiene**

Mit der Verkehrsverlagerung von der Schöllstraße in die neue Straße U-1790 wird sich die Luftbelastung in der Schöllstraße entsprechend verringern. Die angenommene Verkehrsbelastung in der neuen Straße U-1790 dürfte im Zusammenhang mit der zu erwartenden nicht geschlossenen gewerblichen Baustruktur zu keiner Grenzwertüberschreitung des Stickstoffdioxid-Jahresgrenzwertes ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) gemäß 39. BImSchV führen.

### **4. Besonderer Artenschutz**

Im Bebauungsplanbereich wurde die nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (Anhang IV der FFH-Richtlinie) geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Anlässlich dessen wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Auftrag gegeben (siehe Ziffer 5.).

Darin wurden baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren des Straßenbaus auf nach FFH-Richtlinie geschützte Arten untersucht und die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Im Gutachten werden die im Folgenden dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (auch sog. CEF-Maßnahmen) erläutert, deren Beachtung die Realisierung des Bebauungsplanes sichert.



#### 4.1. **Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen**

Folgende vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen werden vorgeschlagen:

##### **Baumfällung und Baufeldräumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres**

Durch die Beseitigung aller Strukturen, die Vögeln als Nistplatz dienen könnten, und durch Holzungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode wird eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern ausgeschlossen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden. Auch die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen, die Spalten, abstehende Borke und Höhlungen an Bäumen als gelegentliche Tagesverstecke nutzen könnten, wird durch das eingeschränkte Fällungszeitfenster ausgeschlossen.

##### **Eingeschränktes Zeitfenster für die Fällung von Bäumen im Zeitraum Anfang bis Ende Oktober eines Jahres**

Da das Vorhandensein von Quartieren baumüberwinternder Fledermäuse (z. B. Rauhauffledermaus) im Bebauungsplanbereich nicht ausgeschlossen werden kann, wird das Fällungszeitfenster für Höhlenbäume auf den Zeitraum Anfang bis Ende Oktober eines Jahres verkürzt. Dadurch wird vermieden, dass Fledermäuse, die ganzjährig Bäume als Quartiere nutzen, verletzt oder getötet werden. In diesem Zeitraum sind Wochenstuben schon aufgelöst und Winterquartiere noch nicht besetzt, so dass die Fällung nicht in diese besonders sensiblen Lebensphasen von Fledermäusen fällt.

Alternativ zu diesem eingeschränkten Fällungszeitfenster können spezielle Folien an den Höhlenöffnungen angebracht werden. Die jeweilige Folie sollte etwa bis zur Mitte des Einschlupfs befestigt sein und dann locker herabhängen, so dass Fledermäusen das Verlassen des Quartiers möglich ist, gleichzeitig aber eine erneute Besiedlung der Höhle verhindert wird. Die Anbringung der Folie erfolgt zwischen dem 1. Oktober und dem 10. Oktober eines Jahres.

##### **Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen**

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen sind Schutzzäune erforderlich. Diese sollen verhindern, dass die Tiere in den Eingriffsbereich (siehe Anlage 4; Nr. 1 bis 12: Flächen mit direkten Habitatverlusten und mit indirekten Habitatverlusten durch Isolation) laufen können. Nach Fertigstellung der Zäune werden die Zauneidechsen aus dem eingezäunten Eingriffsbereich abgefangen und auf geeignete Flächen umgesetzt, die nicht von der Planung betroffen sind. Dafür eignen sich die Flächen östlich des Eingriffsbereichs am besten, da sie mit zusammenhängenden Zauneidechsenhabitaten entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen vernetzt sind. In diesem Teil des Bebauungsplanbereiches sollen außerdem Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung der Habitateigenschaften für die Zauneidechse durchgeführt werden (siehe vorgezogene Ausgleichs-/CEF-



Maßnahmen, siehe Ziffer 4.). Damit die Tiere gefangen werden können, müssen die Grünflächen bei Bedarf mehrmals im Jahr gemäht werden. Das Abfangen sollte im April eines Jahres beginnen und kann je nach Anzahl der insgesamt beobachteten Tiere und Fangergebnisse bis September eines Jahres andauern. Es ist von mindestens zehn Fangterminen auszugehen. Fang und Umsetzung der Tiere sind von erfahrenen Biologinnen/Biologen durchzuführen, um einen artgerechten Umgang mit den Tieren zu gewährleisten.

Eine Umweltbaubegleitung ist aufgrund der besonderen Erfordernisse bei derartigen Artenschutzmaßnahmen obligat; auch beim Aufbau und Kontrolle der Zäune. Die Zäune müssen aus glattem Material bestehen, das für Zauneidechsen nicht erklimmbar ist, etwa 10 cm in den Boden eingegraben sein sowie mindestens 80 cm über dem Boden aufragen. Alternativ können die Zäune niedriger sein, wenn sie an der Oberkante so umgebogen sind, dass Zauneidechsen sie nicht passieren können. Die Zäune müssen während der gesamten Stellzeit kontrolliert und ggf. instand gesetzt werden und bis zum Ende der Bauarbeiten bestehen bleiben. Der genaue Zaunverlauf sollte im Rahmen eines Ausführungsplanes (dies ist ein Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsplan mit Maßnahmenkonzept, der vor Baubeginn in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aufgestellt werden muss) festgelegt werden, sobald die genaue Ausdehnung von Baustellen sowie die Zufahrtsregelung für die auf dem Gelände vorhandenen gewerblichen Betriebe feststeht.

Bei Besprechungen mit der UNB und der Fachstelle Arten- und Biotopschutz/Biodiversität des RGU wurde vereinbart, dass die Grünflächen westlich des Eingriffsbereichs für die neue Straße U-1790, auf denen ebenfalls Zauneidechsen nachgewiesen wurden, nicht abgefangen werden sollen. Bis zu einer späteren möglichen Bebauung dieser Flächen könnten sich Zauneidechsen dort vermutlich noch eine Zeit lang halten und auch fortpflanzen.

