Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Landeshauptstadt München
Stadtplanung PLAN-HAII-52
z.H. [redacted]
Blumenstr. 28b
80331 München

Per E-Mail: plan.ha2-51@muenchen.de

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[redacted]	+49 (89) [redacted] +49 (89) [redacted]		[redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
		[redacted]	03.09.2026

Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung; Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e Schätzweg (nördlich), Eberwurzstraße (östlich), Augustin-Rösch-Straße (südlich), Schleißheimer Straße (westlich) („Virginiadepot“)

Sehr [redacted],
sehr geehrte Damen und Herren,

die abschließende Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme kommt nach dem derzeitigen Verfahrensstand noch nicht in Betracht, da erst die Durchführung des geplanten Vorhabens, nicht aber die Bauleitplanung als solche, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklichen kann. Die Ausnahme ist daher vor Beginn der Durchführung des Vorhabens vom Vorhabenträger zu beantragen. Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Landeshauptstadt München als Antragstellerin jedoch zu prüfen, ob dem Vorhaben ein dauerhaftes Planungshindernis in Form eines unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbots entgegensteht. In diesem Zusammenhang haben wir nach derzeitigem Kenntnisstand die Rechtslage geprüft und sind in der Inaussichtstellung zu folgendem Ergebnis gekommen:

Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für das geplante Vorhaben (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e Schätzweg (nördlich), Eberwurzstraße (östlich), Augustin-Rösch-Straße (südlich), Schleißheimer Straße (westlich) („Virginiadepot“)) kann nach Prüfung der vorliegenden

Unterlagen und dem derzeitigen Kenntnisstand durch die Regierung von Oberbayern nach Maßgabe der unter Nr. 2 genannten Auflagen in Aussicht gestellt werden.

I.

Aus den Unterlagen zum Antrag auf Inaussichtstellung vom 06.03.2025 mit Ergänzung vom 07.07.2026 geht Folgendes hervor:

Die Größe des Planungsgebiets zum Bebauungsplan Nr. 1939e „Virginiadepot“ umfasse etwa 6,2 Hektar. Die Planung sehe einen Schulbau, eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete sowie eine Geothermie-Anlage vor.
Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau einer fahrzeugtechnischen Berufsschule mit Sporthallen, einer Mensa, einer Tiefgarage, einer Regernationsstrecke für den Schulungsbetrieb sowie notwendiger Pausen- und Freizeitsportflächen geschaffen werden. Auf einem Teilbereich im Norden wird derzeit eine bereits genehmigte Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit 200 Bettplätzen errichtet.
Die geplante Geothermie-Anlage sei ein großer Baustein für die Versorgung des Münchner Nordens mit CO2-neutraler Wärme für ca. 70.000 Münchnerinnen und Münchner. Die ursprünglich im Strukturkonzept 2011 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kronprinz-Rupprecht-Kaserne vorgesehene Flächenaufteilung sei zugunsten der neuen Nutzungen überplant worden. Die zuvor im Strukturkonzept für höherwertiges Gewerbe vorgesehenen Flächen seien entfallen. Mit dem Beschluss „Pro Geothermie“ (Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 09400) habe der Stadtrat am 28.06.2023 die neuen Nutzungsbedarfe bestätigt.

Zur Erschließung des zum Bebauungsplan gehörenden Teilvorhabens „Berufsschule“ sei die Anlage einer neuen Verkehrsstraße, ausgehend vom Schätzweg in Richtung Norden, notwendig. Diese Straße soll künftig auch der Anbindung des Geothermiewerks dienen. Nach aktueller Planung werde die Errichtung dieser vollständigen Erschließungsstraße jedoch zeitversetzt zum Baubeginn des Geothermiewerks erfolgen, weshalb zunächst eine temporäre Baustraße zur Erschließung der Baustelle des Geothermievorhabens notwendig sei. Im Rahmen der temporären Baustraße soll auch eine Abwasserleitung gelegt werden. Aus bautechnischen und zeitlichen Gründen, sei die geradlinige Führung durch das Zauneidechsenhabitat, die sinnvollste Variante.

