

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

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/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**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14151

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (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: Satzungsbeschluss
Inhalte	- Behandlung der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Bebauungsplan Nr. 2110 (Plan, Satzung, Begründung)
Kosten	ca. 6.225.000 €
Entscheidungs- vorschlag	- Entscheidung über die o. g. Stellungnahme - Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 2110 - Keine Beschlussvollzugskontrolle
Gesucht werden kann im RIS auch nach	- Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße - Bebauungsplan Nr. 2110 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB – Aufstellung im beschleunigten Verfahren)
Ortsangabe	- Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing - Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße

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**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach – Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14151

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 02.05.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
II. Antrag der Referentin	4
Satzungstext	5
Begründung des Bebauungsplans	6
III. Beschluss	24

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**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14151

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

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Vortrag wie nachstehender Satzungstext und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2110 (Seite 5 ff.).

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2110 am 05.12.2018 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2110 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 36/2018 vom 28.12.2018: Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde während der Zeit vom 09.01.2019 mit 11.02.2019 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe München (BN)

1. Versiegelung von Grünflächen und Erhalt des Baumbestandes:

Der BN begrüße die Bemühungen der Landeshauptstadt München, den Schwerlastverkehr der angrenzenden Gewerbegebiete von der Schöllstraße auszuschließen, welche für diese Art der Nutzung nicht ausgelegt sei.

Der geplante Neubau der Straße U-1790 bedeute jedoch die weitere Versiegelung einer innerstädtischen Grünfläche.

Zudem stünden im Planungsgebiet mehrere wertvolle Bäume, wovon einer gefällt werden müsse und vier durch die Bauarbeiten gefährdet seien. Diese Bäume dienten für verschiedene Vogel- und Fledermausarten als Lebensraum, der durch den Einsatz von Nistkästen nur bedingt ersetzt werden könne.

Außerdem produzierten Bäume Sauerstoff, filterten Schadstoffe aus der Luft und würden eine Luftzirkulation ermöglichen.

Der BN fordere daher den vollständigen Erhalt aller Grünflächen und des Baumbestandes im Planungsgebiet.

Stellungnahme:

Die neue Führung einer für Gewerbebetriebe ausgelegten Straße durch das Gewerbegebiet selbst muss nicht nur erfolgen, weil die Schöllstraße für diesen Schwerlastverkehr nicht ausgelegt ist, sondern auch weil das westlich angrenzende Wohngebiet mit Kindertageseinrichtung (Hort für Grundschulkinder) einer hohen Immissionsbelastung sowie erheblichen Sicherheitsbeeinträchtigungen insbesondere für die Radfahrerinnen/Radfahrer und die Fußgängerinnen/Fußgänger ausgesetzt ist.

Die in der Äußerung als innerstädtische Grünfläche bezeichnete Freifläche ist für die allgemeine und öffentliche Nutzung nicht zugänglich und als Erholungsfläche nicht nutzbar. Die Straße wurde so projektiert, dass bei minimaler Flächeninanspruchnahme möglichst wenig wertvolle Freiflächen in Anspruch genommen werden (daher auch das Abknicken des Straßenverlaufs nach Westen) und möglichst viel des Baumbestandes erhalten bleiben kann.

Im Rahmen des Straßenbaues ist es möglich, entfallende Bäume durch straßenbegleitende Baumpflanzungen zu ersetzen. Aller Voraussicht nach werden Bäume in größerer Anzahl gepflanzt als entfernt.

2. Artenschutz:

Durch den geplanten Neubau der Straße U-1790 würden wesentliche Teile des vorhandenen Habitats der ansässigen Tierpopulationen entweder direkt durch Bebauung oder indirekt durch Isolation vernichtet. Der Verlust eines Habitats mit einer Fläche von 1,26 ha könne durch die Aufwertung einer bereits von Zauneidechsen besiedelten Fläche nicht ausgeglichen werden.

Der BN fordere daher den vollständigen Erhalt aller vorhandenen Biotope.

