

Telefon: 0 233-22857  
22267  
24822  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/52 Ost  
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2187  
Rappenweg (östlich, nördlich)  
Heimgartenstraße, Stadt Haar, Ortsteil Gronsdorf (westlich)  
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)  
(Teiländerung des Aufstellungsbeschlusses für den  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728)**

Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem

hier:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 2.500
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung (ohne Maßstab)
4. Übersichtsplan Schneller Radweg München – Ebersberg (ohne Maßstab)
5. Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (ohne Maßstab)

**Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsanlass, Verfahrensart.....	2
2. Ausgangssituation.....	3
2.1. Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse .....	3
3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation.....	3
3.1. Flächennutzungsplan .....	3
3.2. Bestehendes Baurecht.....	4
3.3. Erschließung .....	4
3.4. Genehmigungssituation Bestandsbauten im Umgriff .....	4
3.5. Aktuelle Baugenehmigung.....	4
3.6. Veränderungssperre.....	5
3.7. Historie Grundstücksverhandlungen.....	5
4. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse .....	6
4.1. Nutzung und baulicher Bestand.....	6
4.2. Innerhalb des Planungsgebietes .....	6
4.3. Orts- und Landschaftsbild.....	6
4.4. Natur und Landschaft.....	7

4.4.1. Naturhaushalt, Klima.....	7
4.4.2. Vegetation, Fauna, Biotopfunktion.....	7
4.5. Vorbelastung .....	9
4.5.1. Altlasten .....	9
4.5.2. Kampfmittel .....	9
4.6. Verkehrliche Erschließung.....	9
4.6.1. Mobilitätsstrategie 2035 .....	9
4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
4.6.3. Rad- und Fußwegverbindung .....	10
5. Planungsziele .....	10
6. Planungskonzept.....	11
6.1. Schneller Radweg München - Ebersberg .....	11
6.2. Raumbedarf für Rad- und Fußverkehr.....	11
6.3. Rettungsfahrzeuge .....	12
6.4. Sicherheit.....	13
6.5. Versickerung .....	13
7. Planungsalternativen.....	13
8. Grünordnung .....	14
8.1. Maßnahmen zum Artenschutz/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen.....	14
8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	15
9. Entschädigung und Kosten.....	15
10. Sozialrechte Bodennutzung.....	16

## 1. Planungsanlass, Verfahrensart

Ziel des Bebauungsplanes mit Grünordnung ist es eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr als übergeordnete West-Ost Verbindung aus München, Trudering über das Gewerbegebiet am Rappenweg nach Gronsdorf, Stadt Haar und zum S-Bahnhof Gronsdorf herzustellen. Eine solche Verbindung ist nördlich der Bahn nur über das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering möglich. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ordnung, Sicherung und den geplanten Ausbau dieser Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.

Eine Wegeverbindung zwischen München, Trudering über den Rappenweg und der Heimgartenstraße, Stadt Haar, Gronsdorf für den Fuß- und Radverkehr war bisher nicht umsetzbar, da sich das Grundstück Flurstück 199/1, Gemarkung Trudering in Privateigentum befindet und folglich nicht zur Verfügung steht. Der Stadtrat hat im Aufstellungsbeschluss Nr. 1728g zur Entwicklung des Planungsgebiets am Rappenweg beschlossen, dass die Möglichkeit zur Erschließung, insbesondere für den Rad- und Fußverkehr durch eine Verlängerung des Rappenwegs offenzuhalten ist, die nach Westen (Richtung München Ostbahnhof) und nach Osten (Richtung Ebersberg) ihre Fortsetzung finden wird.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates hat am 08.03.2023 beschlossen, für das oben genannte Gebiet zur Sicherung der Wegeverbindung den

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2187 aufzustellen (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 09082).

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorliegen der Entscheidungskriterien (u.a. Flächentyp, Flächengröße, Maßnahme der Innenentwicklung, artenschutzrechtliche Belange) für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wurde vor Einleitung des Verfahrens überprüft und bestätigt. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 und S. 5 BauGB) liegt nicht vor. Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering – Riem, nördlich der Bahntrasse München-Rosenheim und der S-Bahnstrecke und südlich des Riemer Parks, unmittelbar an der östlichen Stadtgrenze Münchens zur Nachbarstadt Haar, Ortsteil Gronsdorf.

Im Osten grenzt an die im Umgriff erfasste Teilfläche des Grundstücks das Stadtgebiet Haar mit der Verkehrsfläche der Heimgartenstraße an. Entlang der Heimgartenstraße wurde ein mehrgeschossiger Wohnungsbau errichtet, der von dieser Straße aus erschlossen ist. Die Heimgartenstraße endet mit einem Wendehammer direkt an der Stadtgrenze.

Der Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering.

Das Planungsgebiet ist Teil des westlich angrenzenden vorhandenen, teilweise ungenehmigten Gewerbegebietes am Rappenweg. Es liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1728 g, Rappenweg. Die westlich und nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbeflächen sind im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1728 g erfasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06419).

Das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, hat eine Gesamtfläche von 7.934 m<sup>2</sup>. Die Größe der zu überplanenden Teilfläche des Grundstücks beträgt ca. 386m<sup>2</sup>. Diese Teilfläche ist derzeit mit Lager- und Werkstattgebäuden sowie Überdachungen bebaut und gewerblich genutzt.