Es wurden bereits vertiefende Untersuchungen durch das Planungsbüro Steil Landschaftsplanung (Julia Steil) zu den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung sowie zur Habitatstruktur-Kartierung (Stand: 23.07.2021) und im Artenschutzfachbeitrag (Stand: 19.12.2024) dargestellt. Im Frühjahr/Sommer 2024 wurde auf der Teilfläche der geplanten Geothermie eine Bestandserfassung der Zauneidechsen durch das Büro Irene Wagensonner durchgeführt. Durch die Realisierung des Vorhabens könnte es damit direkt und indirekt zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten kommen.
Für den Bau der temporären Baustraße erstellte das Planungsbüro Bosch & Partner ein Konzept für den Umgang mit der Zauneidechse (Stand: 21.05.2026).

II.

Eine Ausnahme für die geplanten Maßnahmen ist erforderlich, da Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens verwirklicht werden.

1. Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens

1.1. Vorkommen betroffener Arten des Anhang IV der FFH-RL, für die Verbotstatbestände verwirklicht werden:

Im Plangebiet wurde eine Population von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) festgestellt. Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zudem streng geschützt. Durch die geplante Wiederbebauung und späterer Nutzung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse verloren, auch eine Tötung und Verletzung von einzelnen Individuen ist nicht auszuschließen. Durch die Baumaßnahmen sind starke Störungen zu erwarten, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der gesamten lokalen Population auswirken. Durch das geplante Vorhaben werden daher die folgenden Verbotstatbestände erfüllt:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Im Plangebiet wurden mögliche Tages- und Winterverstecke von Wechselkröten (*Bufotes viridis*) festgestellt. Im aktuellen Plangebiet konnten keine Individuen der Art festgestellt werden, allerdings in der näheren Umgebung. Wechselkröten (*Bufotes viridis*) sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zudem streng geschützt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Individuen der Art während der Baumaßnahmen aufhalten. Daher sind eine Tötung und Verletzung von einzelnen Individuen durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Zudem gehen die möglichen Ruhestätten der Art durch die geplanten Maßnahmen verloren. Durch die Baumaßnahmen sind auch starke Störungen zu erwarten. Sollten sich Individuen der Art im Plangebiet befinden, ist damit zu rechnen, dass sich die Störungen die negativ auf den Erhaltungszustand der gesamten lokalen Population auswirken. Durch das geplante Vorhaben werden daher folgende Verbotstatbestände erfüllt:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

1.2. Voraussetzungen der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG:

Im Zuge des artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens hat die Regierung von Oberbayern das Vorliegen der Voraussetzungen zu prüfen. Die Regierung von Oberbayern kommt bei der Prüfung im Rahmen der Inaussichtstellung zu dem Schluss, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG gegeben sind.

1.2.1. Möglichkeit der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG:

Die artenschutzrechtliche Ausnahme kann aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses unter Auflagen erteilt werden.

Die weiterhin steigende Bevölkerungszahl im Raum München erfordert neben preiswertem Wohnraum auch weitere Infrastrukturmaßnahmen im Bildungs- und Sportbereich. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat daher 2013 im Rahmen der „Schulbauoffensive 2013 – 2030 (SBO)“ das größte kommunale Schulbauprogramm in Deutschland auf den Weg gebracht. Im Rahmen der Schulbauoffensive werden überwiegend bereits vorhandene Schulstandorte verdichtet, aber auch neue Standorte entwickelt.
Für das Schulbauvorhaben bzw. die Schulform Berufsschule besteht gemäß der aktuellen Schulbedarfsplanung in Zukunft ein dringender Bedarf, da die bestehenden Berufsschulen, vor allem die „Städtische Berufsschule für Kraftfahrzeugtechnik“ am Elisabethplatz in der Münchner Innenstadt zukünftig nicht mehr ausreichen werden und dort keine Erweiterungspotentiale vorhanden sind.

Der Freistaat Bayern hat im Umgriff des Bebauungsplans von seinem Erstzugriffsrecht des Grunderwerbs von der BImA Gebrauch gemacht, um eine mittig im Planungsgebiet liegende Teilfläche anzukaufen und für eine Fürsorgeeinrichtung zu nutzen (Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete). Für die Gemeinschaftsunterkunft liegt bereits eine bauaufsichtliche Genehmigung nach § 246 BauGB der Regierung von Oberbayern vor; mit dem Bau wurde begonnen.