So eigne sich die Anbringung von Fledermausnistkästen nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere, wie eine

Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Federmausschutz zeige. Fledermausnistkästen würden entsprechend dieser Umfrage nicht immer besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt. Einen Einfluss auf die Besiedlungswahrscheinlichkeit habe unter anderem das Alter der Nistkästen. Ältere Kästen, die bereits länger als fünf Jahre - im Falle von Wochenstuben sogar länger als zehn Jahre - hingen, würden öfter besiedelt als jüngere Kästen. Um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein, müssten die Nistkästen also mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden. Diese Vorlaufzeit müsse bei der Eingriffsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Sofern die Schöllstraße wie geplant von der Pasteurstraße abgehängt werden solle, empfehle der BN die Nutzung des bestehenden Straßennetzes für den Schwerlastverkehr. Dieser könne weiter entlang der Pasteurstraße über die Eversbuschstraße auf die Ludwigsfelder Straße gelangen. Die Eversbuschstraße sei für diese Art Verkehr besser ausgelegt als die Schöllstraße.

Stellungnahme:

Die Planung der Straße war begleitet durch ein Gutachten zur Habitatuntersuchung mit Vorschlägen für Maßnahmen zum Erhalt der nach Flora-Fauna-Habitatrichtlinie geschützten Arten. Diese Untersuchungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und den Fachkräften für Artenschutz des Referates für Gesundheit und Umwelt (RGU) abgestimmt.

Wie unter Punkt 4 der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt ist, wird bei Einhalten der beschriebenen differenzierten Maßnahmen für die jeweiligen Arten die Vermeidung eines Verbotstatbestandes dargestellt. Des Weiteren wird festgehalten, dass der Baubeginn der Straße erst nach Herstellung der artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/CEF (continuous ecological functionality) - 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 kann.

Der zukünftige Schwerlastverkehr wird über die neue Verbindungsstraße U-1790 geführt. Dadurch werden die Pasteurstraße westlich der neuen Straße, die Schöllstraße sowie ein Teil der Eversbuschstraße vom Schwerlastverkehr entlastet. Die vom BN skizzierte Verkehrsführung „entlang der Pasteurstraße über die Eversbuschstraße auf die Ludwigsfelder Straße“ ist umwegig und belastet unnötig die dort anliegende Wohnerschaft.

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 aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB resultierenden Äußerungen des Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe München kann nur nach Maßgabe der Ausführungen des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 2110 für den Bereich Pasteurstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Ludwigsfelder Straße (nördlich) und Schöllstraße; Plan vom 13.11.2018 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

- (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 Bebauungsplans Nr. 2110

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	6
2. Städtebauliche Situation und Problemlage	7
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	7
2.2. Bestandsanalyse	7
2.2.1. Verkehrliche und städtebauliche Situation	7
2.2.2. Vegetation und Versiegelungsbilanz	8
2.2.3. Vorbelastungen	8
2.3. Rechtliche Ausgangslage	9
2.4. Planerische Ausgangslage	9
2.4.1. Bestehendes Baurecht/bestehende Widmungen	9
2.4.2. Technische Infrastruktur/Kanal	10
3. Planungsziele, Konzept und Auswirkungen der Planung	10
3.1. Versickerung	11
3.2. Verkehrslärm	12
3.2.1. Neubau von öffentlichen Straßen	12
3.2.2. Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung	13
3.3. Lufthygiene	14
4. Besonderer Artenschutz im Bereich der neuen Straße U-1790 bzw. beidseits davon	14
4.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen	15
4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	17
4.2.1. Aufhängen von Fledermausnistkästen an Bäumen vor Beginn der Abrissarbeiten	17
4.2.2. Aufhängen von Vogelnistkästen an Bäumen vor Beginn der Abrissarbeiten	18
4.2.3. Aufwertung und Vergrößerung von Lebensräumen für Zauneidechsen	18
4.3. Fazit zum besonderen Artenschutz	21
5. Gutachten/Untersuchungen zu einzelnen Themen	22
6. Kosten	22
7. Daten zum Bebauungsplan	23

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.