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

## **3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation**

### **3.1. Flächennutzungsplan**

Der Bereich des Planungsumgriffs ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) als Gewerbegebiet (GE) und Besondere Grünfläche mit spezifischer Zweckbestimmung (sonstige Grünfläche SG) dargestellt. Er ist Teil der ungenehmigten Gewerbesiedlung, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Innenbereich bewertet wird. Diese Fläche ist derzeit gewerblich genutzt. Auf Teilen der Fläche des Planungsumgriffs ist die Darstellung eines Altlastenstandorts aufgenommen.

Im FNP werden nur die Überörtlichen und die Örtlichen Hauptverkehrsstraßen gemäß

Verkehrsentwicklungsplan (VEP) dargestellt. Hier wird eine Stadtübergreifende Durchwegung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen geschaffen, jedoch wird keine Straße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen. Der FNP muss nicht geändert werden.

### **3.2. Bestehendes Baurecht**

Das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 vom 23.10.1991 „Gesamtmaßnahme Messestadt Riem“. Planungsrechtlich ist der Bereich gemäß dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtes München vom 05.03.2012, M 8 K 11.501 und dem Beschluss des BayVGH vom 07.11.2013, 2 ZB 12.1742, dem Innenbereich zuzuordnen.

### **3.3. Erschließung**

Das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, ist über das Grundstück Flurstück Nr. 199/6, Gemarkung Trudering, an die Herzogstandstraße der Stadt Haar, Ortsteil Gronsdorf angebunden und erschlossen.

Das gesamte Grundstück ist in mehreren untereinander abgegrenzte Parzellen aufgeteilt. Die Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt durch einen unbefestigten, internen, privaten Erschließungsweg. Über das Grundstück Flurstück Nr. 199/6, Gemarkung Trudering, welches sich in privatem, gemeinschaftlichem Eigentum befindet, ist das Grundstück an das öffentliche Straßennetz der Stadt Haar/Gronsdorf an der Herzogstandstraße angebunden.

### **3.4. Genehmigungssituation Bestandsbauten im Umgriff**

Auf der zu überplanenden Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, sind folgende bauliche Anlagen oder Teile von diesen baulichen Anlagen vorhanden:

- Eine ca. 300 m<sup>2</sup> große, als Lagerfläche genutzte Überdachung. Die Entstehungszeit wird anhand historischer Luftbilder dem Zeitraum 2013 – 2021 zugeordnet. In diesem Zeitraum wurde die Überdachung sukzessive auf die heutigen Abmessungen vergrößert.
- Ein ca. 100 m<sup>2</sup> großes Lager- oder Werkstattgebäude. Die Entstehungszeit wird anhand historischer Luftbilder dem Zeitraum 1980 – 1984 zugeordnet.
- Eine ca. 250 m<sup>2</sup> große Lagerhalle. Die Entstehungszeit war im Zeitraum 2006-2008.
- Die einzelnen, durch verschiedene Nutzer genutzten Parzellen sind durch Einfriedungen mit Bauzäunen, Maschendrahtzäunen oder Baustahlmatten untereinander und Richtung Süden abgegrenzt.

Im Jahr 1982 wurde die Einstellung der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Flurstück Nr. 199, Gemarkung Trudering, im Grenzbereich zur Schienenverkehrsstraße bauaufsichtlich verfügt. Es ist jedoch nicht mehr möglich den genauen Standort dieser Lagerhalle zu verorten. Zu den im Planungsumgriff vorhanden baulichen Anlagen wurden keine Anträge auf Baugenehmigung gestellt. Es handelt sich aller Wahrscheinlichkeit nach um Schwarzbauten.

### **3.5. Aktuelle Baugenehmigung**

Für das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, liegt eine Baugenehmigung vom 08.09.2015 für vier gewerblich nutzbare Gebäude mit Stellplätzen und Zufahrt über die Heimgartenstraße, Stadt Haar, Ortsteil Gronsdorf vor.

Für das gesamte Grundstück wird mit der Baugenehmigung eine Neubebauung mit einer Geschossfläche von ca. 2.940 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Neubebauung erstreckt sich auch auf den südlichen Teil des Grundstücks, der vom Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2187 umfasst wird. Die Baugenehmigung galt gemäß Art. 69 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) für vier Jahre, bis zum 08.09.2019.

Der erste Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ging am 10.12.2020 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Verlängerung der Baugenehmigung war vom 03.09.2021 bis zum 08.01.2023 gültig.

Die zweite Verlängerung der Baugenehmigung wurde fristgerecht beantragt und ist am 09.01.2023 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Die genehmigte Neubebauung wurde bis heute nicht umgesetzt.

### **3.6. Veränderungssperre**

Mit Beschluss vom 07.02.2024 (Veränderungssperre Nr. 660, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11841) wurde zur Sicherung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2187 vom 08.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09082) eine Veränderungssperre erlassen.

Diese wurde mit Beschluss vom 15.01.2025 bis zum 03.03.2026 verlängert.

Die Entscheidung über die eingereichte Verlängerung der Baugenehmigung vom 09.01.2023 wurde mit Bescheid vom 04.04.2023, zugestellt am 06.04.2023, auf die Dauer von 12 Monaten, gerechnet ab Zustellung der Verfügung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB, zurückgestellt.

Es war zu befürchten, dass die Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2187 durch das Vorhaben unmöglich gemacht werden.

Aus München-Trudering über das Gewerbegebiet am Rappenweg kann nur über das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, eine direkte Verbindung nach Gronsdorf, Stadt Haar und zum S-Bahnhof Gronsdorf hergestellt werden (siehe Ziffer 7). Hierdurch kann insbesondere für den Fuß- und Radverkehr eine alternativlose und zwingend erforderliche Verbindung geschaffen werden. Somit steht die eingereichte Verlängerung der Baugenehmigung dem Ziel der notwendigen Erschließung entgegen.