Vor dem Hintergrund der Münchener Wärmestrategie und dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2035 wird im gegenständlichen Umgriff zudem eine Geothermie-Anlage für die Versorgung des Münchner Nordens errichtet.

Die Versorgung der stetig wachsenden Bevölkerung in der Landeshauptstadt München mit technischer, sozialer und sonstiger Infrastruktur ist insbesondere im Raum München ein hohes öffentliches Interesse zuzusprechen. Das Vorhaben ist dabei nicht realisierbar ohne, dass Lebensraumstrukturen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Wechselkröte (*Bufotes viridis*) verloren gehen oder ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für die Arten vermeiden zu können.

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sind damit zu bejahen. Die öffentlichen Interessen sind im Wege einer gesamtbetrachtenden Abwägung den durch das Vorhaben berührten Artenschutzbelangen gegenüber zu stellen. Im Ergebnis überwiegt im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an dem Vorhaben gegenüber den Belangen des Artenschutzes.

1.2.2. Alternativenprüfung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG:

Es bestehen weder räumlich noch zeitlich zumutbare Alternativen, die zu einer geringeren artenschutzrechtlichen Betroffenheit führen. Die artenschutzrechtliche Betroffenheit kann angesichts der Größe des Vorhabens als nicht besonders schwerwiegend gewertet werden.

Den nachfolgenden Ausführungen der Landeshauptstadt München zur Alternativlosigkeit des Standorts kann gefolgt werden:

„*Im Rahmen der Münchener Wärmestrategie und dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2035 soll im gegenständlichen Umgriff eine Geothermie-Anlage errichtet werden, da sich der Bereich des Virginia-Depots als idealer Standort für die Tiefengeothermie darstellt. Es wurden mehrere Varianten für die Bebauung des Virginia-Depots aufgestellt. Hierbei kam der Minimierung von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine große Bedeutung zu. Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulicher Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Flächen kommen angesichts des hohen Bedarfes und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereiches für den Neubau einer Kfz-Berufsschule und der Errichtung einer Geothermieanlage nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.*“

Auch den Ausführungen des Planungsbüros Bosch & Partner kann gefolgt werden:

„*Im Zusammenhang mit der zeitlichen Abfolge der einzelnen Bauvorhaben innerhalb des B-Plans Nr. 1939e ist ein Eingriff in eine südlich an den späteren Bohrplatz angrenzende Habitatfläche durch das Geothermievorhaben ursprünglich nur in dessen nördlichen Randbereich vorgesehen gewesen. Die Verschiebung der bauzeitlichen Abfolge zwischen dem Geothermievorhaben und dem Schulbau führt dazu, dass die benötigte Erschließung von Süden durch eine temporäre Baustraße für das Geothermievorhaben erfolgen muss, um die Erschließung der Baustelle langfristig sichern zu können.*“

1.2.3. Keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Populationen der betroffenen Arten bei Durchführung der Maßnahme in ihrem Verbreitungsgebiet nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG:

Den Habitatflächen in Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung bezüglich der Zauneidechse zu, da sie gemeinsam mit den westlich angrenzenden Ausgleichsflächen des Virginiadepots eine zusammenhängende Population bilden und einen wesentlichen Teil dieser Population beherbergen. Aufgrund der zentralen Lage und der noch vorhandenen Vernetzung nach Südwesten Richtung Rangierbahnhof ist davon auszugehen, dass die Population "Virginiadepot" künftig als Spenderpopulation für den Fortbestand der Zauneidechse im Stadtbereich der Landeshauptstadt München von Bedeutung sein wird. Die besagte Ausgleichsfläche beinhaltet auch geeignete Habitatstrukturen für die Wechselkröte.

Durch den Bau von Querungsmöglichkeiten in Form von Durchlässen in der temporären Baustraße kann die Zerschneidungswirkung und eine Schädigung der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den derzeit bestehenden Zauneidechsenhabitaten südlich des Bebauungsplangebiets sowie in der angrenzenden Ausgleichsfläche im Südwesten des Bebauungsplangebiets vermieden werden.

Aufgrund des fachlich abgestimmten und geeigneten Konzeptes zum Umgang mit den betroffenen Arten Zauneidechse und Wechselkröte sind die Abweichungen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege allerdings vereinbar. Die Maßnahmenflächen im Bereich der "Südlichen Grünlandbrache" im Südwesten des Bebauungsplangebiets (Flurstück Nr. 1172/30, Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) sowie am Flurstück Nr. 1698 (Gemarkung Garching, Gemeinde Garching, Landkreis München) sollen von der Bundesanstalt für Immobilien erworben werden.

