



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 21.01.2019

Unser Zeichen: [REDACTED]
München, 21.02.2019

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

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

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 139

für das Gebiet 'Hollerner Feld Süd'

in der Fassung vom 19.12.2018

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 26.02.2019

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 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 0040 1650 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan (29. Änderung), jedoch aus der im Verfahren be-findlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Vorsorglich weisen wir auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebau-ungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB hin. 2. Die Präambel der Satzung ist vor den Festsetzungen durch Planzeichen aufzu-führen. 3. Innerhalb des Plangebietes wird keine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Zif-fer 1.1 der Satzung ist daher herauszunehmen und die Aussagen in der Be-gründung (z. B. Seite 18 Abs. 2) und im Umweltbericht anzupassen. 4. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte bei Ziffer 1.2 der Satzung, entspre-chend der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, noch ergänzt werden „Sondergebiet – Einzelhandel“. 5. Der südliche Bereich des Bebauungsplanentwurfes wird als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung festgesetzt. Werden für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift geglie-dert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontin-genten zerlegt wird. Ein Teilgebiet muss ohne Emissionsbeschränkung bzw. mit lediglich solchen Begrenzungen bestehen, die jeden nach § 8 BauNVO zü-lässigen Betrieb ermöglichen. Im vorliegenden Fall wird aber das Gewerbege-biet ohne Gliederung mit einem einheitlichen Emissionskontingent festgesetzt (vgl. auch Festsetzung §10). Eine solche Festsetzung könnte grundsätzlich nur auf § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gestützt werden. Voraussetzung hierfür ist aber, dass es im Stadtgebiet Gewerbegebiete gibt, die im Verhältnis zueinander nach ihrem Emissionsverhalten gegliedert werden können und in diesen Ergän-zungsgebieten keine Emissionsbeschränkung besteht. Hierbei kann es sich um festgesetzte Gewerbegebiete oder um Gewerbegebiete in faktischer Form nach § 34 Abs. 2 BauGB handeln. In der Begründung (Seite 16) muss deshalb hierzu noch aufgezeigt werden, dass es im Stadtgebiet ausreichend Ergänzungsge-biete ohne Emissionsbeschränkung gibt, da ansonsten die Festsetzung wohl in dieser Form rechtlich nicht zulässig ist (vgl. BVerwG Urteil vom 07.12.2017 Az. 4 CN 7.16). In der Schalltechnischen Untersuchung vom Dezember 2018 wurde bereits auf diese Problematik hingewiesen. Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die beiliegende Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes vom

25.02.2019.

6. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir bei Ziffer 2.1 und 2.2 Werte aus der Planzeichnung zu verwenden.
7. Nachdem für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet unterschiedliche Werte bzgl. der Grundfläche, der Geschossfläche und der Wandhöhe festgesetzt werden, muss bei den Ziffern 2.1, 2.2 und 2.4 der Satzung jeweils noch angefügt werden „z. B. 500 qm oder z. B. 6,50 m...“.
8. Nach der Aussage in der Begründung muss im Süden des Gewerbegebietes an die Grenze gebaut werden. Aus diesem Grund wurde hier deshalb eine Baulinie festgesetzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird in der Planzeichnung entlang der Grundstücksgrenze lediglich eine Baugrenze dargestellt. In Bezug auf die nördliche und südliche Grundstücksgrenze handelt es sich um seitliche Grundstücksgrenzen von der öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Ingolstädter Straße aus gesehen. Nach den Kommentierungen ist es strittig, ob ein seitlicher Grenzanbau durch die Festsetzung einer mit einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammenfallenden Baulinie bzw. Baugrenze vorgeschrieben bzw. ermöglicht werden kann; nach verschiedenen Kommentarmeinungen kann die Frage des seitlichen Grenzanbaus nur durch die Bauweise geregelt werden. Aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Stadt daher bzgl. des seitlichen Grenzanbaus noch eine Festsetzung zur Bauweise in die Satzung aufzunehmen. Sofern an die südliche und auch an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss, wäre eine Festsetzung zur geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO möglich. In der geschlossenen Bauweise muss an beide seitlichen Grenzen gebaut werden. Auch eine Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wäre denkbar. Dabei kann festgesetzt werden, inwieweit an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.
9. Das Planzeichen 3.3 „Lage First“ wird in der Planzeichnung nicht verwendet und ist daher herauszunehmen. Im Übrigen sind nach Festsetzung § 5 (1) nur Flachdächer zulässig.
10. Gegenüber der letzten Planfassung wurde der Geltungsbereich im Bereich der südlichen Ingolstädter Straße reduziert. Die Straße ist nicht mehr im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes enthalten. Die unter Ziffer 4 der Satzung aufgeführten Planzeichen (4.1 – 4.6) können deshalb nur unter den Hinweisen aufgeführt werden; sie entfalten außerhalb des Geltungsbereiches keine rechtliche Wirkung.
11. Aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Stadt aber die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche vom privaten Baugrundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und in die Planzeichnung einzutragen, um Probleme bezüglich der Einordnung des Bebauungsplanes als insgesamt qualifizierter oder als insgesamt nur einfacher Bebauungsplan zu vermeiden (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).
12. Innerhalb des Plangebietes gibt es nach unserer Auffassung keine öffentliche Grünfläche. Das Planzeichen 5.1 kann entfallen.
13. Das Planzeichen 5.2 „Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen“ wird so in der Planzeichnung nicht verwendet. Damit die Festsetzung rechtliche Wirkung entfalten kann, muss in der Planzeichnung und der Satzung hierfür das gleiche Planzeichen verwendet werden.

14. Aus der Planzeichnung kann nicht zweifelsfrei abgelesen werden, für welche Flächen die Festsetzung 5.3 gelten soll. Um die Fläche von anderen weißen Flächen eindeutig unterscheiden zu können, sollte das Planzeichen 5.3 noch mit einer Schraffur (wie in letzter Planfassung) in der Satzung und Planzeichnung versehen werden.
15. Die Planzeichen 5.4 „Bäume und Gehölze zu erhalten“ und 5.6 „kleine Bäume zu pflanzen“ fehlen in der Planzeichnung. Die Planzeichen sind entweder in der Planzeichnung einzutragen oder die Ziffern werden aus der Satzung herausgenommen.
16. Das Planzeichen 5.7 „Hecke zu pflanzen“ wird so nicht in der Planzeichnung verwendet. Damit die Festsetzung rechtlich bestimmt genug ist, muss in der Satzung und der Planzeichnung für die Hecke die gleiche Darstellung verwendet werden.
17. Die Planzeichen 5.8, 5.9 und 5.10 sind aus der Satzung herauszunehmen. Sie tangieren das Plangebiet nicht.
18. Das Planzeichen 6.1 (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen usw.) ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Die Stadt wird gebeten hierfür eine andere Farbe zu verwenden, damit der Umgriff eindeutig aus der Planzeichnung ablesbar ist; ist der Umgriff der einzelnen Anlagen aus der Planzeichnung nicht erkennbar, gehen die Festsetzungen § 9 (1) letzter Halbsatz, § 9 (2) Satz 1 und § 9 a ins Leere und die Anlagen wären grundsätzlich überall auf dem Baugrundstück zulässig.
Statt dem Begriff „Garagen“ sollte es besser „Tiefgaragen“ lauten, da im vorliegenden Fall wohl keine oberirdischen Garagen geplant sind. Außerdem sollten noch die Fahrradstellplätze bei der Bezeichnung des Planzeichens ergänzt werden.
19. Tiefgaragen sind nur dann als Gemeinschaftstiefgaragen (6.3) festzusetzen, wenn sie mehreren Grundstücken als Stellplatznachweis dienen sollen. Damit die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage ausreichend bestimmt ist, müsste außerdem bei der Festsetzung noch die Zuordnungsangabe (welchen Grundstücken dient die Gemeinschaftstiefgarage?) ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient aber die „Gemeinschaftstiefgarage“ offensichtlich nur einem Grundstück. Die Bezeichnung „Gemeinschaftstiefgarage“ ist daher nicht zutreffend; Tiefgaragen, die nur einem Grundstück als Stellplatznachweis dienen, werden nur als „Tiefgaragen“ bezeichnet. Die Festsetzung und die Begründung (Seite 9) sind diesbezüglich zu ändern.
20. Die Planzeichen 6.4 (Parkplatz) und 6.5 (Abfall) werden in der Planzeichnung nicht verwendet und sind daher herauszunehmen.
21. In der Planzeichnung ist zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet zur Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung noch das Planzeichen 6.6 (Knödellinie) einzutragen.
22. In unserer letzten Stellungnahme haben wir bereits darauf hingewiesen, dass im Bereich des Wartungsweges entlang der B13 in der Planzeichnung noch das Planzeichen Nr. 15.5. PlanzV einzutragen ist. Das Planzeichen wurde zwar in die Satzung aufgenommen (6.8), aber es fehlt in der Planzeichnung, damit entfaltet es bisher keine rechtliche Wirkung. Das Planzeichen ist deshalb noch in die Planzeichnung einzutragen.

