



Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 24.01.2022
Unser Zeichen: 4.1-0003/2022/BL
Unterschleißheim
München, 24.03.2022

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. 158
für das Gebiet Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße
in der Fassung vom 24.01.2022

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 03.03.2022

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	<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 im südwestlichen Bereich nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, hier wird ein Streifen der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche überplant; der Bebauungsplanentwurf entwickelt sich jedoch aus der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, verweisen wir auf § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern der Bebauungsplan vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden soll. Ziffer 2.3 der Begründung (Seite 3) ist diesbezüglich noch zu ergänzen.2. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist an der Südwestseite eine „übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radweg“ dargestellt. Hierzu sollte noch eine Aussage in die Begründung aufgenommen werden.3. Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob vorab die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden ist. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im beschleunigten Verfahren besondere Hinweispflichten gelten und immer eine zweimalige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden muss. Nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat. Ob bzw. wann der o. g. Hinweis erfolgt ist, ist aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.4. Der nordöstliche Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes [REDACTED]. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist (vgl. § 13 a Abs. 1 BauGB). Das ist dann der Fall, wenn das Gebiet zumindest teilweise innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 c Abs. 5c BImSchG oder, wenn dieser nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstandes liegt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind diesbezüglich nochmals zu überprüfen. In der Begründung sind hierzu noch nähere Erläuterungen aufzunehmen.

Gegebenenfalls könnte für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur das Regelverfahren angewendet werden.

5. Darüber hinaus muss die Stadt bevor ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB prüfen. Danach dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht bedürfen, außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Begründung (Ziffer 2.2 Seite 3 der Begründung) ist diesbezüglich ebenfalls noch zu ergänzen.
6. In die Begründung sollten ferner noch Aussagen zum geplanten Einwohnerzuwachs, zu der Entfernung zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw. aufgenommen werden. Außerdem sollten auch Angaben zur voraussichtlich notwendigen Anzahl der Stellplätze ergänzt werden.
7. Das Planzeichen A 1.2 (Knödellinie) wird in der Satzung als „Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen“ bezeichnet. Nachdem das Planzeichen nur zwischen den beiden WA-Gebieten verwendet wird, dient es in erster Linie der Abgrenzung der beiden WA-Gebiete und der Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosszahlen. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist Festsetzung A 1.2 diesbezüglich umzuformulieren.
8. Für die Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen in den einzelnen Bauräumen wird in der Planzeichnung eine durchgängige schwarze Linie verwendet. Hierfür fehlt aber in der Satzung bisher das Planzeichen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt das Planzeichen noch in die Satzung unter den Festsetzungen aufzunehmen, sonst entfaltet die Darstellung in der Planzeichnung keine rechtliche Wirkung.
9. Damit aus der Planzeichnung zweifelsfrei ablesbar ist, in welchem Bereich des Bauraumes welche Wandhöhe gelten soll, müsste der Abstand der schwarzen Abgrenzungslinie zur Baugrenze bzw. Baulinie noch vermaßt werden.
10. Für die Festsetzung „uneingeschränkte Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge“ in Ziffer A 2.2 gibt es im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage. Es kann nur private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dieser Zusatz ist zu streichen bzw. kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
11. Entlang der Carl-Linde-Straße ist zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche vom privaten Baugrundstück noch die Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung zu ergänzen.
12. Im WA 1 ist im nördlichen Bereich eine Baulinie festgesetzt worden. Für die Festsetzung der Baulinie sind in der Begründung noch die städtebaulichen Gründe anzugeben.
13. Für die „offene Bauweise“ wird in der Nutzungsschablone das Planzeichen „o“ verwendet. Das Planzeichen ist deshalb bei Ziffer A 3.7 noch zu ergänzen, sonst entfaltet die Darstellung keine rechtliche Wirkung, da die Erläuterung der Nutzungsschablone nicht festsetzbar ist und daher Ziffer A 3.12 nur unter den Hinweisen aufgeführt werden kann.
14. Für die Festsetzungen A 3.9 „SG Staffelgeschoss“ und B 3.1.1 gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Es kann nur die Anzahl der

Vollgeschosse festgesetzt werden (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Sofern es sich beim „Staffelgeschoss“ um ein Vollgeschoss handelt, könnte die Festsetzung in etwa wie folgt lauten „max. 4 bzw. 5 Vollgeschosse, das oberste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden“.

Um nochmalige Überprüfung und Anpassung der Festsetzung und der Erläuterung in der Nutzungsschablone wird gebeten.