Zusammenfassend kann daher unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen begründet davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten mit hinreichender Sicherheit nicht verschlechtert.

2. Für die in Aussicht gestellte Ausnahme werden voraussichtlich folgende Auflagen festgesetzt:

2.1. Es ist eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die die Maßnahmen begleitet, überwacht und dokumentiert. Die ÖBB stellt sicher, dass die festgesetzten Vorgaben eingehalten werden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind alle sich aus den Antragsunterlagen ergebende Erfordernisse zu berücksichtigen und zu realisieren. Die ÖBB muss Erfahrungen mit den betroffenen Artengruppen, und ähnlich gelagerten Fällen vorweisen können, oder bei Bedarf einen Subunternehmer beauftragen. Der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München (uNB) sind Name, Erreichbarkeit und fachliche Qualifikation (insbesondere Erfahrungen mit Reptilien und Amphibien) der beauftragten Person rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

2.2. Die ÖBB hat den Kontakt zur uNB zu halten, informiert sie regelmäßig über den Stand der Arbeiten und bindet sie bei auftretenden Problemen, wie unvorhersehbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft rechtzeitig ein. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist ein Abnahmetermin mit der uNB zu vereinbaren.

2.3. Der Vorhabenträger verpflichtet die ÖBB, vor Baubeginn die ausführenden Baufirmen und insbesondere alle mit den konkreten Bauarbeiten betrauten Personen im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins in die landschaftspflegerischen Anforderungen einzuweisen. Hierbei ist insbesondere auf die artenschutzfachlichen Maßnahmen und Tabuflächen hinzuweisen.

2.4. Soweit die ÖBB die Durchführung von Maßnahmen auf andere Personen überträgt, hat sie diese im erforderlichen Umfang anzulernen, einzuweisen und zu überwachen.

2.5. Die im Artenschutzfachbeitrag (Stand 19.12.2024) vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und FCS-Maßnahmen (V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6, V-7, V-8, V-9, V-10, V-11, CEF-1, CEF-2, FCS-1, ÖBB-1, M-1, M-2, E-1, E-2, E-3) sind Bestandteil dieser Genehmigung und damit ausnahmslos durchzuführen.

2.6. Das Maßnahmenkonzept zum Bau von Durchlässen in der temporären Baustraße (vgl. Anlage „16_GTH_VD-Baustraße_Konzept Reptiliendu“ von Bosch & Partner, Stand: 21.05.2026) ist unter Einbeziehung einer ÖBB umzusetzen. Die fachlichen Anforderungen gemäß „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen (M AQ)“ (FGSV 2022) sowie dem BfN-SKrp 522 „Grünbrücken, Faunatunnel und Tierdurchlässe - Anforderungen an Querungshilfen“ (Reckt et al 2019) sind einzuhalten.

2.7. Die notwendigen Baumfällungen sowie Rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen.

2.8. Die Baufeldfreimachung darf frühestens nach erfolgreicher Vergrämung bzw. Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten erfolgen (vgl. Maßnahme V-4).

2.9. Bereiche von direkt an die Eingriffsfläche angrenzenden Biotopflächen (u.a. amtlich kartierte Biotope), Kompensationsflächen (Ökoflächenkataster), Vegetationsbeständen und artenschutzrechtlich relevanter Habitatstrukturen dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden (vgl. Maßnahme V-2). Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu ergreifen.

2.10. Die abzubrechenden Gebäude und zu fällenden Bäume sind vor Abbruch auf regelmäßig genutzte Brut- und Ruheplätze von Vögeln, Fledermäuse und frischen Fledermauskot abzusuchen. Sollten regelmäßig genutzte Brut- und Ruheplätze von Vögeln, einzelne Fledermäuse oder frischer Fledermauskot festgestellt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die uNB sowie die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern (hNB) zu informieren, um das weitere Vorgehen abstimmen und festlegen zu können. Im Übrigen sind die Vorgaben gemäß Maßnahme V-2 einzuhalten.