23. Nachdem im Bebauungsplan keine Festsetzung enthalten ist, dass die Abstandsflächentiefen nach der BayBO zur Anwendung kommen, regelt grundsätzlich der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen. Hierzu ist es erforderlich, die Lage der Außenwände genau zu fixieren. Die Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Geltungsbereichsgrenze, insbesondere im GEE zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, sind vollständig zu vermaßen.
Auf die Vermaßung könnte nur dann verzichtet werden, wenn die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet ist. Gegebenenfalls müsste hierzu auf der Planzeichnung bzw. in der Satzung noch ein entsprechender Hinweis und ein Maßstabsbalken aufgenommen werden.
In der vorliegenden Planzeichnung stimmen jedoch die eingetragenen Maßzahlen (6. 10) nicht mit dem auf der Planzeichnung angegebenen Maßstab M 1: 500 überein. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, sind diese in Übereinstimmung zu bringen.
24. Die Planzeichen 6.13, 6.15, 6.16, 6.17 liegen außerhalb des Geltungsbereiches bzw. sind weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden; Planzeichen, die nur außerhalb des Geltungsbereiches verwendet werden, können nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
Planzeichen die in der Planzeichnung weder außerhalb noch innerhalb des Geltungsbereiches verwendet werden, sind aus der Satzung herauszunehmen; das gilt auch für die Planzeichen, die unter den Hinweisen aufgeführt sind (wie z. B. Altglas, Fläche erdgeschossig oder in festgesetzter Höhe von Bebauung freizuhalten).
25. In der letzten Planfassung wurden noch die Planzeichen Hinweis 7 bzw. 8 (baulicher Schallschutz) verwendet. In der vorliegenden Planfassung sind die Planzeichen aus der Planzeichnung herausgenommen worden. Inwiefern auf die Planzeichen im Hinblick auf die in der Satzung getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 10) tatsächlich verzichtet werden kann, sollte von der Stadt nochmals überprüft werden.
Gegebenenfalls wären die Planzeichen wieder in der Planzeichnung darzustellen und unter den Festsetzungen aufzuführen, da ein Hinweis keine rechtliche Wirkung entfaltet.
Auf die beiliegende Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes vom 25.02.2019 wird Bezug genommen.
26. Für die bestehenden Grundstücksgrenzen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 58 c sollte noch ein Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.
27. Die Planzeichen unter den Hinweisen sollten fortlaufend nummeriert werden.
28. Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), immer bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet. Für eine Nichtanrechnung (Nichtberücksichtigung z. B. der Tiefgaragen) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Stadt hat jedoch die Möglichkeit für die einzelnen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen differenzierte Regelungen zu treffen. Wird keine eigenständige Grundfläche bzw. keine separate Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan getroffen, so kommt die gesetzliche Rege-

lung zur Anwendung, das bedeutet, die bezeichneten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nachdem nur für die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten eine Grundfläche festgesetzt wird, kommt für die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und die Tiefgaragen die gesetzliche Regelung zur Anwendung, ansonsten müsste für die Nebenanlagen und die Tiefgaragen noch eine entsprechende Regelung in die Satzung aufgenommen werden.

Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Festsetzungen und der Begründung (Seite 9) wird gebeten.

29. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 9) bleiben Stellplätze und Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21 a Abs. 1 i. V. m. § 21 a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Eine solche Handhabung erfordert jedoch eine ausdrückliche Festsetzung in der Satzung. Diese fehlt aber bisher in der Satzung. Ohne entsprechende Festsetzung geht die Aussage in der Begründung ins Leere.
30. Die Angaben zur Geschossfläche sind widersprüchlich. Die in Festsetzung § 3 (3) angegebene Bruttogeschossfläche stimmt nicht mit der in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geschossfläche überein (2000 qm statt 2200 qm). Die Festsetzungen sind daher in Übereinstimmung zu bringen.
31. Die Festsetzung § 4 (1) Satz 1 ist hinsichtlich der Geländehöhe rechtlich zu unbestimmt. In der Planzeichnung sind verschiedene Höhenangaben eingetragen worden, die teilweise außerhalb des Plangebietes liegen. Es kann deshalb nicht zweifelsfrei abgelesen werden, welche Geländehöhe als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe, insbesondere im Gewerbegebiet, gelten soll. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit muss aus der Festsetzung zweifelsfrei erkennbar sein, welche NN-Kote in den einzelnen Baugebieten als unterer Bezugspunkt herangezogen werden muss.
32. Nach der Festsetzung § 4 (2) dürfen bestimmte Dachaufbauten die zulässige Wandhöhe überschreiten. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt für die Überschreitung noch eine Obergrenze festzusetzen. Die Festsetzung bezieht sich nur auf technische Dachaufbauten für die Solarenergienutzung. Nachdem auch andere technische Dachaufbauten einschl. Satellitenanlagen grundsätzlich möglich wären, empfehlen wir der Stadt auch für diese noch eine Regelung in die Satzung aufzunehmen.
33. Die Festsetzung § 5 (2) ist bzgl. der Dachterrassen nochmals zu überprüfen. Der Bezug auf Festsetzung § 14 (3) ist nicht mehr zutreffend; die Festsetzung wurde aus der Satzung herausgenommen.
34. § 5 (5): Für die Baugrenzüberschreitung ist noch die max. Länge der Überschreitung anzugeben, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt.
35. Anlagen zur Sammlung von Abfällen auf dem Baugrundstück sind nach unserer Auffassung Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und keine Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzung § 6 (1) ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen und umzuformulieren.
36. An der Westseite des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Zum Schutz der Wohnbebauung empfehlen wir der Stadt deshalb, nochmals zu überprüfen, ob die Festsetzung § 9 (2) aus der letzten Planfassung zu den Werbeanlagen („Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuch-