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 m² auf der Ostseite der neuen Straße U-1790 und ca. 7 m² auf der Westseite der neuen Straße (siehe Anlage 5).

2.2. Bestandsanalyse

2.2.1. Verkehrliche und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Schwerlastverkehrs sowohl für die nördlich der Pasteurstraße gelegenen als auch für die ansässigen Gewerbebetriebe zwischen Pasteurstraße und Ludwigsfelder Straße 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 befinden sich in privatem Eigentum und sind bereits weitgehend mit Gewerbebetrieben bebaut bzw. werden überwiegend gewerblich genutzt (siehe Anlage 5).

Südlich der Ludwigsfelder Straße auf dem sog. „Diamant-Gelände“ ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der entsprechende Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 2103 wurde am 06.12.2017 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im 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 m². Im Südteil durchschneidet die Straße mit einer Fläche von ca. 4.600 m² 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 m² 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 Bebauungsplangebietes entlang der Ludwigsfelder Straße verläuft ein bestehender Baumgraben, der in gleichmäßigen Abständen mit jungen Laubbäumen bepflanzt ist.

2.2.3. Vorbelastungen

Für den Bereich der neu geplanten Straße U-1790 und beidseits davon war ursprünglich ein Altlastverdacht verzeichnet.

Eine von Seiten des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) in Auftrag gegebene orientierende Untergrunduntersuchung (siehe Ziffer 5. - Liste der Gutachten/Untersuchungen) wies lediglich abfallrechtlich relevante Belastungen nach, die im Rahmen von Aushubarbeiten einer geeigneten Entsorgung zuzuführen sind. Eine Gefährdung des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit lässt sich unter Berücksichtigung der punktuell durchgeführten Untersuchungen sowie der vorgesehenen Planungen jedoch nicht ableiten. Der Altlastverdacht wurde nicht aufrecht erhalten.

Bei Nutzungsänderungen bzw. bei Nutzung der Freiflächen sind im Rahmen des Bauvollzugs eventuell weitere Maßnahmen in Rücksprache mit dem RGU, Sachgebiet Altlasten und Abbrüche, erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Einwände gegen die vorgesehene gewerbliche Nutzung des Gebietes. 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.

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

Gemäß der Luftbildauswertung von 1945 befinden sich vermutlich noch Reste von unterirdischen Bunkereinbauten im Bereich der Planungstrasse, welche rückgebaut werden müssen.

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. Bauvorhaben

sind dort gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Im nördlichen restlichen Bereich (Flst. Nrn. 944/6 und 1316/2) verläuft die Straße in einem Bereich, in dem Bauvorhaben als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind.

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 (nördlich des Wendehammers) befindet sich der neu herzustellende Erschließungskanal UE 600/1100. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Schöllstraße und nördlich des Wendehammers kann der Kanal im Zuge des Ausbaus 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.

Für die Pasteurstraße westlich der neuen Straße U-1790 kann dann auf Basis des Straßenverkehrsrechts ein Durchfahrverbot für den Schwerlastverkehr angeordnet werden, 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 durch den Bereich des Junkersgeländes 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 Bereich beidseits

der neu geplanten Straße U-1790 und angrenzend nördlich der Pasteurstraße erzeugt wird, wird ausschließlich vom nord-östlich liegenden Teil der Pasteurstraße bzw. von der neuen Straße aufgenommen und dann in Richtung Süden an die Ludwigsfelder Straße weiter geleitet werden.

Durch die Führung der neuen Straße werden der Eingriff in wertvolle Freiflächen minimiert und die planerischen Rahmenbedingungen (siehe Ziffer 2.2.2. Vegetation und Versiegelungsbilanz) berücksichtigt. Zum Schutz dieser Freiflächen werden Ein- und Ausfahrten in diesem nördlichen Bereich ausgeschlossen.

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 an der Ludwigsfelder Straße 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. - Liste der Gutachten/Untersuchungen). 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 (Ergebnis siehe Ziffer 3.2.1.).