### **Anlage von dauerhaften Barrieren zum Schutz von Zauneidechsen**

Durch die neue Straße U-1790 werden die aktuellen Lebensräume der Tiere in zwei Bereiche getrennt, westlich und östlich dieser neuen Straße; Teillebensräume entstehen. Zauneidechsen, die versuchen zwischen den Teillebensräumen zu wechseln, unterliegen einem erhöhten Kollisionsrisiko auf der neuen Straße. Außerdem besteht die Gefahr, dass ein Teil der Zauneidechsen ergänzend zur Schöllstraße und den vorhandenen Betonflächen auch die neue Straße als Sonnplatz nutzt und dabei überfahren wird. Aufgrund der anstehenden Gebietsveränderungen, wie Ausgestaltung der geplanten Straße mit neuem Asphalt oder besserer Besonnungsverhältnisse können sich Umstände ergeben, die im Planungsgebiet zu einer erhöhten Gefährdung von sich sonnenden Zauneidechsen führen. In Absprache mit der UNB und dem RGU sollen daher beidseits der neuen Straße (auf der Westseite auf der gesamten Länge, auf der Ostseite nur im Nordteil, dort wo Grünflächen angrenzen) biologische oder technische Barrieren entwickelt werden, die die Zauneidechsen daran hindern, auf die Straße zu gelangen. Hierzu wird die Installation von Betonelementen (auf der Seite liegende U-Steine), die sich im Rahmen von Dauerleiteinrichtungen für Amphibien bereits bewährt haben, vorgeschlagen. Im Zuge des Ausführungsplans bzw. in Kooperation zwischen den



zuständigen Dienststellen der fachlichen Straßenplanung müssen Details dieser Maßnahme noch festgelegt werden.

#### **4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahme geht mindestens ein wertvoller Höhlenbaum verloren. Außerdem stehen vier weitere wertvolle Bäume in direkter Nachbarschaft des Eingriffsbereichs (drei Bäume mit Höhlen und ein abgestorbener Baum). Bei diesen vier Bäumen kann eine bau- bzw. spätere betriebsbedingte Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird daher von einem potenziellen Verlust von bis zu fünf Bäumen ausgegangen.

##### **4.2.1. Aufhängen von Fledermausnistkästen an Bäumen vor Beginn der Abrissarbeiten**

Ersatzweise für die entfallenden Bäume sollen für Vögel und Fledermäuse geeignete Nistkästen im Verhältnis 1:3 aufgehängt werden (drei Nistkästen pro entfallendem Baum, daher insgesamt 15 Stück, davon acht Vogelnistkästen und sieben Fledermausnistkästen). Da nicht alle aufgehängten Nistkästen von den Zielarten besiedelt werden oder lange Zeit ungenutzt bleiben können, ist es erforderlich ein ausreichendes Höhlenangebot bereitzustellen. Die Anbringung einer noch höheren Anzahl von Nistkästen wird nicht für erforderlich gehalten, da die vorgeschlagenen Nistkastentypen besonders hochwertig sind und bei Fledermäusen jeweils auch von größeren Individuenzahlen besiedelt werden können (Großraumquartiere). Außerdem sind im näheren und weiteren Umfeld des Eingriffsortes (z. B. Bereich Angerlohe und Allacher Lohe) weitere Höhlenbäume vorhanden, auf die betroffene Tiere ausweichen können.

Im Zuge der Untersuchung der betroffenen Bäume auf ein Vorkommen des Eremiten im März 2017 wurden die meisten Nisthöhlen (soweit erreichbar) unter Einsatz eines Videoendoskops kontrolliert.

Es wurden dabei keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Die Aufhängung der sieben Fledermausnistkästen erfolgt daher rein vorsorglich.

Als vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahme für den Verlust möglicher Tagesverstecke, Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse durch mögliche Rodung von Bäumen, Störung benachbarter Quartiere durch Lärm bzw. Erschütterungen und zur weiteren Stützung des Bestandes werden auf jeden Fall sieben für Fledermäuse geeignete Nistkästen an den umliegenden Gehölzen aufgehängt. Da im Gebiet mit Großem Abendsegler und Rauhautfledermaus zwei Arten vorkommen, die auch in Bäumen überwintern können, sollten die aufzuhängenden Fledermausnistkästen winterfest sein (z. B. Typ 1FW, Firma Schwegler).

Die Anbringungsorte der Nistkästen sind in Abstimmung mit der UNB bzw. mit Fledermausexpertinnen/-experten im Zuge der Umweltbaubegleitung auszuwählen und anschließend zu dokumentieren. Die Nistkästen sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten.



#### **4.2.2. Aufhängen von Vogelnistkästen an Bäumen vor Beginn der Abrissarbeiten**

Als vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahme für den Verlust von Nistplätzen höhlenbrütender Vögel durch Fällungsarbeiten und für die Störung benachbarter Brutplätze sollen auf jeden Fall acht Nistkästen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter wie den Gartenrotschwanz sowie für Höhlenbrüter wie Feldsperling und Star an Bäumen im Untersuchungsgebiet aufgehängt werden (siehe Anlage 4).

Aufteilung:

3 x Nischenbrüterhöhle (z. B. Typ 1N, Fa. Schwegler)

3 x Großraumnisthöhle mit 3 Löchern (z. B. Typ 2GR, Fa. Schwegler)

2 x Starennistkasten mit Märderschutz (z. B. Typ 3SV, Fa. Schwegler)

Die Anbringungsorte der Nistkästen sind in Abstimmung mit der UNB bzw. mit Vogelexpertinnen/-experten im Zuge der Umweltbaubegleitung auszuwählen und anschließend zu dokumentieren. Die Nistkästen sollen jährlich kontrolliert, gereinigt und instandgehalten werden.