- ...") wieder in die Satzung bei Festsetzung § 8 aufgenommen werden sollte.
37. Aus der Festsetzung § 9 (3) geht nicht hervor, wann das Gelände 0,7 m bzw. wann 1,0 m abgesenkt werden muss. Die Festsetzung muss diesbezüglich klarer formuliert werden.
 38. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist bei der Festsetzung § 10 (Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm) der Punkt 1.1 Begründung herauszunehmen. Aussagen zur Begründung der Festsetzung sind nicht Bestandteil der Satzung, sondern sind in der separaten Begründung aufzuführen. Im vorliegenden Fall ist der Text bereits auf Seite 12 der Begründung enthalten. Ziffer 1.3 bei Festsetzung § 10 beinhaltet nach der Überschrift allgemeine Hinweise und Hinweise zum Emissionskontingent. Aus Gründen der Rechtsklarheit sind Hinweise unter einem eigenen Punkt am Ende der Satzung aufzuführen.
 39. Bei Festsetzung § 10 1.2 2 (baulicher Schallschutz) ist der erste Satz herauszunehmen und bei Punkt 2.2 das in der Planzeichnung eingetragene Planzeichen (roter Balken) darzustellen; der Klammerzusatz „durch den Architekten festzulegen“ ist zu streichen.
 40. Die Verweise in den Festsetzungen § 11 (2), § 11 (3), § 11 (4) auf § 13 sind nicht zutreffend; Pflanzlisten sind in § 12 enthalten.
 41. Nachdem das Plangebiet gegenüber der letzten Planfassung reduziert worden ist, sind keine straßenbegleitenden durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mehr in der Planzeichnung enthalten. Die Festsetzung § 11 (4) ist daher entsprechend zu überarbeiten.
 42. Zu Festsetzung § 11 (5) Satz 2 weisen wir darauf hin, dass im Plangebiet bisher keine Bäume als zu erhalten festgesetzt worden sind. Die Festsetzung ging damit ins Leere.
 43. Bei Festsetzung § 12 ist in der Überschrift „öffentliche“ zu streichen, da im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt worden sind.
 44. Für die Festsetzung § 14 (2) – Freiflächengestaltungsplan – gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Ziffer kann nur unter die Hinweise genommen werden.
 45. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen. Verweist eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss nach der aktuellen Rechtsprechung die Stadt sicherstellen, dass die Betroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. In der Satzung ist deshalb noch ein Hinweis aufzunehmen, wo die entsprechenden DIN-Vorschriften eingesehen werden können.
 46. Bei den Verfahrensvermerken 3, 5 und 6 ist jeweils noch ein Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzufügen.
 47. In der Planzeichnung ist noch die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße einzutragen (vgl. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 23.01.2019).

48. Auf Seite 7 Punkt „Landschaftsbild“ der Begründung sollte noch ergänzt werden, dass die Fläche bereits teilweise bebaut und versiegelt ist

49. Der Umweltbericht ist auf die geänderte Planung abzustellen. Die Fläche für Gemeinbedarf (Kinderhaus) und das Biotop sind nicht mehr im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes enthalten; außerdem ist im südlichen Plangebiet nur noch ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung geplant.

Der Umweltbericht ist daher entsprechend zu überarbeiten und auf die aktuell vorliegende Planung abzustellen. Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu beachten. Die Beachtung der Anlage 1 ist wesentlich, weil in ihr die Anforderungen an den Umweltbericht gesetzlich festgelegt sind. Fehlen Angaben zu den dort festgelegten Anforderungen, kann diese Unvollständigkeit des Umweltberichtes zu einem die Wirksamkeit des Bauleitplanes beachtlichen Fehler führen. Der vorliegende Umweltbericht entspricht nicht vollständig der Anlage 1 zum BauGB. Wir empfehlen der Stadt deshalb den Umweltbericht diesbezüglich nochmals zu überprüfen und die fehlenden Angaben zu ergänzen.

2.5 Zum Naturschutz, zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

[REDACTED]

[REDACTED]
Telefon-Durchwahl: [REDACTED]
[REDACTED]

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 25.02.2019

1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 19.02.2019

1 Stellungnahme des sachgebiete 4.1.2.4 – Grünordnung vom 22.02.2019



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: 24.01.2019

Unser Zeichen: [REDACTED]
München, 19.02.2019

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 139
für das Gebiet „Hollerner Feld Süd“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 19.02.2019

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

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

- 2 -

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

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 Befreiungen)

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

Die Stadt hat die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen an Hand des Leitfadens bilanzieren lassen und den Faktor 0,3 festgesetzt.

Der Leitfaden sieht für Vorhaben mit einer GFZ größer 0,35 eine Kompensationsspanne von 0,6 – 0,3 vor. Je mehr Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt werden können, umso mehr kann der Faktor gesenkt werden.

Nach der Flächenaufstellung werden 5.426 m² von 6.220 m² (87 %) der Gesamtfläche überbaut bzw. befestigt. Dazu gehören auch die Schotterwege. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Versickerung des Niederschlagswassers angeführt. Dies rechtfertigt keinesfalls ein Absenken des Kompensationsfaktors auf den niedersten Wert. Nach Leitfaden wäre damit allenfalls eine Absenkung auf den Faktor 0,5 zu rechtfertigen.