Darüber hinaus erfolgte eine Untersuchung der Planungsauswirkungen von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) auf die umgebende Wohnbebauung (siehe Ziffer 5. - Liste der Gutachten/Untersuchungen) - Ergebnis siehe Ziffer 3.2.2..

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 für den Kfz-Verkehr von der Pasteurstraße abgehängt und künftig als reine Wohnerschließungsstraße mit Wendehammer genutzt. Der bisher auf der Schöllstraße vorhandene Durchgangsverkehr (Kfz- incl. Schwerlastverkehr) wird auf die geplante neue Straße U-1790 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 Kfz-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 U-1790 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. - Liste der Gutachten/Untersuchungen) 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 kann dann ein Durchfahrverbot für Schwerlastverkehr angeordnet werden.

- **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 der gewerblichen Nutzungen beidseits der Straße U-1790 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 möglichen verkehrsregelnden Maßnahmen wie z. B. die Durchfahrverbote für den **Schwerlastverkehr** in der Pasteurstraße nord-westlich der gewerblichen Nutzungen beidseits der Straße U-1790 entfallen dort zum einen die Schwerlastverkehre aus der nord-östlich kommenden Pasteurstraße und zum anderen die Schwerlastverkehre verursacht von den Gewerbebetrieben beidseits der Straße U-1790. 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 beidseits der Straße U-1790, 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 Bereich der neuen Straße U-1790 bzw. beidseits davon

Im Bereich der neuen Straße U-1790 bzw. beidseits davon 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. - Liste der Gutachten/Untersuchungen).

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 (continuous ecological functionality) - 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. Rauhaufledermaus) auf der Fläche der neuen Straße U-1790 bzw. beidseits davon 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 (östlich der Straße U-1790) sollen außerdem Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung der Habitateigenschaften für die Zauneidechse durchgeführt werden. 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 obligatorisch; 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 Freiflächen 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 Ausgestal-

tung der geplanten Straße mit neuem Asphalt oder besserer Besonnungsverhältnisse können sich Umstände ergeben, die auf der Fläche der neuen Straße U-1790 bzw. beidseits davon 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 Freiflächen 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 (siehe Ziffer 4.2.2.) 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 Eremits 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 Rauhaufledermaus 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.

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 Marderschutz (z. B. Typ 3SV, Fa. Schwegler)

Die Anbringungsorte der Nistkästen sind in Abstimmung mit der UNB bzw. mit Vogel-expertinnen/-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 östlichen 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 ha x 0,8 = 0,52 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 obligatorisch.

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 Habitatslemente sowie die Größe und Überlebensfähigkeit (Reproduktion, Altersstruktur) der Zauneidechsenpopulation untersucht werden.

Teilmaßnahme A: Anlage von Zauneidechsen-Habitatslementen

Die anzulegenden Habitatslemente (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 m² 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 Kampfmittelthematik und der Umgang mit den verunreinigten Böden abzuklären.

Gehölzpflanzungen an den Habitatelementen (teilweise Beschattung) sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Jeweils nördlich der Steinschüttungen sollen Totholzhaufen, ca. 6 m² 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 (lehmgiger 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 der Kampfmittel und der verunreinigten Böden 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 beidseits der neuen Straße U-1790 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 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 Bereich der neuen Straße U-1790 bzw. beidseits davon 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.

In dem zu erstellenden Gutachten zur saP werden in Zusammenarbeit mit der UNB detaillierte Maßnahmen hierzu festgelegt.

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 Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 10.06.2015 mit der vorliegenden Straßenplanung befasst und festgestellt, dass durch die Planung keine SoBoN-relevanten Aspekte ausgelöst werden, so dass es sich hier nicht um einen SoBoN-Fall handelt.

Die Kosten für den Erwerb der benötigten privaten Fläche von ca. 30 m² an der Einmündung der U-1790 zur Ludwigsfelder Straße (siehe Anlage 5) belaufen sich auf ca. 5.000 €.