#### **4.2.3. Aufwertung und Vergrößerung von Lebensräumen für Zauneidechsen**

Durch die Baumaßnahmen gehen Habitate in der Größenordnung einer Fläche von ca. 0,2 ha für die Zauneidechse unmittelbar und direkt verloren (siehe Anlage 4, Nr. 1 bis 6). Außerdem werden die Zauneidechsenhabitate westlich der neuen Straße U-1790 von denen auf der Ostseite der Straße weitgehend abgeschnitten.

Der mittel- bis langfristige indirekte Habitatverlust durch Isolation beträgt ca. 1,06 ha (siehe Anlage 4, Nr. 7 bis 12).

Insgesamt ist daher von einer Fläche von ca. 1,26 ha durch Habitatverluste auszugehen (siehe Anlage 4, Nr. 1 bis 12).

Um den Verlust von Lebensraum für die Zauneidechsenpopulation auszugleichen, wird als vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahme die Aufwertung einer bereits von Zauneidechsen besiedelten Fläche am Rande des Untersuchungsgebietes (siehe Anlage 4) mit Habitatrequisiten geplant, wodurch die Lebensraumkapazität der Fläche für Zauneidechsen erhöht werden soll.

Die CEF-Maßnahmenfläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anlage 4, Nr. 13 bis 17) soll dadurch zudem in die Lage versetzt werden, die im Eingriffsbereich abgefangenen Zauneidechsen aufzunehmen:

Im Zuge der Abstimmungsgespräche mit UNB und RGU wurden potenziell geeignete Teilflächen östlich der neu zu bauenden Straße U-1790 ausgewählt. Es handelt sich um fünf Teilflächen mit insgesamt ca. 1,77 ha (siehe Anlage 4, Nr. 13 bis 17). Bei der Teilfläche Nr. 16 wird aufgrund der Nähe zur neuen Straße und des vorhandenen älteren Baumbestandes nur ein Aufwertungsfaktor von 0,8 angesetzt ( $0,65 \text{ ha} \times 0,8 = 0,52 \text{ ha}$ ). Daher ergibt sich für die vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahme eine um 0,13 ha reduziert zu wertende Gesamtfläche von ca. 1,64 ha.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verbleiben darüber hinaus weitere kleine Flächen, die von Zauneidechsen genutzt werden können, die weder vom derzeitigen Eingriff betroffen sind, noch innerhalb der CEF-Maßnahmenfläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen liegen. Es handelt sich um vier Teilflächen mit insgesamt ca. 0,22 ha (siehe Anlage 4, Nr. 18 bis 21).

Die vorgesehene CEF-Maßnahmenfläche grenzt im Osten und Nord-Osten an das Gelände der Bahn an. Die dort vorhandenen Einschnittsböschungen, der Bahndamm



im Nord-Osten sowie weitere (kleine) Zwischengleisflächen stellen ebenfalls Zauneidechsenlebensräume dar. Allerdings reichen diese nicht allzu weit nach Norden. Nach Süden hin besteht im Bereich der Bahnbrücke über die Ludwigsfelder Straße eine Engstelle. Der Austausch der nördlich und südlich dieser Brücke entlang der Gleise lebenden Teilpopulationen der Zauneidechse ist damit deutlich eingeschränkt. Daher ist hier artenschutzrechtlich von getrennten lokalen Populationen auszugehen. Ein für Metapopulationen typischer, gelegentlicher bzw. seltener Individuenaustausch ist aber durchaus wahrscheinlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechsenpopulation im Untersuchungsgebiet trotz ihrer relativen Isolation von anderen Teilpopulationen bei fachgerechter Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen und nach erfolgter Umsiedlung der Tiere aus dem Eingriffsbereich auch dann überlebensfähig ist, wenn mittel- bis langfristig die Teilflächen westlich der neuen Straße nicht mehr zur Verfügung stehen. Daher ist das Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig.

#### **Grundsätzliche Voraussetzungen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der CEF-Maßnahmenfläche:**

Die genaue räumliche Verortung und eine konkretisierende Darstellung der Teilmaßnahmen wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen, die auch die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses für die Maßnahmenausführung beinhaltet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird außerdem der Verlauf der Reptilienzäune festgelegt werden (siehe Ziffer 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen). Eine Umweltbaubegleitung ist aufgrund der besonderen Erfordernisse bei derartigen Artenschutzmaßnahmen obligat.

Außerdem wird eine jährliche Erfolgskontrolle in den ersten fünf Jahren sowie im 7., 10., 15. und 20. Jahr nach Maßnahmenumsetzung vonnöten sein (wird im Ausführungsplan genauer festgelegt). Dabei sollen die Besiedlung der Maßnahmenfläche durch die Zielart, die Funktionsfähigkeit der Habitatelemente sowie die Größe und Überlebensfähigkeit (Reproduktion, Altersstruktur) der Zauneidechsenpopulation untersucht werden.

#### **Teilmaßnahme A: Anlage von Zauneidechsen-Habitatelementen**

Die anzulegenden Habitatrequisiten (Lebensraumelemente) sollen so beschaffen sein, dass sie der Zauneidechse als Sonn- und Versteckplatz, Winterquartier und Eiablageplatz dienen können. Die Zauneidechsenhabitate sollen daher aus drei Hauptelementen bestehen: Steinschüttung mit Unterboden, Totholzhaufen und Sandhaufen.

Hierfür werden 20 ca. 4-8 m lange und 2-4 m breite Schüttungen aus nährstoffarmem Material, vorzugsweise sandigem Lehm mit beigemischten Steinen angelegt (Bruchsteine aus regionaltypischem Gestein mit einer Korngröße von etwa 70/300 mm). Die Grundfläche sollte jeweils mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen. Die Höhe über dem Gelände beträgt mindestens 1 m. Für die Steinschüttungen werden zunächst ca. 1 m tiefe Gruben ausgehoben, in denen Unterbodenmaterial und Steine aufgeschüttet werden. Ein Teil des Aushubs wird seitlich in Richtung Norden auf die



Schüttung aufgebracht (bis zu einem Drittel). Beim Oberbodenabtrag ist im Zuge des Ausführungsplanes noch die Altlasten- und Kampfmittelthematik abzuklären. Gehölzpflanzungen an den Habitatementen (teilweise Beschattung) sind im Bebauungsplanbereich voraussichtlich nicht erforderlich.