Die Stadt wird gebeten, den Faktor entsprechend anzupassen.

Mit der Kompensation auf dem Flurstück 1062/2 besteht Einverständnis. Allerdings müssten das Entwicklungsziel und die erforderlichen Maßnahmen, mit denen dieses erreicht werden kann, noch angepasst und konkretisiert werden. Wir bitten dies frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anlagen



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: [REDACTED]

Ihr Schreiben vom: 28.01.2019

Unser Zeichen: [REDACTED]
München, 22.02.2019

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 139

für das Gebiet 'Hollerner Feld Süd'

in der Fassung vom 19.12.2018

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 19.02.2019

2. Stellungnahme

Planzeichen 5.1 und 5.2

Wir bitten um Überprüfung der Zuordnung der im Plan dargestellten grünen Fläche – vermutlich handelt es sich um „Fläche auf Baugrundstück, zu begrünen und zu bepflanzen. Dargestellt ist im Plan jedoch die Farbe von „öffentliche Grünfläche“.

Planzeichen 5.4, 5.5 und 5.6

Die Planzeichen 5.4 und 5.6 sind im Plan nicht zu finden. Die unter 5.5 dargestellten „große Bäume zu pflanzen“ scheinen laut Luftbild zum Teil bereits zu existieren.

Wir bitten um Anpassung der Darstellung und der Legende.

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

Telefon 089 8221-0
Telefax 089 8221-2278
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 DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Planzeichen 5.7 bis 5.10

Diese Planzeichen sind im Plan nicht zu finden. Wir bitten, die Legende entsprechend anzupassen.

§11

(2) Wir bitten um Korrektur der Bezugsfehler:

„gemäß §13 Abs. 6 Satz a)“ = „gemäß §12 Abs. 3 Satz a)“

„gemäß §13 Abs. 6 Satz c)“ = „gemäß §12 Abs. 3 Satz c)“

(3) Wir bitten um Korrektur des Bezugsfehlers:

„gemäß §13 Abs. 6 Satz b)“ = „gemäß §12 Abs. 3 Satz b)“

(4) Wir bitten um Korrektur der Bezugsfehler:

„gemäß §13 Abs. 6 Satz a)“ = „gemäß §12 Abs. 3 Satz a)“

§12 (5)

Schädlinge und Krankheiten, die bestimmte Gehölzarten betreffen, werden häufiger. Um bei den Ersatzpflanzungen flexibel reagieren zu können, raten wir dazu, anstatt „gleichartige“ lieber Folgendes festzusetzen:

[...] Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in einer hinsichtlich der Biodiversität gleich- oder höherwertigen Gehölzart derselben Wuchsklasse zu ersetzen, Mindestpflanzqualitäten gemäß §12 (3).

§14 (2)

Wir empfehlen, diese Formulierung bezüglich des Freiflächengestaltungsplanes unter den Hinweisen aufzunehmen.

Hinweise (2)

Wir empfehlen für alle Baumpflanzungen ausreichend spartenfreien, durchwurzelbaren Raum zu schaffen, um eine gesunde Entwicklung zu fördern und Geld für Pflege und Unterhalt einzusparen.

Die Mindestgröße der Baumscheiben sollte 16 m² nicht unterschreiten, ihre Mindestdiefe in nicht unterbauten Bereichen sollte laut FLL 1,50 m betragen, also sollten Bäume einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ erhalten, Großbäume besser noch bis zu 36 m³. Die Baumscheiben sind unversiegelt, z. B. als Vegetationsflächen, Schotterrasenflächen oder mit Baumschutzrosten auszuführen. Eine Baumscheibe kann jedoch eine deutlich geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach ZTV-Vegtra-Mü erfolgt.

