



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 8-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: 52-ho
Ihr Schreiben vom: 11.04.2017
Unser Zeichen: 4.1-0010/2015/BL
Unterschleißheim
München, 01.06.2017

Auskunft erteilt:
Frau [redacted]

E-Mail: [redacted]@m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2571
Fax: 089 6221-442571

Zimmer-Nr.:
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 137 b

für das Gebiet Sondergebiet kirchliche Nutzung, nördlich der Straße am Weiher, Ecke
Furthweg

in der Fassung vom 20.03.2017

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 01.06.2017

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

2.3

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.4

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Der o. g. Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Bekanntmachung vom 12.04.2017 zur öffentlichen Auslegung erfüllt u. E. nicht vollständig die gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB.
Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (auch Gutachten und andere Untersuchungen oder Stellungnahmen von Behörden oder von Bürgern) mit dem Bebauungsplan und der Begründung öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung werden zwar umweltrelevante Stellungnahmen, die der Stadt vorliegen, aufgeführt, aber es fehlt der Hinweis, dass die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen auch mitausgelegt worden sind. Nach der Bekanntmachung liegen nur der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung zur Einsichtnahme aus.
Die Bekanntmachung muss darüber hinaus gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. In der Bekanntmachung sind alle bei der Stadt verfügbaren umweltbezogenen Informationen aufzuführen, ohne dass der Stadt hierbei ein Auswahlrecht oder eine Wertung zukäme. Es muss eine konkrete stichwortartige Benennung aller in den vorliegenden Unterlagen (wie Umweltbericht, Gutachten, artenschutzrechtliche Prüfungen, Stellungnahmen usw.) enthaltenen Informationen geliefert werden: Die in den Unterlagen behandelten Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Abstrakte Bezeichnungen bzw. Sammelbegriffe reichen aber regelmäßig nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. Die bloße Benennung von Oberbegriffen aus dem Umweltbericht erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen.
In der vorliegenden Bekanntmachung werden überwiegend nur die Oberbegriffe aus dem Umweltbericht aufgeführt. Ob dies im vorliegenden Fall ausreichend ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden.
Aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Stadt die Bekanntmachung nochmals zu überprüfen und die öffentliche Auslegung zu wiederholen, da ansonsten ein beachtlicher Verfahrensfehler vorliegen kann (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
2. Das Planzeichen A 1.1 wird als „Sondergebiet kirchliche Nutzung“ bezeichnet. Nach der Textfestsetzung B 1.1 sind aber auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden und aus Gründen der Rechtsklarheit sind die Festsetzungen A 1.1, B 1.1 und gegebenenfalls auch die Begründung (z. B. Ziffer 4.1) in Übereinstimmung zu bringen. Von uns wurde leider übersehen im letzten Verfahren darauf hinzuweisen.

3. Bei Ziffer B 5.1 ist aus Gründen der Rechtsklarheit in der Tabelle noch „GE“ herauszunehmen. Das Plangebiet wird als Sondergebiet festgesetzt.
4. Die Ausgleichsfläche ist noch mit dem Planzeichen Nr. 13.1, PlanzV zu umgrenzen und das Planzeichen hierfür unter den Festsetzungen in der Satzung aufzuführen.
5. In der Begründung (Ziffer 7) und den Festsetzungen (B 5) wird auf ein Schallschutzgutachten vom 03.05.2013 mit dem Aktenzeichen Nr. 213050/2 (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 143) Bezug genommen. Den Verfahrensunterlagen, die uns mit Schreiben vom 11.04.2017 übersandt worden sind, wurde aber nunmehr ein Gutachten vom 03.05.2013 mit dem Aktenzeichen Nr. 213049/2 für den Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet Furthweg“ beigelegt. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Satzung bzw. der Begründung wird gebeten. Aus den Verfahrensunterlagen muss zweifelsfrei erkennbar sein, welches Schallschutzgutachten für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes relevant sein soll.