Jeweils nördlich der Steinschüttungen sollen Totholzhaufen, ca. 6 m<sup>2</sup> große Haufen aus Wurzelstöcken und Stammteilen (Durchmesser > 12 cm), angelegt werden.

Auf der Südseite des Steinhaufens (mindestens 3 m entfernt) wird zudem als Eiablageplatz jeweils ein Sandhaufen abgesetzt (lehmiger Sand, Unterbodenmaterial), der 1 m hoch und mindestens 2 m breit ist; Ausrichtung Ost-West, so dass eine möglichst große südexponierte Böschung entsteht.

Die obigen Angaben stellen die prinzipielle Vorgehensweise dar. Je nach örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen kann davon fachlich begründet abgewichen werden.

### **Teilmaßnahme B: Auslichtung von verbuschten Bereichen und Abtrag von Oberboden**

Die Teilflächen Nr. 13 und 14 (siehe Anlage 4) sind aktuell nicht für Zauneidechsen geeignet. Auf beiden Teilflächen hat es in der Vergangenheit offenbar Materialablagerungen gegeben. Durch die eher nährstoffreichen Bedingungen und die fehlende Mahd sind dichte Hochstaudenfluren und Gehölzbestände aufgewachsen. Um diese Flächen für die Zauneidechsen nutzbar zu machen, ist es erforderlich, den Gehölzbestand teilweise zu roden und den Oberboden bis zum Unterboden abzutragen.

Eine Prüfung hinsichtlich Altlasten und Kampfmittel wird aufgrund der Nutzungshistorie des Untersuchungsgebietes erforderlich sein. Evtl. kann ein Teil des abgeschobenen Oberbodens im Gebiet belassen und zur Geländemodellierung verwendet werden. Ziel ist es jedoch möglichst großflächig nährstoffarme Rohbodenstandorte herzustellen. Diese sollen nur teilweise mit einer artenreichen Magerrasenansaat begrünt werden. Teile der Flächen sollen hingegen unbegrünt bleiben, um einer möglichst langsamen Sukzession Raum zu geben.

Die angesäten Magerrasen und sonstige magere Wiesenflächen sollen einmal jährlich im Spätsommer gemäht werden. Lückig bewachsene Rohbodenstandorte müssen auch langfristig im Bebauungsplanbereich erhalten bleiben, weshalb turnusmäßige Pflegeeingriffe (Abschieben/Aufkratzen von Oberboden) erforderlich sein dürften.

Bei der Auslichtung der Gehölze soll darauf geachtet werden, dass alte, höhlenreiche Bäume oder Gebüsche (insbesondere auf Teilfläche Nr. 14) erhalten bleiben.

### **Teilmaßnahme C: Aushagerung von Wiesen**

Ein Teil der bereits vorhandenen Wiesenflächen im Norden der CEF-Maßnahmenfläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (v. a. Teilflächen Nr. 16 und 17, aber auch der Nordteil von Teilfläche Nr. 15) sind nährstoffreich und dichtwüchsig und sollten ausgehagert werden. Hier sollte in den ersten drei Jahren eine dreischürige Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgen, um einen Nährstoffaustrag zu



erzielen und die Habitatbedingungen für die Zauneidechse zu verbessern. Die Mahd erfolgt dabei auf drei im Ausführungsplan noch festzulegenden Teilflächen zeitlich jeweils um zwei Wochen versetzt, um eine möglichst hohe Artenvielfalt zu gewährleisten.

#### **Teilmaßnahme D: Förderung weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer Tierarten**

Die oben erwähnten Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Rohbodenstandorten sowie zur Anlage bzw. Aushagerung von mageren Wiesen kommen neben Zauneidechsen auch einigen im Bebauungsplanbereich festgestellten bemerkenswerten Tagfalter- und Heuschreckenarten wie dem Roten Würfel-Dickkopffalter, dem Dunklen Dickkopffalter, dem Idas-Bläuling, dem Frühlings-Mohrenfalter und der Blauflügeligen Ödlandschrecke zugute. Die Ansprüche dieser Arten sollten bei der Ausführungsplanung und der Konzeption der Folgepflege Beachtung finden. So ist sicherzustellen, dass immer lückig bewachsene, sandig-kiesige Bodenstellen vorhanden sind. Die Raupenfutterpflanzen (verschiedene Schmetterlingsblüter und Gräser, Rosengewächse, wie Kleiner Wiesenknopf) für die angeführten Tagfalterarten dürften sich von selbst einstellen. Bei Ansaatflächen sollte jedoch auf die entsprechende Artenzusammensetzung geachtet werden.

#### **4.3. Fazit zum besonderen Artenschutz**

Der Baubeginn der Straße kann erst nach Herstellung der artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen, nach deren nachgewiesener Wirksamkeit (Erfolgskontrolle) sowie nach erfolgter kompletter Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechse und Herstellung von Schutzzäunen zur Verhinderung einer Rückwanderung in den Baubereich erfolgen.

Sodann werden für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Landeshauptstadt München gewährleistet die fachgerechte Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplanvollzugs.

#### **5. Gutachten/Untersuchungen zu einzelnen Themen**

- Schalltechnische Untersuchung von IB Möhler+Partner (Bericht Nr. 700-4838-2, Stand: 09.11.2018)
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von GFN - Umweltplanung vom 05.10.2017
- Orientierende Untergrunduntersuchung von Sakosta CAU vom 15.12.2015

**6. Kosten**

Die Kosten für die benötigte private Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> an der Einmündung zur Ludwigsfelder Straße (siehe Anlage 5) belaufen sich auf 4.850,-- €. Die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nach dem BauGB.

