



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 12.05.2017
Unser Zeichen: [REDACTED]
Unterschleißheim
München, 29.06.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:
Fax:

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor Erlass einer städtebaulichen Satzung**

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Außenbereichssatzung

für das Gebiet Innhauser Moos

in der Fassung vom 10.05.2017

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 20.06.2017

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do, 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 8221-0
089 8221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1-3 BauGB ermöglicht unter den dort genannten Voraussetzungen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Die Vereinbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach Nr. 1 ist nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, d. h. vor allem mit der Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 - 7 BauGB. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mittels der Satzung wird die Herstellung von Wohnbebauung bzw. Wohnen ermöglicht. Auch wenn man die Orientierungswerte für ein Mischgebiet ansetzt, wirken auf die Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung aufgrund der Nähe zur Autobahn und der B 15 Dezibelwerte ein, durch die diese schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Auf die Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz wird verwiesen. Somit wären die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in diesem Gebiet nicht mehr gewährleistet. Der Satzung mangelt es an der Voraussetzung des § 35 Abs. Nr. 1 BauGB, an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da die Sicherstellung dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung und somit die Schaffung gesunder Wohn- (u. Arbeitsverhältnisse) als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gilt, kann die Lösung der Lärmschutzproblematik in diesem Fall nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.</p> <p>Schallschutzmaßnahmen, die geeignet sind, Wohnverhältnisse zu gewährleisten, die die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten, sind daher vor Satzungsbeschluss auszuarbeiten und in die Satzung aufzunehmen. Die Begründung ist um Aussagen sowie Lösungen zu dieser Problematik zu ergänzen.</p> <p>2. In § 4 des Satzungsentwurfes wird auf den Immissionsschutz Bezug genommen und ein vorzulegendes Schallschutzgutachten im Rahmen des Bauantrags gefordert. Hierzu verweisen wir auf die Voraussetzung des § 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, die aufgrund der vorliegenden Lärmschutzproblematik vor Aufstellung der Satzung zu erfolgen hat und nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden kann. Siehe hierzu Nr. 1 dieser Stellungnahme. Im Übrigen sind die DIN-Normen, auf deren Einhaltung in der Satzung verwiesen wird, in der Verwaltung vorzuhalten. Wo in der Verwaltung die DIN eingesehen werden kann, ist in der Satzung zu erläutern.</p> <p>3. Weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den vorliegenden Unterlagen kann nicht entnommen werden, ob Beeinträchtigungen für diese Schutzgüter bestehen oder nicht.</p>

Der Nachweis, dass diese Schutzgüter nicht betroffen sind, ist vor Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu erbringen und fehlt im vorliegenden Entwurf.

4. Die Stadt hat in der Bekanntmachung und dem Anschreiben das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewählt. Bei der Aufstellung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht vorgesehen. Hier besteht für die Stadt auch kein Auswahlermessen, da § 35 Abs. 6 S. 5 BauGB keinen Bezug auf § 13 Abs. 2 S. 1. Nr. 1 und somit auf die §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nimmt.

Die Beteiligung ist demnach nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dies kann im Rahmen der nächsten Beteiligung nachgeholt werden.

5. In der Bekanntmachung besteht die Hinweispflicht darauf, dass soweit Einwendungen gegen die Satzung bei der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, ein Normenkontrollantrag gegen die Satzung unzulässig ist. Die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2 VwGO greift dann nicht. Wir empfehlen, dies in zukünftigen Verfahren zu beachten und den Hinweis in die Bekanntmachung aufzunehmen.
6. In § 1 der Satzung wurde die Flurnummer 981/34 zweimal genannt, dafür fehlt 981/3. Die Satzung ist entsprechend zu korrigieren.
7. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nach § 3 (4) der Satzung sollte pro Wohngebäude festgelegt werden. Wir empfehlen dies zu ergänzen.
8. In der Begründung wird unter Ziffer 1. der Maßstab mit 1:200 angegeben. Hier müsste es wohl „1:1200“ heißen. Dies müsste korrigiert werden.
9. Wir empfehlen eine inhaltliche Überprüfung von Nr. 4 Abs. 2, Satz der 3 der Begründung. Der Satz ist u. A. n. unvollständig.

2.5

Die Stellungnahmen der Fachbereiche Immissionsschutz und Naturschutz sind Bestandteil dieser Stellungnahme und der Anlage beigefügt. Von Seiten des Sachgebietes Grünordnung ist keine Äußerung veranlasst.