### **3.7. Historie Grundstücksverhandlungen**

Das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, ist Teil der ungenehmigten Gewerbeansiedlung am Rappenweg. Das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1728 g, Rappenweg, weil die Eigentümerin des Flurstücks Nr. 199/1, Gemarkung Trudering bislang nicht im Bebauungsplanverfahren mitwirken wollte. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat haben in den vergangenen 20 Jahren eine Vielzahl von Gesprächen mit der Eigentümerin des Grundstücks des Flurstücks Nr. 199/1, Gemarkung Trudering über den Erwerb des Grundstücks oder einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, oder über die Möglichkeit eines Grundstückstauschs geführt. Alle Ansätze haben bisher nicht zum gewünschten Erfolg geführt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2187 am 08.03.2023 gab es erneut Abstimmungen zwischen der Landeshauptstadt München (LHM) und der Eigentümerin des Grundstücks. Es wurden die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2187 erläutert (siehe Ziffer 5.).

Für den angedachten Grundstückstausch war zwischenzeitlich die Geschäftsgrundlage

vollständig entfallen. Der Stadtrat hat deshalb mit Beschlüssen vom 07.12.2023 (Kommunalausschuss) und 20.12.2023 (Vollversammlung, Sitzungsvorlage Nr. 2026 / V 11235) den Auftrag an das Kommunalreferat, mit der Eigentümerin Tauschverhandlungen zu führen, aufgehoben und stattdessen noch einmal ausdrücklich den Erwerb des Grundstücks beauftragt.

Das Kommunalreferat hat gegenüber der Eigentümerin zwischenzeitlich das Erwerbsinteresse der Stadt an der Fläche mehrfach bekräftigt. Die Eigentümerin teilte dazu, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, lediglich mit, dass sie vorrangig an dem Tauschgeschäft interessiert sei. Zum Erwerbsvorschlag für die benötigte Teilfläche machte sie auch auf mehrfache Nachfrage keine Angaben.

Das Kommunalreferat behält sich vor, sollte eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer über den Erwerb der benötigten Teilfläche des Flurstücks Nr. 199/1, Gemarkung Trudering weiterhin nicht erzielt werden können, die Voraussetzungen für die Einleitung eines Enteignungsverfahrens im Benehmen mit dem Baureferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen.

## **4. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **4.1. Nutzung und baulicher Bestand**

Das Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, ist gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich, weiträumig verteilt, mehrere bauliche Anlagen wie Lager- und Werkstattgebäude, Container und überdachte Lagerflächen. Ein Teil des Grundstücks im Nord-Osten liegt zurzeit augenscheinlich brach und wird nicht genutzt. Das gesamte Grundstück ist in mehreren untereinander abgegrenzte Parzellen aufgeteilt und wird von unterschiedlichen Firmen, vorrangig des Baugewerbes, genutzt. Die Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt durch einen internen privaten, unbefestigten Erschließungsweg, der über das Grundstück Flurstück Nr. 199/6, Gemarkung Trudering, an die Herzogstandstraße angebunden ist.

### **4.2. Innerhalb des Planungsgebietes**

Die zu überplanende Teilfläche des Grundstücks ist mit baulichen Anlagen wie Lager- und Werkstattgebäuden, offenen und überdachten Lagerflächen bebaut. Die derzeitigen Nutzungen dienen nach aktuellem Kenntnisstand hauptsächlich der Lagerung von Baumaschinen, -geräten sowie Baustoffen, -materialien und -werkstoffen.

### **4.3. Orts- und Landschaftsbild**

Das bestehende Gewerbegebiet am Rappenweg ist geprägt von ungenehmigten eingeschößigen und gewerblich genutzten Lager- und Werkstattgebäuden.

Im Planungsgebiet befinden sich vergleichbare Gebäude sowie überdachte Lagerflächen.

Die im Bereich des Planungsumgriffs befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen bzw. Teile davon müssen beseitigt werden. Weitere vorhandene Gebäude bleiben davon unberührt.

Im Osten des Planungsgebietes grenzt das Wohngebiet Gronsdorf mit einer 4-geschossigen Wohnbebauung entlang der Heimgartenstraße, bzw. klassische Einfamilienhausbebauung nördlich der Herzogstandstraße, an.

Der Riemer Landschaftspark, nördlich des Planungsgebietes, ist die wesentliche große Grünstruktur, die das Landschaftsbild prägt. Des Weiteren hat das kartierte Biotop M-

322 „Brachfläche mit Weidengebüsch am Drosselweg“, südlich der Bahntrasse, mit einem bedeutsamen Gehölzbestand prägende Wirkung für das Landschaftsbild. Weder das Gewerbegebiet am Rappenweg noch das Planungsgebiet selbst besitzen signifikante Grünstrukturen von landschaftlicher Bedeutung. Die Bahntrasse zwischen dem Planungsgebiet und den Biotopflächen hat eine deutlich trennende Wirkung.

#### **4.4. Natur und Landschaft**

##### **4.4.1. Naturhaushalt, Klima**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2187 liegt aufgrund des angrenzenden Kaltluftentstehungsgebietes, der nördlich verlaufenden Kaltluftleitbahn sowie der übergeordneten Ventilationsbahn entlang der Bahngleise mit hoher Wirkung in einer stadtklimatisch sensiblen Lage im Münchner Osten. Insgesamt ist die bioklimatische Situation im Planungsgebiet überwiegend ungünstig.