**7. Daten zum Bebauungsplan**

Neue Straße U-1790	ca. 6.300 m <sup>2</sup>
Umbau/Abhängung Schöllstraße	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Anpassung Ludwigsfelder Straße	ca. 2.000 m <sup>2</sup>



**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat WV EO
6. An das Baureferat - MSE
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V





## Legende

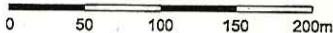
- Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
- Rechtsverbindlicher Beb.Pl.
- Aufstellungsbeschluss

## Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 2110 der Landeshauptstadt München

Bereich:  
 Pasteurstraße (südlich),  
 Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
 Ludwigsfelder Straße (nordlich) und  
 Schöllstraße

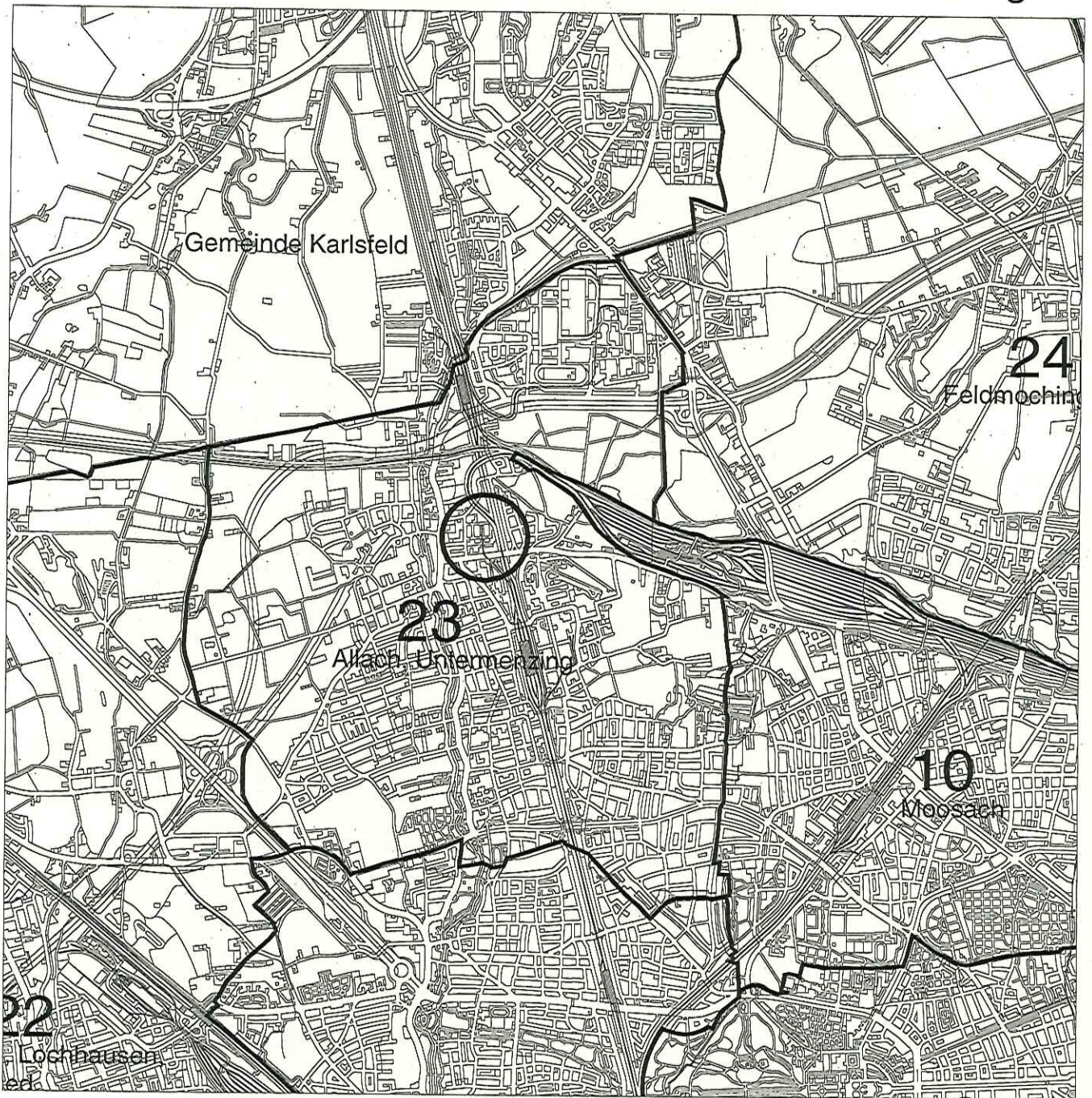


M = 1 : 5000







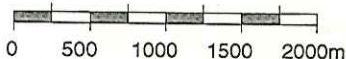


LEGENDE

○ GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.  
GEM. BESCHLUSSVORLAGE