Angrenzend an Verkehrsflächen sollte ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme dauerhaft zu gewährleistet sein.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Mittwoch, 13. Februar 2019 17:32

Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 139



Sehr geehrte

da ein Boardinghaus/Aparthotel für das GEe geplant ist, weisen wir vorsorglich auf die häufig auftretende Abgrenzungsproblematik zwischen hotel- und wohnähnlicher Nutzung hin (z. B. BVerwG, Urteil vom 29.04.1992, Az. 4 C 43/89). Entsprechende Ergänzungen der Begründung erscheinen sinnvoll, um diese Bedenken zu überwinden.

Die Festsetzungen des Immissionsschutzes müssen entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ergänzt werden. Wenn für einen Teilbereich des Gewerbegebietes keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehen entfällt die Notwendigkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung und damit die Notwendigkeit des Verweises auf andere nicht-immissionsbeschränkte Gewerbegebiete. Unser Kenntnis nach ist ein uneingeschränkter Richtungssektor nicht ausreichend um dem Urteil des BVerwG Genüge zu tun.

Bezüglich dem baulichen Schallschutz S. 13 f. der Begründung regen wir an, entsprechend der Festsetzungen durch Text § 10 2. Baulicher Schallschutz, die Klarstellung 40/45 dB(A) an der Ostfassade ab 2. OG im GEe und 35/40 dB (A) überall sonst zu übernehmen.

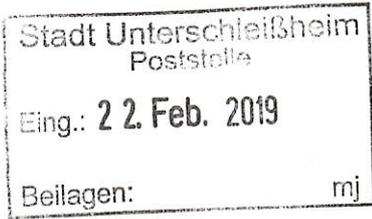
Die tagsüber zulässigen Emissionskontingente liegen im GEe zum Teil unterhalb der zulässigen Werte eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts). Obwohl das schalltechnische Gutachten zu der Erkenntnis kommt, dass die geplante Nutzung in der dargelegten Ausführung möglich ist, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass erfahrungsgemäß Gewerbegebiete eine gewisse Fluktuation aufweisen. Die generell zulässigen Emissionswerte nur an der aktuell geplanten Nutzung zu orientieren erscheint demnach für eine künftige Nutzung des Gewerbegebietes als zu kurzfristig. Das notwendige prognostische Element hinsichtlich einer künftigen Entwicklung des Gewerbegebietes ist in der Planausweisung nicht ersichtlich.

Grundsätzlich begrüßen und befürworten wir aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft, dass mit diesem Planvorhaben gewerbliche Nutzungen ermöglichen werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel:



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Postfach
85702 Unterschleißheim



Ihre Nachricht
22.01.2019

Unser Zeichen
[REDACTED]

Bearbeitung
[REDACTED]

Datum
19.02.2019

Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld Süd“
Fassung vom 19.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Örtliche Gegebenheiten

Die betroffene Fläche liegt in keinem Wasserschutzgebiet, in keinem Überschwemmungsgebiet und stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar. Ungefähr 400 Meter westlich befindet sich der Hollerner See, der durch eine Kiesgrube entstanden ist von 5,80 m u. AP. Der Grundwasserstand liegt laut unserer Stellungnahme vom 29.07.2010 zwischen ca. 471,0 - 471,5 müNN, was schon in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Altlasten sind uns für den Planungsbereich nicht bekannt.



2. Wasserwirtschaftliche Belange

In den Hinweisen des Bebauungsplans ist der Umgang mit Niederschlagswasser in den Ziffern 3 bis 7 umfangreich und sinnvoll dargelegt.

Wir empfehlen noch folgende Ergänzung der Ausführungen:

Grundsätzlich ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Zudem sollten im Rahmen des Bebauungsplans die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen bereits vorgehalten und eingezeichnet werden.

In keinem der Pläne ist die Versickerung und Entwässerung der Planfläche bildlich dargestellt. Wir empfehlen daher die Darstellung dieser Flächen in den Planunterlagen.

Darüber hinaus besteht mit den Festlegungen des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Der Fachbereich 4.4.2 des Landratsamts München erhält einen Abdruck dieses Schreibens per Email.

[REDACTED]