Die Flächen sind im Bestand bebaut und teilweise versiegelt. Laut Versiegelungskartierung der LHM 2019 liegt auf dem Grundstück ein Versiegelungsgrad von ca. 41 – 50 % vor (vgl. <https://geoportal.muenchen.de/portal/master/>). Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Gebietes und langjähriger Nutzung als Gewerbebestandort und der erforderlichen Entfernung von Containern/überdachten Lagerflächen zugunsten eines Rad- und Fußweges, sind durch die Planung keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.

Da der Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2187 eine geringe Flächengröße aufweist und die gesamte Fläche als Verkehrsfläche ohne weitere Hochbaumaßnahmen vorgesehen ist, ist keine weitergehende klimatische Ersteinschätzung erforderlich.

Ein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten ist nicht notwendig.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Höchstgrundwasserstand (HW1940) auf einer Höhenkote von 528,20 m NHN. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 5 - 6 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserstand bewegt sich auf einer Höhenkote von etwa 525,00 m NHN (Flurabstand: 8 - 9 m). Das Grundwasser fließt hier von Süden nach Norden.

Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) wurde im Bereich des Plangebietes noch nicht erreicht oder überschritten, daher sind für den Bemessungswasserstand 528,50 m NHN anzusetzen (HW1940 + 0,30 m Sicherheitszuschlag).

##### **4.4.2. Vegetation, Fauna, Biotopfunktion**

Der Gehölzbestand auf dem Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, setzt sich im Wesentlichen aus Pioniergehölzen wie Erlen, Weiden, Pappeln oder Birken zusammen. Der Gehölzbestand stockt an der südlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Bahngleis und entlang des bestehenden Schuppens. Zusätzlich stocken auf dem Planungsgebiet noch vereinzelte Bäume mittleren Alters. Das Planungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung.

Auf den nicht überbauten Flächen entwickeln sich Arten der Ruderal- und Spontanvegetation auf sandig bis kiesigen Untergrund. Diese Flächen unterliegen jedoch aufgrund der intensiven Nutzungen für die Baubetriebe einer steten Umwandlung oder Beseitigung und können sich nicht verfestigen. Auch werden Baustoffe direkt auf diesen Flächen und deren Vegetation abgelagert.

Entsprechend der saP konnten keine Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL in Bayern im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

Außerhalb des Planungsgebietes, südlich der Bahnstrecke München - Rosenheim und

daher nicht von der Planung betroffen, liegt im Bereich zwischen dem Wendehammer der Mauerseglerstraße und der Bahntrasse das kartierte Biotop M-322 „Brachfläche mit Weidengebüsch am Drosselweg“. Dieses Biotop ist vor allem aus faunistischer Sicht für Reptilien und Amphibien für das räumliche Umfeld bedeutsam. Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) bewertet diese Fläche als überregional bedeutsam.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes an einer Bahnachse ist die wesentliche Zielformulierung aus dem ABSP zum Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachse bedeutsam.

Für die Erhebung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange wurde 2024 ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) erstellt, in dem die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten (europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, sowie der „Verantwortungsarten“ 1 nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), die durch das Vorhaben eintreten können, ermittelt und dargestellt wurden. Auch wurden ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Um Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden, wurden 2024 Kartierungen von potenziellen Habitatbäumen, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien durchgeführt. Dabei wurden keine Bäume vorgefunden, die für Vögel oder Fledermäuse zumindest mäßig oder gut geeignete potenzielle Quartiere aufwiesen. Fledermäuse und Vogelarten wurden nur in geringer Anzahl nachgewiesen. Amphibiennachweise, hier insbesondere Nachweise der in München verbreiteten und in der Umgebung des Untersuchungsgebiets bereits in früheren Jahren nachgewiesenen Wechselkröte, gelangen nicht.

Lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie die Rauhhaut-/Weißrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii/kuhlii*) konnten in geringer Aktivität im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Es wurden keine Wochenstuben oder Winterquartiere festgestellt, sondern nur sporadische Transferflüge. Auch wurden Fledermauskästen außerhalb des Untersuchungsgebietes an Berg-Ahorn-Bäumen vorgefunden, die keine aktive Nutzung durch Fledermäuse aufwiesen.

Innerhalb des Gebietes wurden keine Reptilienarten vorgefunden, weshalb ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Außerhalb des Untersuchungsgebietes wurde einmalig bei den Zauneidechsen ein subadultes Tier nachgewiesen.

Bei der Mauereidechse handelt es sich um eine allochtone Art, die in sehr hoher Dichte vorgefunden wurde. In Bayern werden für allochtone Vorkommen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht berücksichtigt, so dass eine Betrachtung in der saP entfällt.

Bei den Amphibienarten konnte die Wechselkröte nicht nachgewiesen werden. Es ist möglich, dass die Art, während der Vorhabensdurchführung im Bereich der Baustelle durch die Entstehung von Temporärgewässern als Pionierart einwandert, was dann im Rahmen der Baugenehmigung zu bewältigen wäre.

Im Rahmen der Kartierungen wurden elf Vogelarten nachgewiesen. Bei vier Arten ist davon auszugehen, dass diese auch im Untersuchungsgebiet brüten. Zwei Arten wurden nur einmalig beobachtet und fünf Arten konnten lediglich im Überflug registriert werden.

Von den nachgewiesenen Arten gelten fünf als in München saP-relevant (nach der

Münchner Abschichtungsliste).

Sechs der nachgewiesenen Arten sind häufig vorkommende (ubiquitäre) Vogelarten, die im Naturraum weit verbreitet sind und eine geringe Wirkungsempfindlichkeit gegenüber Eingriffen haben. Bei einer Zerstörung einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang trotzdem gewahrt.