1 : 50000



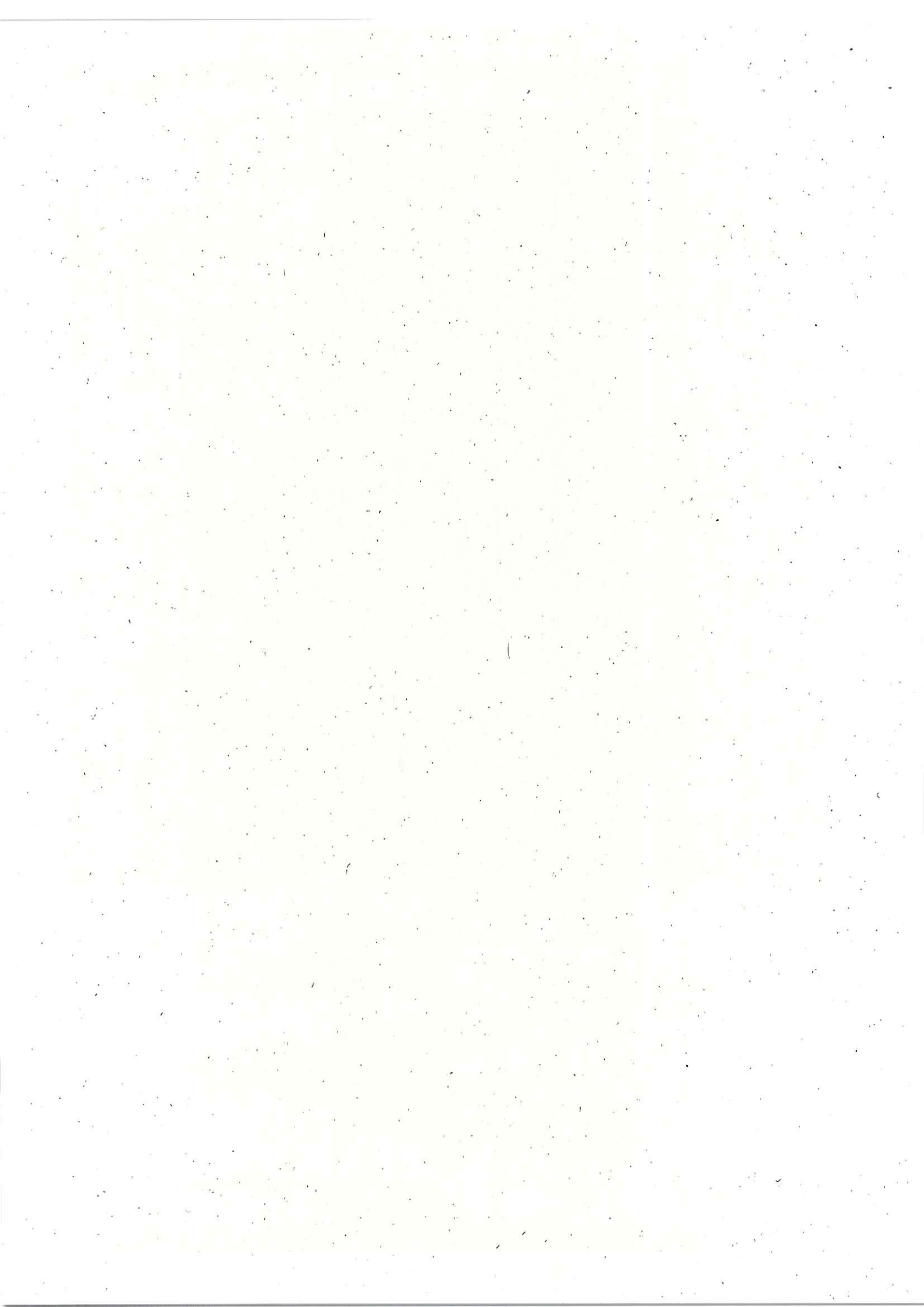
LAGEPLAN

23. STADTBEZIRK  
ALLACH-UNTERMENZING

BEREICH:  
Pasteurstraße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Ludwigsfelder Straße (nördlich) und  
Schöllstraße

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II / 43P









**Bebauungsplan Nr. 2110  
der Landeshauptstadt München**

Bereich:  
Pasterstraße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Ludwigfelderstraße (östlich),  
Schöllstraße