2.11. Um ein Tötungsrisiko von Fledermäusen zu verhindern, sind die Ein- und Ausflüge bei zu fällenden Bäumen ggf. vor der Fällung mittels Einwegverschlüssen zu verschließen (vgl. Maßnahme V-2). Die Angaben gemäß Einwegverschlüsse an Bäumen und Gebäuden (fau.de) sind einzuhalten. Die Einwegverschlüsse müssen bis zum Abbruch der betroffenen Teile vor Ort bleiben, um eine erneute Nutzung durch die Fledermäuse zu verhindern.

2.12. Beim Vorkommen von immobilen Einzeltieren (verletzt oder bewegungseingeschränkt), ist deren Bergung und artgerechte Versorgung durch fachkundiges Personal zu veranlassen (vgl. Hinweise).

2.13. Bei der Planung der Gebäudefassaden ist die Problematik des Vogelschlages an Glasfassaden gemäß Maßnahme V-6 zu minimieren (vgl. Hinweise).

2.14. Beleuchtungsanlagen sind sowohl im Rahmen der Bauarbeiten, als auch später die dauerhafte Beleuchtung, so auszurichten, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen angestrahlt werden; insbesondere die Gehölzbereiche sind möglichst komplett von Lichtimmissionen freizuhalten. Grundsätzlich ist Licht ausschließlich zweckgebunden einzusetzen und die Intensität auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtkegel sind grundsätzlich nach unten hin auszurichten und nach oben hin lichtdicht abzuschirmen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist soweit wie möglich zu verzichten; es ist zu prüfen, in welchen Bereichen ggf. Lichtemissionen z.B. durch die Verwendung von Bewegungsmeldern, Dimmung zu bestimmten Uhrzeiten bzw. gezielte Abschaltung weiter reduziert werden können.

2.15. Eine Pfützenbildung im Baufeld, insbesondere in Baugruben, ist zu vermeiden. Sollten dennoch Laich oder Kaulquappen festgestellt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die uNB sowie die hNB zu informieren, um das weitere Vorgehen abstimmen und festlegen zu können.

2.16. Auf den Maßnahmenflächen auf den Flurstücken Nr. 1172/30 (Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) und Nr. 1698 (Gemarkung Garching, Gemeinde Garching, Landkreis München) sind im Umfang von etwa 5.500 m² habitataufwertende Maßnahmen für die Zauneidechse durchzuführen (vgl. Maßnahmen CEF-1 und FCS-1). Die Maßnahmenfläche auf dem Flurstück Nr. 1172/30 (Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) ist mindestens zwei Vegetationsperioden vor Baubeginn funktionsfähig herzustellen.

2.17. Hierzu sind kombinierte Totholz-Steinhaufen inkl. Sandkranz nach den Vorgaben der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse“ (LfU, Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen - Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung (bayern.de), S. 25 ff.) auf den Maßnahmenflächen anzulegen. Demnach ist bei der Anlage der Strukturelemente u.a. auf Folgendes zu achten:

- Ausreichende Dimensionierung (2 - 4 m breit, 5 - 10 m lang, ca. 1 m hoch)
- Der unterirdische Teil ist mit grobkörnigem (Stein-)Material (20 - 40 cm Körnung) auszukleiden, im oberen Bereich ist auch feineres Material (Sandlinse/Sandkranz) vorzusehen.
- Die Sandlinsen sollen jeweils ein Volumen von etwa 2 Kubikmetern Sand aufweisen, Totholz-Steinhaufen und Sandlinsen sind ineinander verzahnt anzulegen, d.h. etwas Totholz muss auch seitlich auf den Sandhaufen, damit Versteckmöglichkeiten geboten werden.
- Vor der Anlage der Maßnahmenfläche ist die Vegetation zu entfernen, um die Habitatstrukturen für Zauneidechsen vor einem langfristigen Überwachsen durch die Vegetation zu schützen.
- Im Übrigen sind die detaillierten Angaben in der "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechsen" zu berücksichtigen.

2.18. Zur Optimierung der Nahrungshabitate für Reptilien sind die Maßnahmenflächen gemäß Maßnahmen CEF-1 und FCS-1 sowie die Fläche gemäß Maßnahme V-8 möglichst weitgehend insektenfreundlich, also mager und blütenreich, zu gestalten, und haben lokal auch grabfähige Bereiche aufzuweisen.