Bei den im Gebiet vorkommenden oder zu erwartenden europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

## **4.5. Vorbelastung**

### **4.5.1. Altlasten**

Im Bereich am Rappenweg ist auf früheren Kiesabbauflächen mit zum Teil erheblichen Verfüllungen bis in Tiefen von ca. 19,5 m unter Geländeneiveau eine ungenehmigte Gewerbeansiedlung entstanden. Lokal werden hohe Schadstoffbelastungen ausgewiesen. Durch die bisherige und andauernde Gewerbenutzung ist zudem von oberflächennahen Schadstoffeinträgen auszugehen.

Die im Planungsbereich vorhandene Bodenbelastung ist konkret und im übergreifenden Kontext hinsichtlich Situation, Maßnahmen und Folgen zu erfassen und zu untersuchen. Für die Sicherstellung der fachgerechten Entsorgung von anfallenden Aushubmaterials muss vor Baubeginn eine Schadstoffanalytik im Rahmen einer Baugrunduntersuchung erfolgen oder geeignete schadstoffspezifische Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) vorgenommen werden.

### **4.5.2. Kampfmittel**

Es besteht für das Planungsgebiet ein Kampfmittelverdacht hinsichtlich blindgegangener Abwurfmunition sowie Artillerie- und Infanteriemunition. Durch Munitionsvernichtung bzw. -entsorgung vergrabene Munition kann nicht ausgeschlossen werden. Durch eine Fachfirma sollte entweder vor geplanten Erdeingriffen oder baubegleitend eine Kampfmitteluntersuchung und -räumung mit anschließender Sohlfreimessung erfolgen.

## **4.6. Verkehrliche Erschließung**

### **4.6.1. Mobilitätsstrategie 2035**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden. Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein.

### **4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das ungenehmigte Gewerbegebiet am Rappenweg, an welches das gewerblich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, anschließt, als unzureichend erschlossen zu klassifizieren und zu ertüchtigen.

Die Erreichbarkeit des ÖPNV ist trotz der räumlichen Nähe zum S-Bahnhof Gronsdorf nicht gegeben. Eine Busverbindung von München zum S-Bahnhof Gronsdorf ist ebenfalls nicht gegeben. Der S-Bahnhof Gronsdorf befindet sich in ca. 400 m Entfernung östlich von der Münchner Stadtgrenze zu Haar, er ist jedoch aus dem Gewerbegebiet am Rappenweg auf direktem Weg nicht erreichbar. Aus dem Stadtbezirk Trudering-Riem nördlich der Bahntrasse ist die tatsächlich fußläufige Erreichbarkeit des S-Bahnhofs derzeit nur mit großen Umwegen über die Wohnsiedlung Gronsdorf oder im Süden über die Schwablhofstraße und den Drosselweg möglich (siehe Abb. 1). Die ÖPNV-Ertüchtigung ist aktuell und zukünftig herzustellen. Im Falle einer Entwicklung des Gewerbegebiets am Rappenweg ist die Erreichbarkeit gerade für den Fuß- und Radverkehr im Sinne einer Mobilitätswende herzustellen und sicherzustellen.

#### 4.6.3. Rad- und Fußwegverbindung

Gemäß des Verkehrsentwicklungsplans – Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft eine Hauptroute vom Rappenweg kommend in östlicher Richtung parallel zu den Bahngleisen durch das Gewerbegebiet und weiter auf das Stadtgebiet Haar, Gronsdorf (siehe Anlage 5).

Das Mobilitätsreferat ist derzeit bemüht, die Umsetzung des schnellen Radweges München-Ebersberg (MUC-EBE) voranzutreiben (siehe Anlage 4). Grundlage dafür ist der Antrag unter Ziffer 10 im Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2021 zur 2. Stammstrecke (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V05116), in der das Mobilitätsreferat gebeten wird, die Realisierung einer „schnellen Radverbindung“ vom Ostbahnhof über Trudering bis in das östliche Münchner Umland voranzutreiben.

Mit der Herstellung dieses Fuß- und Radwegs kann eine direkte Verbindung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen aus München nach Gronsdorf geschaffen werden. Die vorhandene Radwegeinfrastruktur im Münchner Osten weist derzeit erhebliche Mängel auf und wird an der Stadtgrenze unterbrochen. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung kann über die Teilfläche des privaten Grundstücks Flurnummer 199/1 zwischen dem Rappenweg und der Heimgartenstraße in der Stadt Haar, Ortsteil Gronsdorf, hergestellt werden.