am 13.11.2018

gez.  
S. Ritter  
Stadtdirektorin



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 43P  
HA II / 543

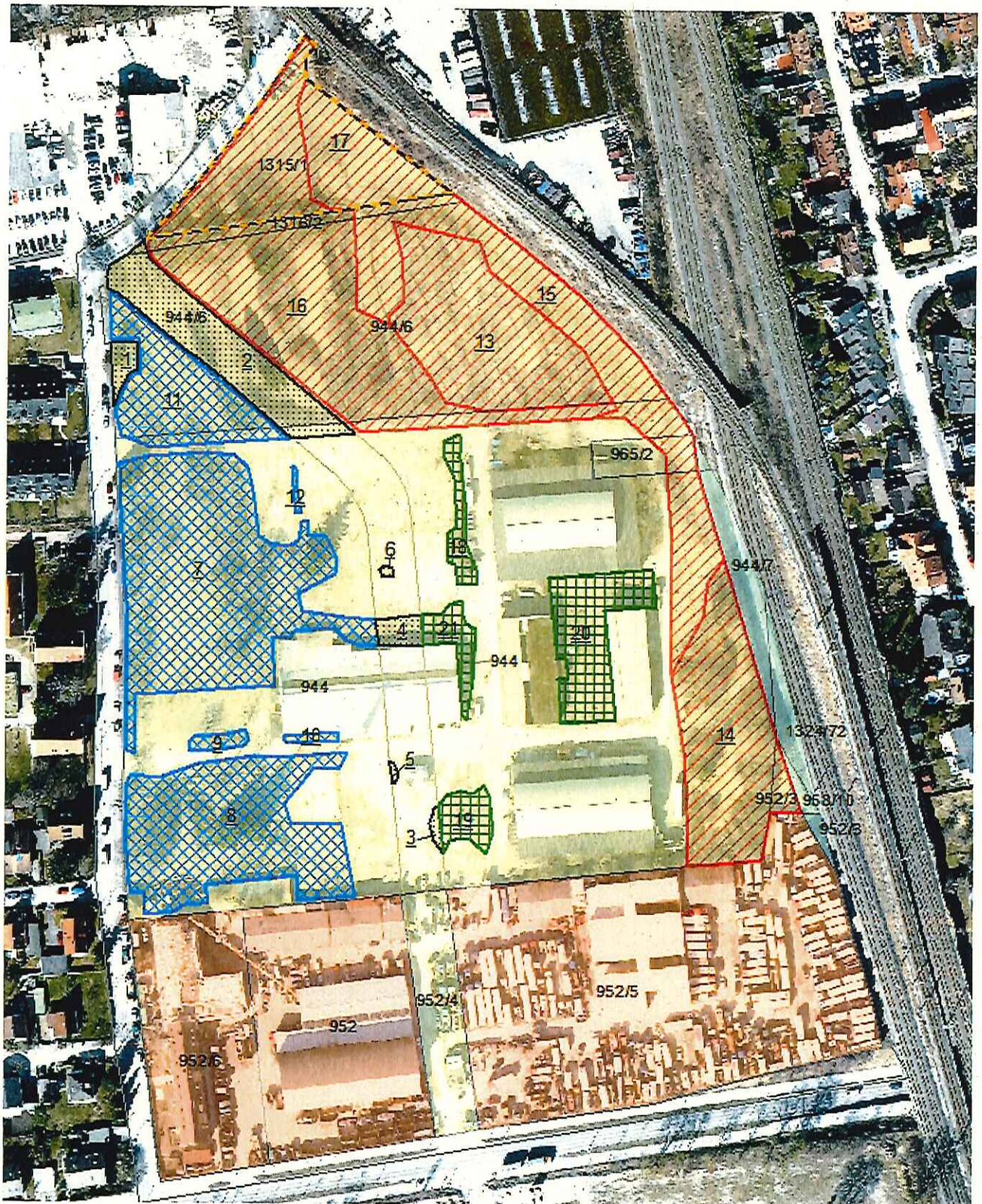


nicht maßstabsgerechte Verkleinerung










Übersicht über die durch den Eingriff direkt oder indirekt (Isolation) verloren gehenden Zauneidechsenhabitate, sowie die als CEF-Maßnahmenfläche vorgesehene Teilflächen






**Legende**

-  Direkte Habitatsverluste (Nr. 1-6)
-  Verlustflächen durch Isolation (Nr. 7-12)
-  Mögliche CEF-Maßnahmenflächen (Nr. 13-17)
-  Ausgleichsfläche für anderes Vorhaben
-  Weitere ZE-Habitatsflächen (dezeit kein Eingriff) (Nr. 18-21)

(mit Flächennummern)

**Eigentumsverhältnisse**

-  Landeshauptstadt München
-  privater Eigentümer
-  Bahn

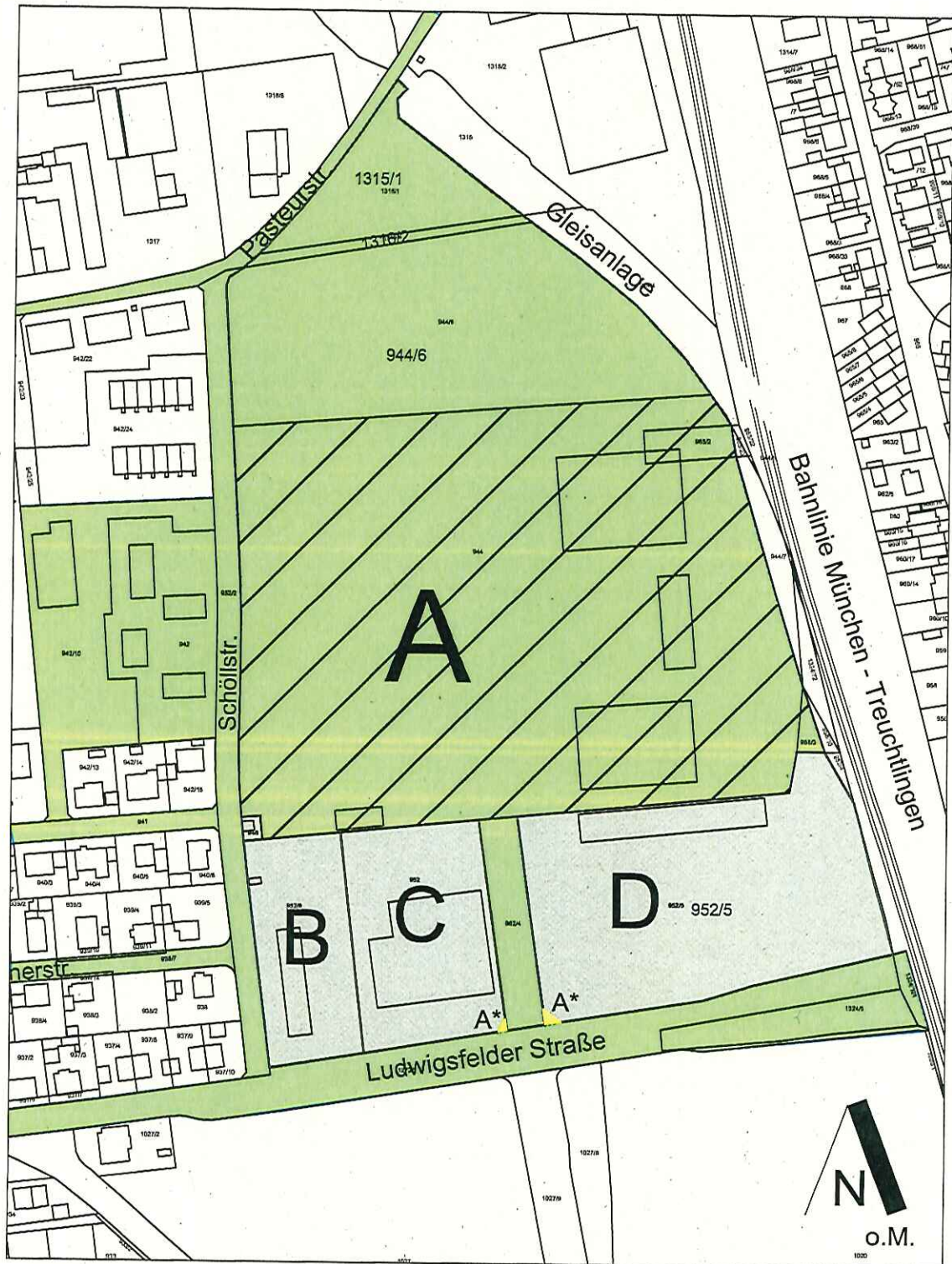
(mit Flurnummern)