15. Die festgesetzten oberirdischen Stellplätze (A 4.1) können nur über die mit Planzeichen A 4.2 festgesetzte Fläche angefahren werden. Nachdem der Umgriff der Tiefenrampe nicht mit Planzeichen festgesetzt worden ist, kann nicht beurteilt werden, ob die oberirdischen Stellplätze über die mit Planzeichen A 4.2 festgesetzte Fläche tatsächlich ungehindert angefahren werden können. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten.
16. Im WA 2 wird mit Planzeichen A 5.2 eine „öffentliche Grünfläche - Spielplatz“ festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche – Spielplatz ist nur über die private Verkehrsfläche an die Carl-Linde-Straße angebunden. Damit diese öffentliche Grünfläche uneingeschränkt von der Allgemeinheit genutzt werden kann, müsste u. E. auf der privaten Verkehrsfläche mit Planzeichen eine Fläche festgesetzt werden, die mit einem Gehrecht Gunsten der Allgemeinheit belastet ist (vgl. Nr. 15.5. PlanzV).
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist nach Art. 7 Abs. 3 BayBO grundsätzlich ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, wo die für das Plangebiet notwendigen Spielplätze nachgewiesen werden sollen. Sofern der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Spielplatz dem Nachweis gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO dienen soll, müsste dieser wohl als private Grünfläche festgesetzt werden. Wir empfehlen der Stadt die Festsetzung daher nochmals zu überprüfen; gegebenenfalls eignet sich hier die Festsetzung eines Gemeinschaftskinderspielplatzes mit Zuordnung.
17. In Festsetzung B 2.1.1 lautet es „max. zulässige Gesamtgrundfläche“. Was soll mit dem Wort „Gesamt“ zum Ausdruck gebracht werden? Beinhaltet die festgesetzte Grundfläche neben der Grundfläche für das Hauptgebäude auch die Grundfläche für die baulichen Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, wie z. B. Terrassen, Balkone und Vordächer sowie die Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO? Die Festsetzung ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen und eindeutig zu formulieren.
In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die pro Bauraum festgesetzte Grundfläche identisch ist mit der Größe des jeweiligen Bauraumes. Nach den Festsetzungen B 4.3, B 4.4, B 4.6 dürfen die Baugrenzen durch Vordächer, Terrassen, Balkone überschritten werden, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wurde jedoch hierfür nicht festgesetzt; damit könnten wohl die Hauptgebäude in der vorgesehenen Größe nicht überall verwirklicht werden, wenn darüber hinaus außerhalb des Bauraumes noch bauliche Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, wie Vordächer, Terrassen, Balkone, errichtet werden sollen.
18. Bei Ziffer B 2.1.1 Satz 2 müsste zum besseren Verständnis noch ein Verb („kann“ oder „darf“) eingefügt werden.
19. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird jeweils eine absolute Grundfläche pro Bauraum und eine Grundflächenzahl als Obergrenze einschl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Ob die Kombination von max. zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und der Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO tatsächlich gedeckt ist, kann von

uns nicht abschließend beurteilt werden. Hierzu gibt es in der Rechtsprechung und Kommentierung keine einheitliche Meinung. Wir empfehlen der Stadt deshalb, die Kombination von GR und GRZ nochmals zu überdenken.