Die Kosten für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2110 werden auf ca. 5.000.000 € geschätzt. Diese Schätzkosten beinhalten die Kosten für den Neubau der neuen Straße U-1790 in Höhe von ca. 2.700.000 €, den Umbau der Schöllstraße in Höhe von ca. 1.300.000 € und die Anpassungsarbeiten im Bereich der Ludwigsfelder Straße in Höhe von ca. 1.000.000 €.

Die Kosten beinhalten auch die Kosten für die Straßenbeleuchtung, Verkehrssicherungseinrichtungen sowie die Baumpflanzungen.

Die Finanzierung der aus dem Bebauungsplan entstehenden Kosten soll aus dem städtischen Hoheitshaushalt (Mehrjahresinvestitionsprogramm) erfolgen.

Die Herstellungskosten der Straße werden über Erschließungsbeitragsrecht nach dem kommunalen Abgabengesetz abgerechnet.

Für die kanaltechnische Erschließung der künftigen Gewerbeparzellen an der neuen Straße U-1790 fallen bei der Münchner Stadtentwässerung Abwasserbeseitigungskosten in Höhe von ca. 220.000 € an.

Dieser Kostenansatz kann sich noch entscheidend erhöhen, falls in den Grabungsbereichen kontaminiertes Bodenmaterial, das je nach Art und Menge der verunreinigten Böden entsprechend zu entsorgen ist, angetroffen wird oder extrem hohe Grundwasserstände gegeben sind. Die Finanzierung des Kanalbaus erfolgt über die Pauschale „Kanalbau i. V. m. Schaffung neuen Baurechts und Gewerbebau“.

Die Mehrkosten für den Austausch verunreinigter Böden und für die Kampfmittelräumung sowie die Beseitigung des Bunkers im Bereich der Fläche der neuen Straße U-1790 (ca. 6.300 m²) werden grob auf 600.000 € geschätzt. Dieser Kostenansatz kann sich je nach Ergebnis der weiteren Untersuchungen noch ändern. Die Kosten für Maßnahmen des besonderen Artenschutzes im saP-Untersuchungsgebiet (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, vgl. Ziffer

4) belaufen sich grob geschätzt auf 400.000 €. Darin sind Kosten, welche in Zusammenhang mit der Kampfmittelthematik und durch den Umgang mit den verunreinigten Böden entstehen können, wie auch Folgekosten, nicht enthalten.
Die Finanzierung dieser grob geschätzten Kosten (1.000.000 €) erfolgt durch das Kommunalreferat.

7. Daten zum Bebauungsplan

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

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.