2.19. Für Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind ausschließlich gebietseigene Pflanzen/gebietseigenes Saatgut, sofern es in ausreichender Menge für die Durchführung der Maßnahme zur Verfügung steht, oder entsprechende aus zertifizierter forstlicher Herkunft zu verwenden.

2.20. Die Eignung und Fertigstellung der Maßnahmenflächen auf den Flurstücken Nr. 1172/30 (Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) und Nr. 1698 (Gemarkung Garching, Gemeinde Garching, Landkreis München) sind durch die uNB (ggf. im Rahmen eines Ortstermins) zu bestätigen.

2.21. Die Zauneidechsen und Amphibien im räumlichen Geltungsbereich des Bescheids sind zu vergrämen bzw. abzufangen und in die funktionsfähig hergestellte Maßnahmenfläche dem Flurstück Nr. 1172/30 (Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) zu setzen (vgl. Maßnahme V-1). Zur Erhöhung der Wahrscheinlichkeit des Fangens ist der Strukturreichtum der Fläche zu verringern und es sind ggf. künstliche Verstecke und Fangbehälter auszubringen (weitere Details sind der der o.g. Arbeitshilfe des LfU S. 23f. zu entnehmen). Das Abfangen hat durch Handfänge zu erfolgen und kann ggf. durch Schlingenfänge bei Zauneidechsen ergänzt werden. Das Abfangen hat nach der Winterruhe und vor der Eiablage zwischen dem 15. März und 31. Mai an mindestens 10 Terminen zu erfolgen. Sofern bereits Ende Mai kaum noch/keine Zauneidechsen mehr in der Fläche gefangen werden, wird ein Abfangen im Herbst in vorheriger Absprache mit den Naturschutzbehörden als nicht notwendig angesehen. Die uNB und hNB sind über die Anzahl an gefangenen und umgesetzten Zauneidechsen und Amphibien zu informieren.

2.22. Je nach Anzahl der gefangenen und umgesetzten Amphibien (Wechselkröten) können bei Bedarf weitere populationsstützende Maßnahmen erforderlich werden, die in Abstimmungen mit der uNB und hNB umzusetzen sind.

2.23. Um ein erneutes Einwandern von Reptilien und Amphibien in das Baufeld zu unterbinden, ist in Abstimmung mit der ÖBB ggf. ein Reptilienschutzzaun zu stellen (vgl. Maßnahme V-5). Der Zaun ist während der gesamten Bauphase in einem funktionsfähigen Zustand zu halten. Dies beinhaltet mitunter auch ein regelmäßiges Freischneiden eines Bereiches links und rechts des Zaunes, um ein Überklettern durch Zauneidechsen zu unterbinden.

2.24. Die Maßnahmenflächen auf den Flurstücken Nr. 1172/30 (Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) und Nr. 1698 (Gemarkung Garching, Gemeinde Garching, Landkreis München) sind für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Herstellung großräumig fachgerecht und sorgfältig zu pflegen und der aufgewertete Zustand der Habitatflächen entsprechend sicherzustellen (z.B. Verzicht auf Düngung bzw. den Einsatz von Pestiziden, Mahd mit Mahdgutabfuhr). Während der Unterhaltungspflege sind fehlende Strukturelemente (z. B. Verlust von Nistkästen, Ersatzquartieren oder Totholzelementen, Auswaschung der Sandlinsen) ggf. zu ergänzen.

2.25. Eine kurze Fotodokumentation über die Herstellung der umgesetzten Maßnahmen ist der uNB und der hNB bis spätestens zum 31.12. des jeweiligen Jahres vorzulegen (elektronisch ausreichend).

2.26. Über die Entwicklung der Maßnahmenflächen auf den Flurstücken Nr. 1172/30 (Gemarkung Feldmoching, Landeshauptstadt München) und Nr. 1698 (Gemarkung Garching, Gemeinde Garching, Landkreis München) ist in den Jahren 2, 4, 6 und 10 nach Herstellung ein Kurzbericht (inkl. Fotodokumentation) zu erstellen. Der Bericht ist der uNB sowie der hNB spätestens zum 31.12. des jeweiligen Jahres vorzulegen (elektronisch ausreichend).