20. Die Formulierung „angrenzende Erschließungsstraße“ in Ziffer B 3.1.3 ist u. E. rechtlich zu unbestimmt, da nicht zweifelsfrei erkennbar ist, ob es sich hierbei nur um die öffentliche Verkehrsfläche der Carl-Linde-Straße oder auch um die jeweiligen privaten Verkehrsflächen handelt. Wir empfehlen der Stadt zu prüfen, ob für die Höhenlage nicht besser eine NN-Kote festgesetzt werden sollte.
21. Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kommt die zum 01.02.2021 geänderte BayBO zur Anwendung, hierfür ist keine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan notwendig. Die Festsetzung B 3.6 könnte daher gestrichen werden.
Der neue Art. 6 Abs. 5 BayBO verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens 3 m; das 16 m-Privileg ist entfallen. Im Sachvortrag vom 01.07.2021 zum BA-Beschluss vom 12.07.2021 ist die Stadt hinsichtlich der Abstandsflächen offensichtlich noch von der alten Regelung in der BayBO (1 H mindestens 3 m und 16 m Privileg) ausgegangen. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf, im Hinblick auf die nunmehr gültigen Abstandsflächenvorschriften, nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
Sofern die gesetzlichen Abstandsflächentiefen nicht überall eingehalten werden können und die Planung dennoch wie dargestellt verwirklicht werden soll, müsste in die Satzung eine Festsetzung hinsichtlich abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB aufgenommen werden.
Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass auch Absturzsicherungen (Festsetzung B 3.4) abstandsflächenrelevant sind.
In dem Zusammenhang empfehlen wir der Stadt zur Verdeutlichung der Begründung als Anlage einen aktualisierten Plan beizugeben, aus dem die Abstandsflächentiefen und die geplante Höhenentwicklung ablesbar sind.
22. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Die Formulierung „unbedingt technischer Notwendigkeit“ in Ziffer B 4.1 ist hierfür rechtlich zu unbestimmt und daher noch näher zu konkretisieren.
23. Für den letzten Satz in Ziffer B 4.1 („Diese ist im Bauantrag nachzuweisen“) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Der Satz kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
24. Die Festsetzung B 4.2 trifft Regelungen für zusammenhängende Baukörper. Aus der Planzeichnung (Planzeichen für vorgeschlagene Baukörper C 4) und Begründung ist nicht erkennbar, wo diese Festsetzung zur Anwendung kommen könnte. Zum besseren Verständnis sollte hierzu in die Begründung noch eine Erläuterung aufgenommen werden.
25. Bei Ziffer B 4.3 sollte vollständigkeithalber noch die jeweilige max. Breite für die Vordächer ergänzt werden.
26. Für Ziffer B 5.4 3. Spiegelstrich („bei mechanischer Entlüftung...“) und 5. Spiegelstrich („Bereiche der TG unter der privaten Verkehrsfläche...“) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Ziffern können nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.

27. Die Formulierung „in einer Ausstattung vorzusehen, die eine sichere und bequeme Verwahrung ermöglicht“ (Ziffer B 5.5) ist u. E. rechtlich zu unbestimmt und im Bauvortrag wohl nur schwer umsetzbar; auf die Formulierung sollte daher verzichtet werden. Sofern die Stadt hierzu nähere Regelungen treffen will, müssten konkrete Angaben zur Beschaffenheit in die Festsetzung aufgenommen werden.
28. Nach der Festsetzung B 5.9 Satz 1 sind die Müllsammelstellen bei der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Aus der Planzeichnung ist nicht erkennbar wo diese Müllsammelstellen noch situiert werden könnten, da entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die oberirdischen Stellplätze und der Zufahrtbereich zu den Stellplätzen und zur Tiefgarage angeordnet worden sind; u. E. besteht darüber hinaus keine Möglichkeit mehr für die zusätzliche Situierung von Nebenanlagen für Müll, außer diese werden in das Hauptgebäude integriert. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und um Probleme im Bauvortrag zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt die Festsetzung nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls die Fläche für die Müllsammlung mit Planzeichen Nr. 15.3. PlanV festzusetzen.
29. Für Ziffer B 5.9 Satz 2 gibt es keine Rechtsgrundlage; der Satz kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
30. Bei Ziffer B 6.1 sollte zur Klarstellung noch ergänzt werden, welche Straßenflächen damit gemeint sind (öffentliche oder nur private?).
31. Die Formulierung „geringe“ in Ziffer B 7.1 ist durch eine Zahlenangabe zu konkretisieren, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt.
32. Nachdem auch Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuser zulässig sind, müssten die Nebenanlagen bei Ziffer B 7.3 Satz 1 noch eingefügt werden.
33. Die Verweise in Ziffer B 8.3 bzw. B 8.4 müssen richtig lauten „Punkt C 13.3“ bzw. „Punkt C.13.4“ statt „Punkt 11.3“, „Punkt d“ und „Punkt 11.4“
34. Ziffer B 8.6 („die Abdeckung der Regenrinnen...“) kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden; für eine Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage.
35. Das Planzeichen für die Maßzahlen (Ziffer C 5) ist unter den Festsetzungen aufzunehmen sonst entfalten die Maßangaben in der Planzeichnung keine rechtliche Wirkung und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück wäre damit nicht eindeutig bestimmt.
36. Das Planzeichen C 6 (Parzellennummer) wird in der Planzeichnung nur in der unteren südwestlichen Ecke des Plangebietes verwendet. U. E. ist das Planzeichen nicht erforderlich und könnte daher entfallen.
37. In der Satzung wird nicht nur bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz auf DIN-Vorschriften Bezug genommen, sondern auch bei der Festsetzung B 7.2. Hierzu müsste bei Ziffer C 13.1 noch eine Aussage aufgenommen werden.
38. Das im Plangebiet vorhandene Bodendenkmal sollte noch mit Planzeichen nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen werden.