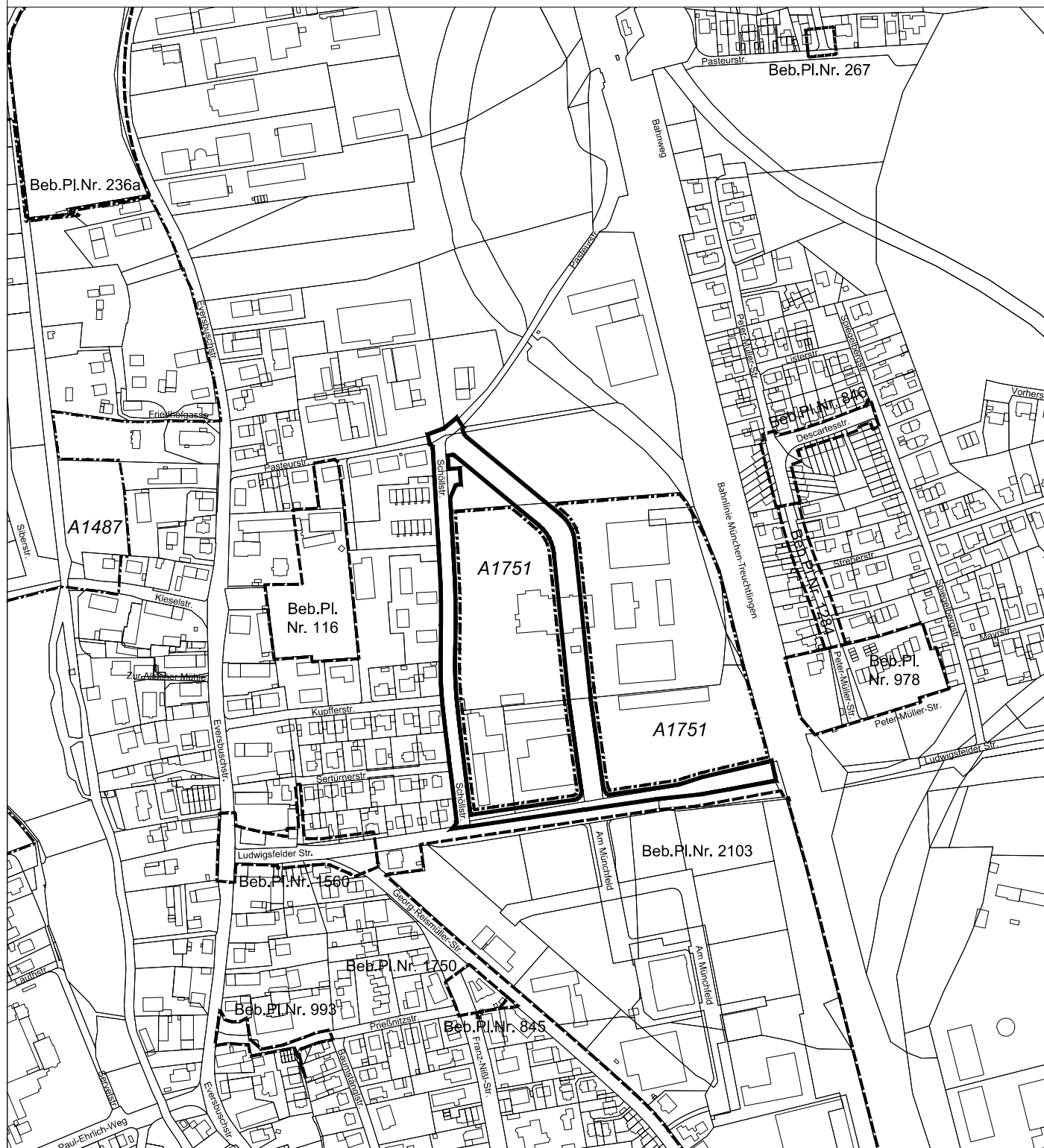
WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:





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

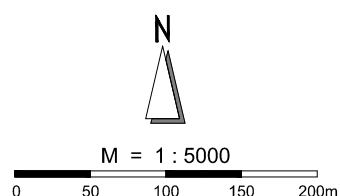
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V