2.27. Über die Entwicklung der Zauneidechsen-Population ist in dem Jahr der Herstellung der Ersatzmaßnahme sowie in den Jahren 2, 4 und 6 nach Herstellung ein Monitoring nach den fachlichen Standards (mind. sechs Begehungen pro Untersuchungsjahr in der Zeit

zwischen Mai und September auf allen Maßnahmenflächen) durchzuführen und die Ergebnisse in Form eines Kurzberichts darzustellen. Der Bericht ist der uNB sowie der hNB spätestens zum 31.12. des jeweiligen Jahres vorzulegen (elektronisch ausreichend).

2.28. Sofern im Rahmen des Monitorings innerhalb des genannten Zeitraums (vgl. Auflage 2.25) in keinem der Jahre eine erfolgreiche Besiedelung nachgewiesen werden kann, sind die Ursachen hierfür zu analysieren. Danach hat ggf. anhand der Ursachen eine Nachbesserung der Maßnahmenflächen in Abstimmung mit der uNB und hNB zu erfolgen. Das Monitoring ist in diesem Fall ggf. jährlich wie in dem vorstehenden Punkt beschrieben weiterzuführen bis sich eine erfolgreiche Besiedelung der Flächen durch die Zauneidechse und damit ein Maßnahmenerfolg abzeichnet. Über eine evtl. notwendige Durchführung der genannten Ursachenanalyse, über das Ergebnis dieser Analyse sowie die daraufhin beabsichtigten Nachbesserungsmaßnahmen sind die uNB sowie die hNB unverzüglich zu informieren.

Hinweise:

- Kontakt zur unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München: naturschutz.rku@muenchen.de

- Die Bestandssituation der europarechtlich geschützten Arten kann sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwischen den durchgeführten Kartierungen im Jahr 2019/2020 sowie Nachkartierungen der Zauneidechse in den Jahren 2021 und 2024 und dem voraussichtlichen Beginn der Baufeldfreimachung erheblich ändern, was auch Auswirkungen auf die Betroffenheit der Arten hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG haben kann. Es kann sich daher Anpassungsbedarf hinsichtlich der Auflagen bis hin zur Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme ergeben.

- Bei allen Gebäuden stellen Elemente wie Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen latente Gefahren für Vögel dar. Solche Glas-Flächen sind für die Tiere entweder wegen ihrer Transparenz, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, oder durch die Spiegelung von Gehölzen o. ä. nicht als Hindernis erkennbar, d. h. es besteht die Gefahr, dass die Tiere mit den Flächen kollidieren und sich verletzen oder sogar sterben (sog. ‚Vogelschlag'; vgl. BayLfU 2019b, Rössler et al. 2022).
  Deshalb müssen
  - beim Einbau von Fenstern und Glasflächen mit zusammenhängenden Glasbereichen > 6 m² oder
  - bei Gebäudebereichen mit hoher Durchsicht oder flächiger Spiegelung der Umgebung sowie
  - bei transparenter Eckverglasung auf mindestens einer Seite

  geeignete Materialien, die von wissenschaftlich anerkannten Einrichtungen als wirksam getestet wurden, als vogelschlagreduzierende Maßnahmen eingesetzt werden. Der individuelle Nachweis der Eignung dieser Maßnahmen bzw. Materialien ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen. Gute Beispiele hierzu finden sich bei Rössler et al. (2022), u. a. nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand, sichtbare Muster, die direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht

werden, Scheiben, die per Sandstrahlung partiell mattiert werden, oder auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas. Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten - z. B. Aufkleber - nicht geeignet sind und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ teilweise unwirksam ist.

- Es wird begrüßt, wenn auch an den neu entstehenden Gebäuden in einem gewissen Umfang Nisthilfen für Fledermäuse und für gebäudebewohnende Vogelarten bereitgestellt werden.

Diese Inaussichtstellung ersetzt die Inaussichtstellung vom 03.06.2025, Az. ROB-55.1-8691.NAT_02-12-47-21, vollumfänglich.

Wir bitten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1939e „Virginiadepot“ die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Die Umsetzung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Ausnahme beginnen.

Spätestens mit Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahme sind Nachweise zu erbringen, dass die Ausgleichsflächen für Naturschutzzwecke gesichert sind bzw. die Landeshauptstadt München über die genannten Flächen verfügen darf.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]
Regierungsdirektorin