2.5 Aus der Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.
Zum Immissionsschutz und zur Grünordnung verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.



Technischen Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 23.02.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 25.02.2022



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/2022/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 27.01.2022
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 23.02.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:
Fax:

Zimmer-Nr.:

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 158
für das Gebiet Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße
in der Fassung vom 24.01.2022

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 24.02.2022 bei der Gemeinde 03.03.2022

2. Stellungnahme

Zu A 5.3 Am Luftbild sind auf beiden Straßenseiten der Carl-von Linde-Straße junge Straßenbäume zu erkennen. Diese sollten aufgemessen und als zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen, festgesetzt werden. Zusätzlich sollte die Lage der Neupflanzungen an den Stellplätzen auf die Bestandsbäume abgestimmt werden, damit sie sich nicht gegenseitig im Wuchs behindern.

Die Neupflanzungen sollten unbedingt auch als zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen festgesetzt werden. Es sollte eine Mindestpflanzgröße z.B. Hochstamm 3 x verpflanzt 18-20 cm Stammumfang und eine Mindestanzahl z.B. je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum, festgesetzt werden, um die Durchgrünung zu sichern.

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 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

- Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Bäume 3. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm

Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen.

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

Zu B 7.4 Fichten sind keine fremdländischen Nadelgehölze, sondern heimisch (aber nicht standortgerecht). Vielleicht könnte man statt „fremdländisch“ den Begriff „nicht gebietsheimisch“ verwenden, dieser wäre korrekt.

Zu C17.3

Tippfehler: Es heißt *Tilia cordata* (nicht *T. cordate*) und *Rosa rubiginosa* (nicht *R. rubihinosa*)
Sorbus aucuparia sollte eher nicht empfohlen werden, da sie kalkmeidend ist und somit in der Münchner Schotterebene fast immer nur kümmernd. Auch die längeren Trockenperioden im Sommer, die seit dem Klimawandel verstärkt vorkommen, hält sie schlecht aus.

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu den Spielplätzen aufzunehmen:

Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.

Unter die Hinweise sollte aufgenommen werden, dass ein Baumbestands bzw. Freiflächengeplantungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.



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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0003/2022/BL
Unterschleißheim

Ihr Schreiben vom: 27.01.2022

Unser Zeichen: 4.4.1-0003/2022/BL
München, 05.04.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 158 i.d.F. vom 24.01.2022

für das Gebiet Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 24.02.2022 (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