Telefon-Durchwahl: _____
Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1, Immissionsschutz vom 11.07.2017
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3, Naturschutz vom 16.06.2017



Landratsamt München



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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 16.05.2017

Unser Zeichen: [REDACTED]

München, 11.07.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

1. Stadt Unterschleißheim

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/>	Außenbereichssatzung i.d.F. vom 10.05.2017 für das Gebiet Inhauser Moos		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 09.06.2017 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1	<input type="checkbox"/>	keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)	
	<input type="checkbox"/>	Einwendungen
	<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 8221-0
Telefax 089 8221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt mittels einer Außenbereichssatzung für 8 Grundstücke Wohnungserweiterung bzw. zusätzliche Wohngebäude genehmigungsfähig zu machen. Auf Grund der Nähe zur Autobahn und der B 15 wirken auf die Baukörper bis zu 65 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht ein. Es werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die zur Beurteilung herangezogen werden soll, für ein MI (60/50 dB(A) tags/nachts) um bis zu 5/9 dB(A) tags/nachts (vergleiche das Schallschutzgutachten vom April 2013 zum BP 125) überschritten. Anmerkung zur Verdeutlichung der Problematik: Ein Pegelunterschied von 3 dB(A) ist deutlich hörbar, eine Pegelerhöhung von 10 dB(A) wird als Verdoppelung der Lautheit empfunden. Da auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, diese gilt normalerweise nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung einer Straße, kann aber für grenzwertige Fälle verwendet werden) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten werden und in Anbetracht der Tatsache, dass wegen dieser schädlichen Umwelteinwirkungen keine ruhigeren Wohnbereiche bzw. Außennutzung geschaffen und keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (laut DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich) sichergestellt werden, ist dieses Vorhaben aus fachlicher Sicht als sehr problematisch anzusehen. Sofern die Stadt Unterschleißheim an der Satzung festhalten möchte, wird empfohlen, das oben genannte Schallschutzgutachten zu aktualisieren und gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen ausarbeiten zu lassen.
	
Anlagen:	



Landratsamt München



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: [REDACTED]

Ihr Schreiben vom: 16.05.2017

Unser Zeichen: [REDACTED]
München, 16.06.2017

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung
Außenbereichssatzung für den Bereich Inhausermoos

Frist für die Stellungnahme:
09.06.2017

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr
und Do. 14:00 - 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>Wie in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 125 im Aug. 2012 dargelegt, wird die bauliche Arrondierung der bestehenden Splittersiedlung aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kritisch gesehen, weil auch mit der nun vorgelegten Außenbereichssatzung dieser bisher noch sehr landschaftlich geprägte Bereich durch den Lückenschluss zunehmend baulich bestimmt wird.</p> <p>In der Außenbereichssatzung wird der zulässige Eingriff als so geringfügig eingestuft, dass keine grünordnerischen Festsetzungen für erforderlich gehalten werden.</p> <p>Da einige der Grundstücke unmittelbar an gesetzlich geschützte Gehölzbestände angrenzen, sollte in der Satzung durch die Wahrung entsprechender Abstände sichergestellt werden, dass die Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ferner sollte klargestellt werden, dass weitere Gebäude durch landschaftsgerechte Pflanzungen einzubinden sind. Dieses ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu belegen. Diese Eingrünungsmaßnahmen können dabei als Kompensation mit angerechnet werden. Hinzuweisen ist ferner auf die artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen der §§ 39 Abs. 5 und 44 Abs. 1 BNatSchG, die bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten sind.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
	<p><u>Anlagen</u></p>

Bauamt Unterschleißheim
Eing.: 27. Juni 2017
Sachbearbeiter: [Handwritten Signature]
Kopie an: [Handwritten Signature]

Wasserwirtschaftsamt
München



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

10 Bz
Jo.2

Stadt Unterschleißheim
Poststelle
Eing.: 20. Juni 2017
Beilagen: [Handwritten Signature] jo

Ihre Nachricht Unser Zeichen Bearbeitung Datum
[Redacted] [Redacted] [Redacted] 12.06.2017

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Außenbereichssatzung Inhauser Moos
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genannter Außenbereichssatzung nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als
Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Lage zu Gewässern

Im Westen des Geltungsbereichs liegt in ca. 10 m Abstand die Moosach (Gew. III. Ordnung) und im Osten grenzt ein Entwässerungsgraben an.

Über Hochwassergefahren in diesem Bereich liegen dem Wasserwirtschaftsamt München keine detaillierten Kenntnisse vor. Diese kann damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Hinblick auf einen vorsorgenden Hochwasserschutz empfehlen wir allgemein, für die im Gemeindegebiet liegenden Gewässer, die Berechnung und Feststellung etwaiger Überschwemmungsgebiete (bezogen auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis) durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro durchführen zu lassen.



Standort
Heßstraße 128
80797 München

Telefon / Telefax
+49 89 21233-03
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-m.bayern.de
www.wwa-m.bayern.de

2. Grundwasser

Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen bis zur GOK zu rechnen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

3. Niederschlagswasser

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass nach den Regelwerken das Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über begrünte Oberbodenschichten (Flächen- bzw. Muldenversickerungen) versickert werden muss.

Wir weisen darauf hin, dass die Möglichkeit einer regelwerkskonformen Versickerung über unterirdische Versickerungsanlagen, wie z.B. Rigolen, von dem jeweiligen tatsächlich vorliegenden höchsten Grundwasserstand (HHW) und damit vom Grundwasserflurabstand abhängig ist. Bei einem HHW bis knapp unter GOK sind unterirdische Versickerungsanlagen grundsätzlich nicht regelwerkskonform und damit auch nicht genehmigungsfähig.

4. Schmutzwasser

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Wir bitten daher die letzten beiden Sätze im ersten Absatz unter Punkt 7 der Satzung zu streichen.

5. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Die Sachgebiete Wasserrecht und Bauleitplanung des Landratsamtes München erhalten eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



BORin