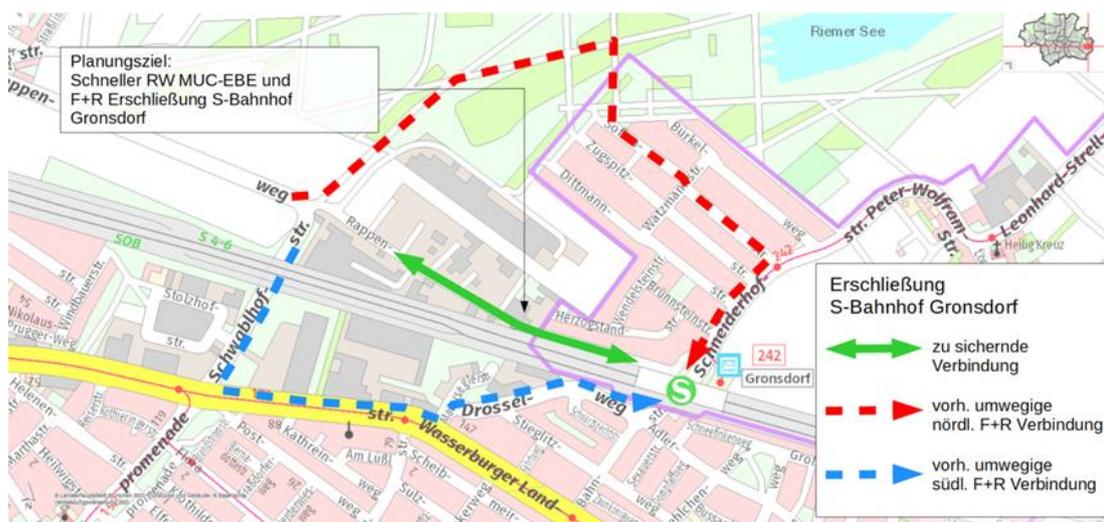


Abb. 1 © Landeshauptstadt München

## 5. Planungsziele

Mit der Planung sollen folgende örtliche und übergeordnete städtebauliche, landschaftsplanerischen und verkehrliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung einer überörtlichen und örtlichen Vernetzung durch stadtübergreifende Durchwegung für Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen in das Stadtgebiet Haar und zum S-Bahnhof Gronsdorf
- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffiziente Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbund
- Steigerung des Anteils der nicht motorisierten Wege zu Gunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren
- Optimierung der Erschließung für den ÖPNV in Qualität und Dichte
- Sicherung der Flächen für die Radroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan – Radverkehr (VEP-R) und einen schnellen Radweg München Ebersberg
- Berücksichtigung der Altlasten- und Baugrundsituation bei der Planung der Verkehrsanlage
- Maßnahmen zum Artenschutz vor Ort bzw. im räumlichen Umfeld
- Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadt-Prinzip (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung)

## 6. Planungskonzept

### 6.1. Schneller Radweg München - Ebersberg

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan – Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft eine Hauptroute vom Rappenweg kommend in östlicher Richtung parallel zu den Bahngleisen durch das Gewerbegebiet und weiter auf das Stadtgebiet Haar, Gronsdorf (siehe Anlage 5). Der sogenannte schnelle Radweges München - Ebersberg (MUC-EBE) verläuft im gleichen Korridor (siehe Anlage 4). Grundlage dafür ist der Antrag unter Ziffer 10 im Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2021 zur 2. Stammstrecke (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V05116), in der das Mobilitätsreferat gebeten wird, die Realisierung einer „schnellen Radverbindung“ vom Ostbahnhof über Trudering bis in das östliche Münchner Umland voranzutreiben. Die vorhandene Radwegeinfrastruktur im Münchner Osten weist derzeit erhebliche Mängel auf und wird an der Stadtgrenze unterbrochen. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung kann über die Teilfläche des privaten Grundstücks Flurnummer 199/1 zwischen dem Rappenweg und der Heimgartenstraße in der Stadt Haar, Ortsteil Gronsdorf, hergestellt werden.

Als verkehrliches Ziel wurde bereits im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1728 g die Schaffung einer hohen Durchlässigkeit im Planungsgebiet für den Fuß- und Radverkehr definiert. Ein wesentliches Planungsziel ist, die Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Gronsdorf für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern bzw. sicherzustellen. Mit der Herstellung der neuen Fuß- und Radwegeverbindung kann dementsprechend eine direkte Verbindung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen aus München nach Gronsdorf geschaffen werden.

### 6.2. Raumbedarf für Rad- und Fußverkehr

Basierend auf gültigen Regelwerken (RAST 06, ERA 10) wird eine getrennte Führung

von Rad- und Fußverkehr empfohlen.

Der Streckenabschnitt dient bei Umsetzung als Fuß- und Radverbindung von und nach Gronsdorf - insbesondere der S-Bahnhaltestelle – über das Gewerbegebiet am Rappenweg nach Trudering/München. Zudem dient der Streckenabschnitt auf überregionaler Ebene als Lückenschluss für den Radverkehr zwischen Ebersberg/Haar und Trudering/München und den schnellen Radweg München-Ebersberg (MUC-EBE). Die Relation wird im derzeit sich in Entwicklung befindlichen Radvorrangnetz als IR IV eingestuft, sie kann jedoch bei passender Gestaltung und Einbindung im Gesamtnetz ggf. hochgestuft werden.

Aufgrund der überregionalen Verbindungsfunktion muss von einem hohen Radverkehrsaufkommen ausgegangen werden. Gemäß den Leitlinien der LHM sind notwendiger und optimalerweise von mindestens 4,00 m Radwegbreite für einen Radweg im Zweirichtungsverkehr auszugehen.

Zusätzlich zu den Flächen für den Radverkehr sind zur Erschließung des S-Bahnhofs Gronsdorf zwingend Flächen für den Fußverkehr sicherzustellen. Da für die Zuwegung zum S-Bahnhof Gronsdorf ein erhöhtes Fußverkehrsaufkommen zu erwarten ist, liegen die Anforderungen für die zusätzliche Gehbahn bei mindestens 3,00 m.

Für sicher nutzbare Verkehrswege mit Beleuchtung und sonstigen Maßnahmen wird eine Breite von zusätzlich 1,00 m erforderlich veranschlagt.

Gehbahn Breite 3,00 m  
 Radweg: Zweirichtungsradsradweg, Breite 4,00 m  
 Sicherheitstrennstreifen mit Beleuchtung: 1,00 m

Somit ergibt sich insgesamt die Anforderung von 8,00 m Breite für Fuß- und Radverkehr inklusive Beleuchtung.