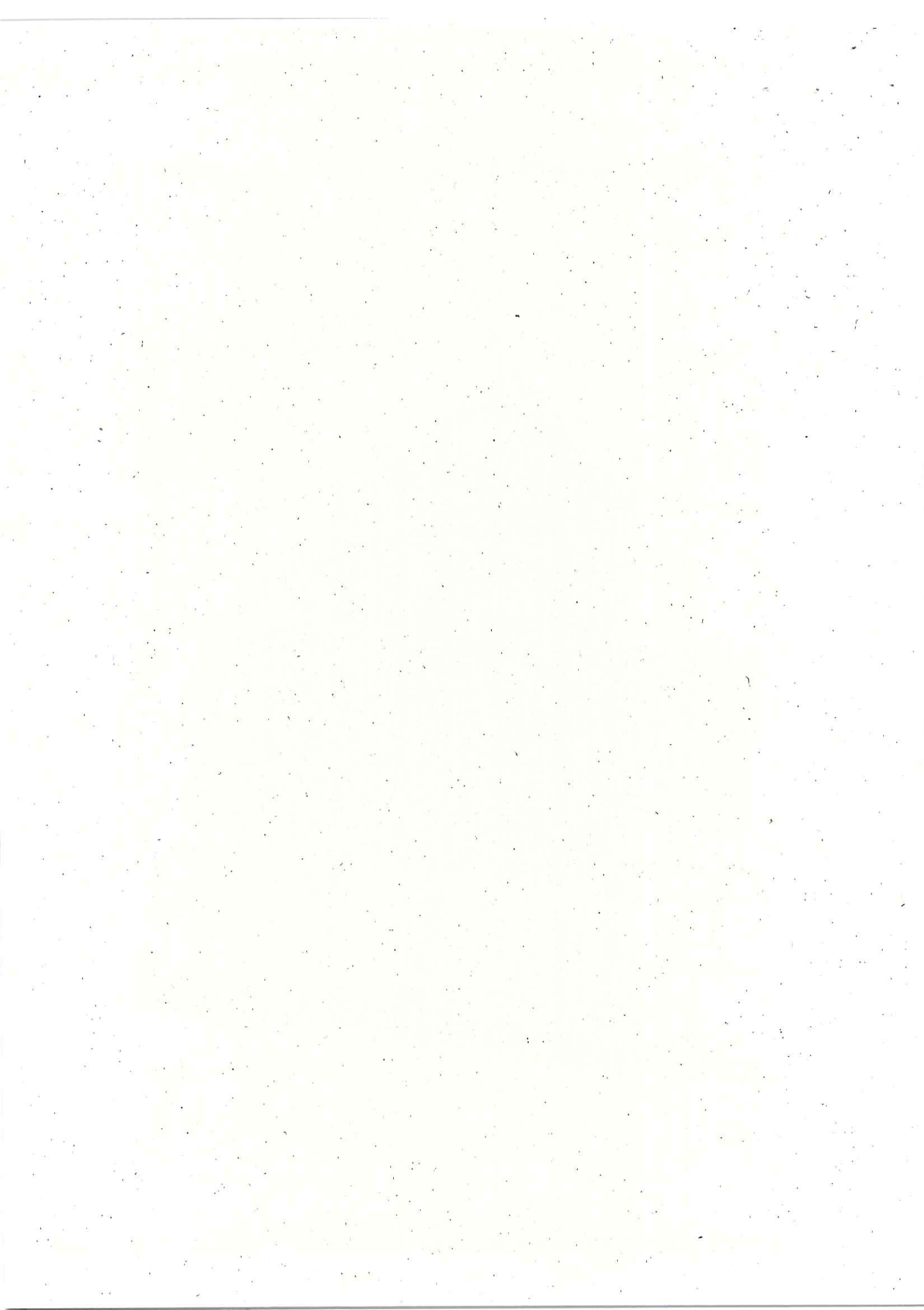








- A :Landeshauptstadt München
- A\* :Zu erwerbende Flächen im Einmündungsbereich (7 m<sup>2</sup> und 23 m<sup>2</sup>)
- B-D :Private Eigentümerinnen bzw. Eigentümer
-  :Sogenanntes Junkersgelände





Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes



Allach-Untermenzing

Landeshauptstadt  
MünchenLandeshauptstadt München, Direktorium, BA-Geschäftsstelle West  
Landsberger Str. 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HA II/43P

PLAN-HA II/543

PLAN-HA II/43V

II	Planungsreferat HA II					01
1	11	12	13	14		22
2	20V	21P	22P	23P	24B	
23. Juli 2018						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	40V	41P	42P	43P	44B	
	45	45V	46P			
5	50	52	53	54	56	57
6	60V	61P	62P	63P		

Vorsitzende:  
Heike KainzBA-Geschäftsstelle West:  
Landsberger Str. 486  
81241 MünchenTelefon: (089) 233-37224  
Telefax: (089) 233-37356  
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.dePersönlich:  
Löfflerstr. 3  
80999 München  
Telefon: 8129536  
Telefax: 89223828  
Mobil: 0173-3539307  
E-Mail: ba-23@heike-kainz.de

München, 23.07.2018

Bauleitplanung Nr. 2110

Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 10.07.2018 mit der o.g. Angelegenheit befasst und einstimmig beschlossen, zu zustimmen.

Die Planungen werden von Seiten des Bezirksausschusses begrüßt, da diese unter anderem einen Beitrag dazu leisten, die Schöllstraße vom Durchgangsverkehr mit LKW's zu entlasten. Insofern ist besonders hervor zu heben, dass nach der vorgelegten Planung die Schöllstraße von der Pasteurstraße abgehängt wird (bei bestehen bleibender Fuß- und Radwegverbindung).

Es wird gebeten, die Planung zeitnah umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Kainz  
Vorsitzende des BA 23 / Allach-Untermenzing