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
Telefax 089 6221-2278
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	<table border="1"><tr><td data-bbox="220 210 252 232"><input checked="" type="checkbox"/></td><td data-bbox="320 210 1461 259">Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="320 293 679 322">1. Allgemeine Anmerkungen</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 353 584 383">a) Störfallbetrieb</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="416 416 1461 506">Ein nordöstlicher Teilbereich des den Bebauungsplan umfassenden Gebietes liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebes. Eine diesbezügliche Erläuterung in der Begründung ist empfohlen.</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 539 759 568">b) Verweise im Bebauungsplan</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="416 602 1461 938">Das im Bebauungsplan Nr. 158 festgelegte Vorhaben steht im Einflussbereich von Schallimmissionen aus Gewerbe, Verkehr sowie Außensportanlagen. Teil A des Bebauungsplans nennt unter „A.6 Immissionsschutz“ Maßnahmen zum Schutz vor diesen. Die im Plan eingezeichneten zu schützenden Fassaden betreffen jeweils das Geschoss mit den höchsten zu erwartenden Immissionen. Weiter im Text unter C.13.3 und C.13.4 wird auf den Anhang der dazugehörigen schalltechnische Untersuchung (SU) verwiesen. Da die Ergebnisse aus der SU geschossabhängig unterschiedliche Maßnahmen aufzeigen, ist der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit halber zu erwägen, die entsprechenden Graphiken dem Bebauungsplan als direkte Anlage zuzufügen. In jedem Fall sind die unter C.13.3 und C.13.4 genannten Planzeichen mit der Anlage abzustimmen.</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 972 999 1001">c) Reduzierung der vorhandenen Schallemissionen</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="416 1034 1461 1214">Grundsätzliche ist zu überdenken, ob die Immissionen aus dem öffentlichen Betrieb des Hartplatzes sowie des Winterdienstes durch organisatorische oder technische Maßnahmen (bspw. Schließung des Hartplatzes zu Nachtzeiten, Änderung des Befüllprozederes der Streufahrzeuge) verringert werden können. Im Falle einer Sperrung des Hartplatzes in der Nachtzeit, könnte das Planzeichen „baulicher Schallschutz Hartplatz“ (Festsetzung A.6.3) aufgehoben werden.</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="320 1247 600 1276">2. Festsetzung A.6.1:</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1310 1461 1400">Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind im vorliegenden Bebauungsplan zugelassen, aber in ihrer Anordnung nicht weiter erläutert. Um diese Bereiche vor Immissionen zu schützen, empfehlen wir folgende Ergänzung:</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1433 1414 1489">„Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternative Maßnahmen siehe B.8.7“</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1523 1398 1579">In Verbindung mit der Ergänzung von Festsetzung A.6.1 empfehlen wir folgende neue Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1612 1430 1668">„B.8.7: Alternativ besteht die Möglichkeit, die Außenwohnbereiche mittels Teilverglasung oder Teilumbauung gegen den Straßenverkehr abzuschirmen.“</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1702 1031 1736">Hinweis C.13.2 gilt entsprechend für diese Festsetzung.</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="320 1769 759 1798">3. Festsetzungen A.6.2 und A.6.3:</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1832 1430 1921">Nicht zulässig sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen, nicht jedoch gänzlich die Anordnung von Fenstern. Daher empfehlen wir die Festsetzungen wie folgt zu ändern:</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="376 1955 1350 1989">„Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen [...]“</td></tr></table>	<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	1. Allgemeine Anmerkungen		a) Störfallbetrieb		Ein nordöstlicher Teilbereich des den Bebauungsplan umfassenden Gebietes liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebes. Eine diesbezügliche Erläuterung in der Begründung ist empfohlen.		b) Verweise im Bebauungsplan		Das im Bebauungsplan Nr. 158 festgelegte Vorhaben steht im Einflussbereich von Schallimmissionen aus Gewerbe, Verkehr sowie Außensportanlagen. Teil A des Bebauungsplans nennt unter „A.6 Immissionsschutz“ Maßnahmen zum Schutz vor diesen. Die im Plan eingezeichneten zu schützenden Fassaden betreffen jeweils das Geschoss mit den höchsten zu erwartenden Immissionen. Weiter im Text unter C.13.3 und C.13.4 wird auf den Anhang der dazugehörigen schalltechnische Untersuchung (SU) verwiesen. Da die Ergebnisse aus der SU geschossabhängig unterschiedliche Maßnahmen aufzeigen, ist der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit halber zu erwägen, die entsprechenden Graphiken dem Bebauungsplan als direkte Anlage zuzufügen. In jedem Fall sind die unter C.13.3 und C.13.4 genannten Planzeichen mit der Anlage abzustimmen.		c) Reduzierung der vorhandenen Schallemissionen		Grundsätzliche ist zu überdenken, ob die Immissionen aus dem öffentlichen Betrieb des Hartplatzes sowie des Winterdienstes durch organisatorische oder technische Maßnahmen (bspw. Schließung des Hartplatzes zu Nachtzeiten, Änderung des Befüllprozederes der Streufahrzeuge) verringert werden können. Im Falle einer Sperrung des Hartplatzes in der Nachtzeit, könnte das Planzeichen „baulicher Schallschutz Hartplatz“ (Festsetzung A.6.3) aufgehoben werden.		2. Festsetzung A.6.1:		Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind im vorliegenden Bebauungsplan zugelassen, aber in ihrer Anordnung nicht weiter erläutert. Um diese Bereiche vor Immissionen zu schützen, empfehlen wir folgende Ergänzung:		„Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternative Maßnahmen siehe B.8.7“		In Verbindung mit der Ergänzung von Festsetzung A.6.1 empfehlen wir folgende neue Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:		„B.8.7: Alternativ besteht die Möglichkeit, die Außenwohnbereiche mittels Teilverglasung oder Teilumbauung gegen den Straßenverkehr abzuschirmen.“		Hinweis C.13.2 gilt entsprechend für diese Festsetzung.		3. Festsetzungen A.6.2 und A.6.3:		Nicht zulässig sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen, nicht jedoch gänzlich die Anordnung von Fenstern. Daher empfehlen wir die Festsetzungen wie folgt zu ändern:		„Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen [...]“	
<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																																		
1. Allgemeine Anmerkungen																																			
a) Störfallbetrieb																																			
Ein nordöstlicher Teilbereich des den Bebauungsplan umfassenden Gebietes liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebes. Eine diesbezügliche Erläuterung in der Begründung ist empfohlen.																																			
b) Verweise im Bebauungsplan																																			
Das im Bebauungsplan Nr. 158 festgelegte Vorhaben steht im Einflussbereich von Schallimmissionen aus Gewerbe, Verkehr sowie Außensportanlagen. Teil A des Bebauungsplans nennt unter „A.6 Immissionsschutz“ Maßnahmen zum Schutz vor diesen. Die im Plan eingezeichneten zu schützenden Fassaden betreffen jeweils das Geschoss mit den höchsten zu erwartenden Immissionen. Weiter im Text unter C.13.3 und C.13.4 wird auf den Anhang der dazugehörigen schalltechnische Untersuchung (SU) verwiesen. Da die Ergebnisse aus der SU geschossabhängig unterschiedliche Maßnahmen aufzeigen, ist der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit halber zu erwägen, die entsprechenden Graphiken dem Bebauungsplan als direkte Anlage zuzufügen. In jedem Fall sind die unter C.13.3 und C.13.4 genannten Planzeichen mit der Anlage abzustimmen.																																			
c) Reduzierung der vorhandenen Schallemissionen																																			
Grundsätzliche ist zu überdenken, ob die Immissionen aus dem öffentlichen Betrieb des Hartplatzes sowie des Winterdienstes durch organisatorische oder technische Maßnahmen (bspw. Schließung des Hartplatzes zu Nachtzeiten, Änderung des Befüllprozederes der Streufahrzeuge) verringert werden können. Im Falle einer Sperrung des Hartplatzes in der Nachtzeit, könnte das Planzeichen „baulicher Schallschutz Hartplatz“ (Festsetzung A.6.3) aufgehoben werden.																																			
2. Festsetzung A.6.1:																																			
Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind im vorliegenden Bebauungsplan zugelassen, aber in ihrer Anordnung nicht weiter erläutert. Um diese Bereiche vor Immissionen zu schützen, empfehlen wir folgende Ergänzung:																																			
„Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternative Maßnahmen siehe B.8.7“																																			
In Verbindung mit der Ergänzung von Festsetzung A.6.1 empfehlen wir folgende neue Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:																																			
„B.8.7: Alternativ besteht die Möglichkeit, die Außenwohnbereiche mittels Teilverglasung oder Teilumbauung gegen den Straßenverkehr abzuschirmen.“																																			
Hinweis C.13.2 gilt entsprechend für diese Festsetzung.																																			
3. Festsetzungen A.6.2 und A.6.3:																																			
Nicht zulässig sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen, nicht jedoch gänzlich die Anordnung von Fenstern. Daher empfehlen wir die Festsetzungen wie folgt zu ändern:																																			
„Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen [...]“																																			