2.5 Aus der Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.
Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Frau [REDACTED]
Telefon-Durchwahl: (089) 6221-2540
Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4, Grünordnung vom 02.05.2017
- 1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.1 Immissionsschutz vom 01.06.2017



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81639 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 7.1.3-0010/2015/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 26.04.2017
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 02.05.2017

Auskunft erteilt:
Frau [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221 1601
Fax: 089 6221 441601

Zimmer-Nr.:
F 0.02

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 137 b

für das Gebiet Sondergebiet kirchliche Nutzung, nördlich der Straße am Weiher, Ecke
Furthweg

In der Fassung vom 20.03.2017

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 25.05.2017 bei der Gemeinde 01.06.2017

2. Stellungnahme

Verbesserung zu Festsetzung 6.2 bestehende Gehölze zu erhalten;

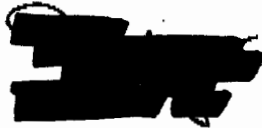
Hier könnte zusätzlich ein „und zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen“ ergänzt werden.
Ebenso sollten die neu zu pflanzenden Bäume unter 6.3 bei Ausfall zu ersetzen sein.

Zusätzlich sollten für die Neupflanzungen Pflanzgrößen z.B. Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm festgesetzt werden. Der Sinn der Festsetzung dieser Pflanzgröße ist, dass Bäume mit dieser Pflanzqualität bereits ab der Pflanzung ortsbildprägend und etwas schattenspendend wirken und in diesem Stadium auch bereits alle wichtigen Pflegeschnitte erfahren haben. Bei Bäumen mit kleinerer Pflanzqualität sind fast immer noch Erziehungsschnitte nötig, die ein Laie nicht korrekt durchführen kann. Solche nicht oder falsch gepflegte Bäume machen im Alter später nur Probleme und müssen oft aus Gründen der Verkehrssicherheit vorzeitig gefällt werden.

Für die Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen ist folgende Mindestanforderung nach DIN 18916 zu beachten: Die Baumgrube erfordert einen durchwurzelbaren Raum von knapp 13 m² (mind. 16 m², mind. 80 cm, besser noch 1,50 m tief). Und kann auch als überfahrbare Baumscheibe mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü ausgeführt werden.

Ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme sollte dauerhaft gewährleistet sein.

Der Stellplatz, der in den Kronenbereich eines Bestandsbaum ragt, sollte besser in die andere Reihe verschoben werden, um den Baumerhalt langfristig zu sichern und die Wurzeln zu schonen.





Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81518 München

Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Über die Gruppe 4.1.2.4
an die Gruppe 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0010/2015/BL
Ihr Schreiben vom: 01.06.2017
Unser Zeichen: 4.4.1-Ma-0010/2016/BL2
München, 01.06.2017

Auskunft erteilt:
Herr [redacted]

E-Mail: [redacted]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089/6221-1608
Fax: 089/6221-44-1608

Zimmer-Nr.:
F. 0.05

1. **Stadt Unterschleißheim**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 137 b i.d.F. vom 20.03.2017

für den Bereich Wohngebiet nördlich der Straße am Weiher
mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 01.06.2017 (Intern) (§ 4 Abs. BauGB)
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

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

2.3 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)**

Einwendungen
 Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befehlungen)



Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr
und Do. 14:00 - 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.
Telefon 089 6221-0

Erreichbarkeit
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Gleisring-Bahnhof

Bankverbindungen
Kreissparkasse München Starnberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0160 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München



2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Folgende immissionsschutzfachliche Festsetzungen sind noch aufzunehmen:

- Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“
- Die Festsetzungen 5.1 sind wie folgt zu ändern:

5.1 Sondergebiet

Die kirchliche Anlage der Muslimischen Gemeinde darf Tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr maximal einen Schalleistungspegel von 93 dB(A) und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr einen maximalen Schalleistungspegeln von 78 dB(A) emittieren.