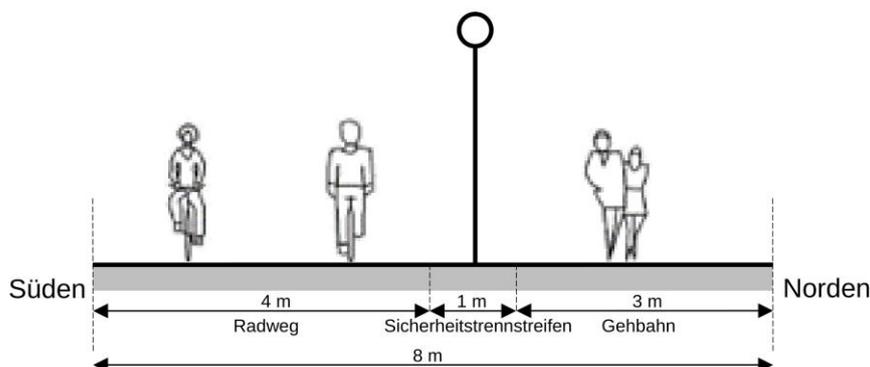


Abb. 2 © Landeshauptstadt München

### 6.3. Rettungsfahrzeuge

Auf der Breite des Radwegs soll eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr im Notfall möglich sein. Bei Stadt- bzw. Landkreis übergreifenden Alarmierungsplanungen kann so die Möglichkeit einer schnellen wechselseitigen Erreichbarkeit zwischen den Rettungskräften der LHM und der Stadt Haar genutzt werden.

Sollte entlang der Bahnlinie eine bauliche Abgrenzung (Mauer, Zaun, Lärmschutzwand, Wall, o.ä.) errichtet werden, muss der unmittelbare Zugang zu den Gleisanlagen eine Öffnung mit 1,6 m Breite und 2,2 m Höhe aufweisen. Etwaige Höhenunterschiede (> 10% Längsneigung) von der Zufahrt zum Gleiskörper können über Treppen (lichte Breite

mind. 1,6 m) ausgeglichen werden. Beschilderungen der Türen und Anforderungen, wie die Türen zu öffnen sind, sind gemäß der Richtlinie „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG“ vom 07.12.2012 auszuführen. Die Zufahrt für Fahrzeuge hat in diesem Fall bis an die Abgrenzung zu reichen. Das Zuwachsen der Zugangsmöglichkeiten muss verhindert werden. Werden Wege in diesem Bereich mit Sperrpfosten, Schranken, o.ä. versehen, müssen diese für die Feuerwehr zu öffnen sein, z.B. mit Hilfe der Verschlusseinrichtung (Dreikant) nach DIN 3223.

#### 6.4. Sicherheit

Für einen sicher nutzbaren, öffentlichen Raum, zur Vermeidung von Angsträumen und zur Kriminal Prävention ist der geplante Fuß- und Radweg auf der kürzesten möglichen Strecke vom Gewerbegebiet am Rappenweg in Richtung S-Bahnhof Gronsdorf geplant. Er wird übersichtlich und beleuchtet gestaltet. Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden hinsichtlich Verkehrssicherheit in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

#### 6.5. Versickerung

Die Entwässerung wird gemäß des Planungsziels nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

### 7. Planungsalternativen

Untersuchte Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr zum S-Bahnhof Gronsdorf, die nicht realisierbar sind:

- a) Nördlich der Gleistrasse über Flächen der Deutschen Bahn AG:  
Es wurde die Herstellung einer temporären und minder breiten Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr über die Fläche der Deutschen Bahn AG nördlich der Gleistrasse bei der Deutsche Bahn AG abgefragt. Diese Planung wurde von der Deutsche Bahn Netz AG abgelehnt, da die Bahnflächen für eigene Aus- und Umbaumaßnahmen der Deutsche Bahn Netz AG vorgehalten werden müssen.
- b) Südlich der Gleistrasse:  
Die Verbindung für Fuß- und Radverkehr zum S-Bahnhof Gronsdorf südlich der Gleitrasse ist nur über einen erheblichen Umweg über die Schwablfhofstraße und den Drosselweg möglich (siehe Ziffer 4, Abb. 1.)  
Eine direkte Verbindung eines Fuß- und Radwegs entlang der Gleistrasse würde über Gewerbegrundstücke und eine Biotopflächen führen. Ein Fuß- und Radweg und ein schneller Radweg sind hier nicht umsetzbar.

Auf dem südlich der Bahn gelegenen Gewerbegrundstück, Flurstück Nr. 206/6, Gemarkung Trudering, befindet sich ein Gewerbegebäude, welches in einem Abstand von knapp 4 m zu den Bahnflächen errichtet wurde. Es befindet sich im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1249, der auf der möglichen Wegefläche Fläche zu begrünen und zu bepflanzen festsetzt. Weder von den Abmessungen noch von der Festsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ist hier die Anordnung eines leistungsfähigen Fuß- und Radwegs möglich.

Im weiteren Verlauf Richtung Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1552 an, der an der Stelle einer möglichen Wegeverbindung eine Biotopfläche, GE und eine öffentliche Grünfläche sowie Baumstandorte festsetzt. Faktisch befindet sich auf dem GE Grundstück Flurstück Nr. 200/2,

Gemarkung Trudering, ein Gewerbegebäude, welches mit nur ca. 2,40 m Abstand zur Bahnfläche errichtet wurde. Eine Anordnung eines leistungsfähigen Fuß- und Radwegs ist hier nicht möglich.