Legende

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



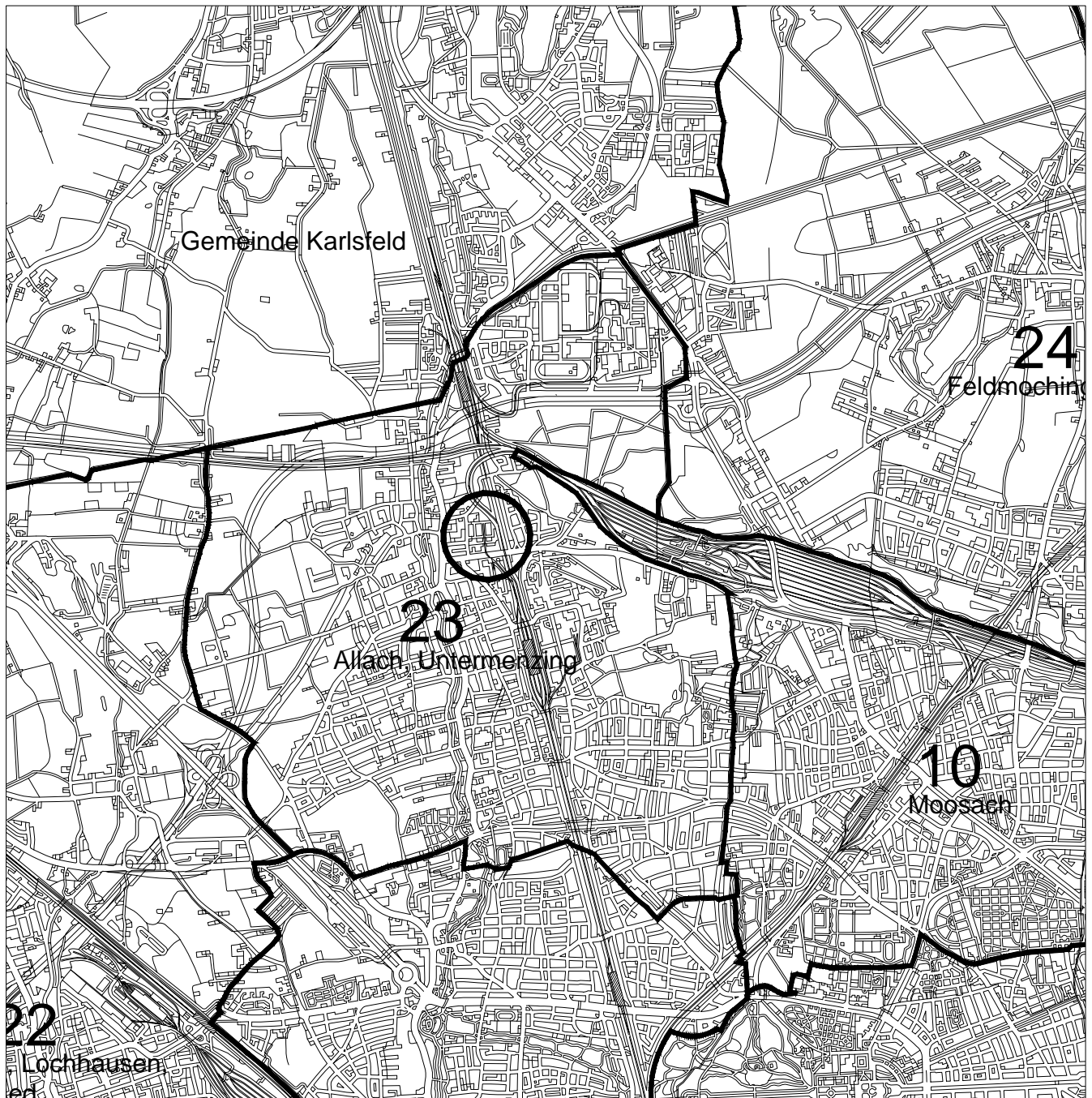
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 2110 der Landeshauptstadt München

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



Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 43P
 am 02.02.2018



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:
Pasteurstraße (südlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),
Ludwigsfelder Straße (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

This aerial map of the 944 block in Chicago displays various lots and their owners. The map is color-coded and numbered. Lots 1-17 are outlined in red, 18-21 in green, and 8-7 in blue. Lot numbers and owner names are labeled on the map.

Red Outlined Lots:

- 17: 1315/1
- 16: 944/8
- 15: 944/6
- 14: 965/2
- 13: 944/7
- 12: 944
- 11: 944
- 10: 944
- 9: 944
- 8: 944
- 7: 944

Green Outlined Lots:

- 21: 944
- 20: 944
- 19: 944
- 18: 944




Blue Outlined Lots:

- 6: 944
- 5: 944
- 4: 944
- 3: 944
- 2: 944
- 1: 944

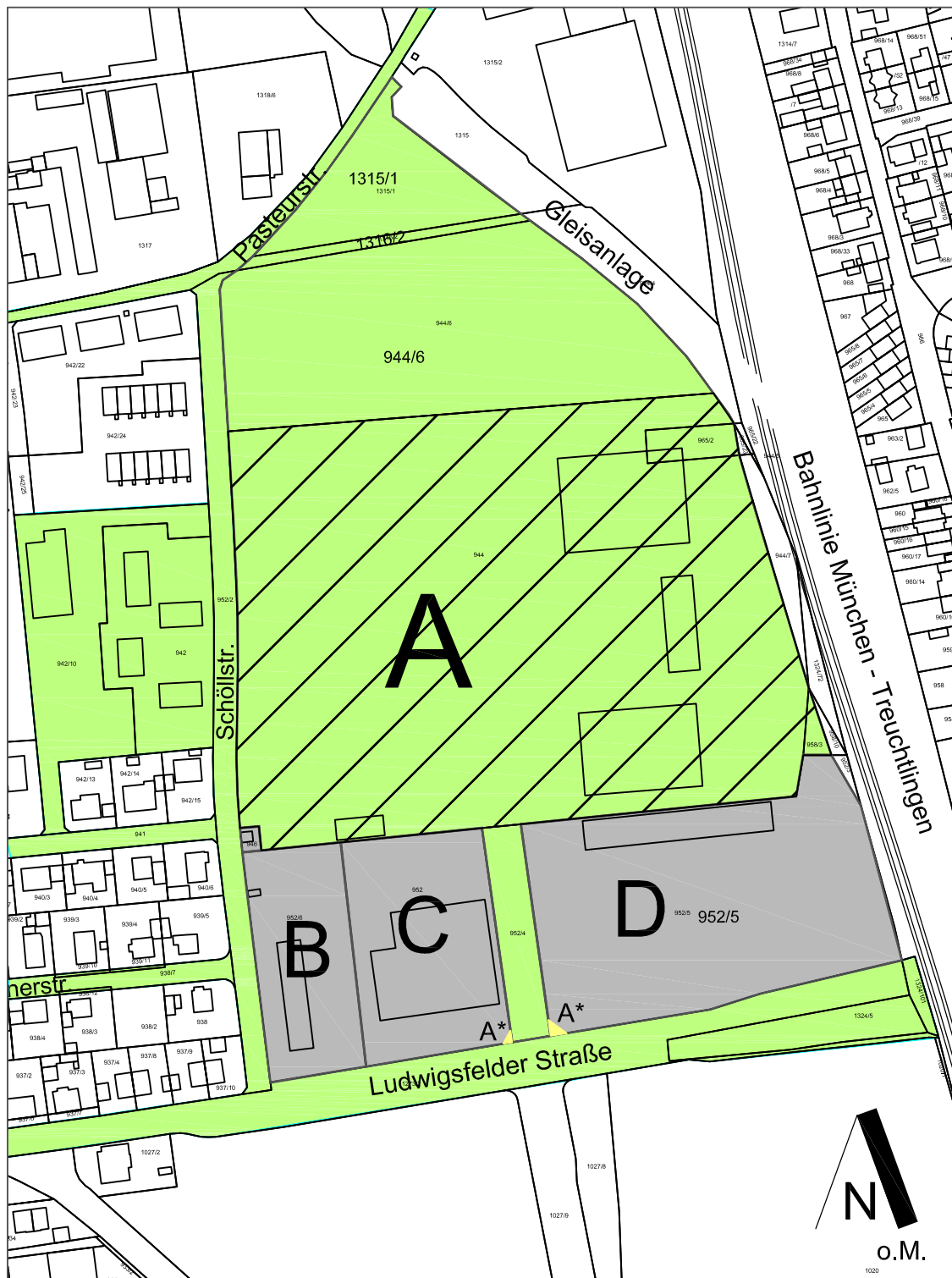
Other Labels:

- 1316/2
- 968/10
- 952/3
- 952/4
- 952/5
- 952/6
- 1324/72

o.M. **N**

-  Landeshauptstadt München
-  privater Eigentümer
-  Bahn


(mit Flurnummern)



A :Landeshauptstadt München

A* :Zu erwerbende Flächen im Einmündungsbereich (7 m² und 23 m²)

B-D :Private Eigentümerinnen bzw. Eigentümer

 :Sogenanntes Junkersgelände