5.2 An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Sondergebietes sind die Anforderungen der TA Lärm für GE-Gebiete einzuhalten.

Anlagen:



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-ML 29-12439/2017

Bearbeitung +49 (89) 21233 2736

Datum
31.05.2017

Bebauungsplan Nr. 137 b „ Sondergebiet kirchliche Nutzung nördlich der Straße Am Weiher, Ecke Furtweg “ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4 a Abs 3 und sowie § 13a und § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir weisen jedoch noch einmal vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Nähe zum Gewässer davon auszugehen ist, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert und damit hoch ansteigen kann.

Darüber hinaus bitten wir den Ausdruck „Wasserwirtschaftsamt“ unter Punkt C.1.6. der Satzung durch „Landratsamt“ zu ersetzen.

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



Mit freundlichen Grüßen

A thick black horizontal bar used to redact a signature.

BORin

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Stadt Unterschleißheim
Frau [REDACTED]
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

SWM Infrastruktur Region GmbH
80287 München
www.swm-infrastruktur-region.de

Ansprechpartner

[REDACTED]
Projektierung
Stellungnahmen
Telefon: +49 89 2361-3652
Fax: +49 89 2361-703652
[REDACTED]@swm.de

Auskunftsfallnummer
56274

26. April 2017

Bebauungsplan Nr. 137 b „Sondergebiet kirchliche Nutzung nördlich der Straße Am Weiher, Ecke Furtweg“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs 3 und §13a und § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch

Anlage: Bestandsplanauszug Erdgashochdruckleitung 1:1000
Nahbereich zur Ausgleichsfläche

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

herzlichen Dank für die erneute Vorlage der Unterlagen zum
Bebauungsplanverfahren Nr. 137 b „Sondergebiet kirchliche Nutzung nördlich
der Straße Am Weiher, Ecke Furtweg“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der neu ausgewiesenen
Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1058/3 (Tlf.), Gemarkung Unterschleißheim befinden
sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

Leitungsanlagen im Nahbereich zur Ausgleichsfläche können sie unserem
Bestandsplanauszug im Anhang entnehmen (Erdgas – grün dargestellt).

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer
089/2361-3652.

Mit freundlichen Grüßen
Stellungnahmen

Stellungnahmen

[REDACTED]

[REDACTED]

Geschäftsführung

Dr. Jörg Ochs
Dr. Holger Birl

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRB 160 281
USt-IdNr.: DE245887064
Gläubiger-ID: DE101400000030247

Bankverbindung

Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE79 7001 0080 0004 1008 03



SW/M

Gemeinde(n): Unterschleißheim

Dargestellte Sparte(n):

Freier Text: Ausgleichsfläche Tfl. 1058/3 Unterschleißheim
Gashochdruckleitung - grün strichpunktliert

Gas, Wasser, Fernkälte,
Fernwärme, Strom

Blattnummer: 2158-1

Plotdatum: 26.04.2017

Quellen: Netzinformationssystem der SWM,
Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungsstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgraben aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Ebersberg
mit Landwirtschaftsschule**



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg

Per E-Mail: [REDACTED]@ush.bayern.de
stadt@ush.bayern.de

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Name

Telefon

08092 2699 - 180

Telefax

08092 2699 140

E-Mail

[REDACTED]@aelf-eb.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

>-mail vom 24.04.2017

Unser Zeichen

F 1 -7716.2 131/2015

Ebersberg

03.05.2017

Erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 137 b „Sondergebiet kirchliche Nutzung nördlich der Straße am Weiher“

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

[REDACTED]

Seite 1 von 1

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Ebersberg
Wasserburger Straße 2
85560 Ebersberg

Telefon 08092 2699-0
Telefax 08092 2699-140
E-Mail poststelle@aelf-eb.bayern.de
Internet www.aelf-eb.bayern.de

Besuchszeiten
Mo.- Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Do 13:00 – 16:00 Uhr

und nach Vereinbarung