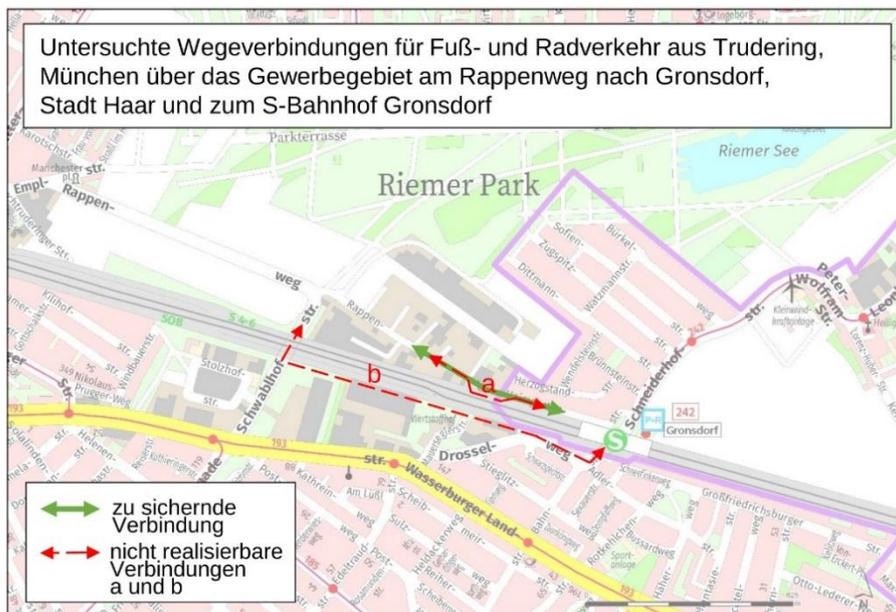


Abb. 3 © Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## 8. Grünordnung

### 8.1. Maßnahmen zum Artenschutz/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes werden Beleuchtungen mit einer möglichst wenig insektenschädlichen Konstruktionsweise und Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Insekten besitzt, festgesetzt.

Zum Schutz von lichtempfindlichen nachtaktiven Tieren, vor allem von streng geschützten Fledermäusen und fliegenden Insekten (unter anderem als Nahrungsquelle für Fledermäuse), werden Maßnahmen für die Wegebeleuchtung festgesetzt. Außenbeleuchtungsanlagen sind in einer Weise auszuführen, dass möglichst wenige Insekten angezogen werden. Dies wird durch eine warm-weiße Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin gewährleistet. Kugellampen, freistrahkende Röhren oder Bodenstrahler sind nicht zulässig. Durch die entsprechende Leuchtmittelwahl und eine günstige Ausgestaltung mit insgesamt eher niedrigen Lampen und möglichst nach unten gerichteten Lichtkegeln wird das ansonsten vielfach stattfindende Abwandern von nachtaktiven Insekten aus ihren natürlichen Habitaten verringert und eine Störung der Orientierung von den dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäusen minimiert. Entsprechend dem Zweck der Wegebeleuchtung ist die geringstmögliche Lichtpunkthöhe zu wählen. Die Leuchten sind so anzubringen, dass die zu beleuchtende Wegefläche ausschließlich von oben nach unten beleuchtet wird. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig, Abstrahlungen zur Seite sind möglichst zu vermeiden. Aktuelle Empfehlungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung können dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom September 2020 entnommen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind umsetzungsvorbereitend bzw. -begleitend folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### Bauzeitliche Beschränkungen

- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen sowie Gebäudeabrisse erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG), sowie ggf. nach Freigabe durch die zuständige Naturschutzbehörde.

#### Schutz der Wechselkröte

- Vermeidung des Entstehens von Temporärgewässern, die als Laichgewässer genutzt werden können durch Anweisung der ausführenden Unternehmen während der Bautätigkeiten. Dennoch entstandene Temporärgewässer werden nach Überprüfung und Ausschluss eines entsprechenden Amphibienbesatzes durch eine ökologische Baubegleitung umgehend verfüllt.
- Kontrolle und Entfernung vorhandener Versteckmöglichkeiten, z.B. Bauschutt, Müll, Erdmieten usw., unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung entsprechend dem Baufortschritt.
- Versetzen von wider Erwarten aufgefundenen Individuen.

#### Schutz von an das Baufeld angrenzenden Baum-, Gebüsch- und Saumbeständen sowie von wertvollen Artvorkommen im Umfeld

- Im Rahmen der Vorbereitung der Bauarbeiten sind an das Baufeld angrenzende Bäume, Gebüsche und Saumbereiche bei Bedarf entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind im Rahmen des Vorhabens nicht erforderlich.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit den faunistischen Kartierungen kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

## 8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 9. Entschädigung und Kosten

Zur Sicherung der Wegeverbindung auf der Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, muss die in Privateigentum stehende, derzeit gewerblich genutzte Fläche, in Anspruch genommen werden. Dies führt zu Entschädigungsansprüchen gemäß § 40 Abs 1 Nr. 5 BauGB, da vorliegend eine Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Der Eigentümer ist in diesen Fällen nach Maßgabe des § 40 BauGB zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Gemäß § 40 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Festsetzungsschäden vorrangig durch die Übernahme der belasteten Fläche durch

die Stadt zu entschädigen und nachrangig durch eine angemessene Geldentschädigung.

Die Finanzierung der Herstellung der Wegeverbindung ist im weiteren Verfahren zu klären.

#### **10. Sozialrechte Bodennutzung**

Die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Mit der geplanten Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien sind auf der betroffenen Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 199/1, Gemarkung Trudering, keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung nicht angewendet werden. Dem hat die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung in ihrer Sitzung am 15.02.2023 zugestimmt.