4. Festsetzung B.8.1:

Ohne Zusammenhang kann das Wort „Außenflächen“ missverständlich gedeutet werden. Wir empfehlen folgende Formulierung:

„**Außenbauteile** von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen [...]“

5. Festsetzung B.8.2:

In der Festsetzung wird auf die „Spalte Nacht“ referenziert, die im Bebauungsplan nicht weiter erwähnt ist. Da im Nachtzeitraum keine weiteren Fassaden die kritischen Werte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume überschreiten, empfehlen wir der Übersichtlichkeit halber, den Bezug zur Nachtzeit im Bebauungsplan nicht separat zu erwähnen; die Klammer „(die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer)“ kann entfallen.

Punkt c. der Festsetzung erlaubt eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage nur, wenn nachweislich die vorangehenden Möglichkeiten nicht umgesetzt werden können. Wir empfehlen, eine Lüftungsanlage als gleichwertige Option zuzulassen und Punkt c wie folgt abzuändern:

„**Dass der Raum mittels einer fensterunabhängigen zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage belüftet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden.**“

6. Festsetzung B.8.4:

„Siehe hierzu Hinweis unter Punkt d“ ist zu streichen.

7. Festsetzung B.8.6:

Wir empfehlen der Verständlichkeit halber die Festsetzung wie folgt zu ergänzen:

„Die Abdeckungen der Regenwasserablauffrinnen **vor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt** müssen [...]“

8. Hinweis C.13.2

Wir empfehlen, den Hinweis wie folgt abzuändern:

„**Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis über die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen nach Festsetzung B.8.1 bis B.8.6 in Form eines schalltechnischen Gutachtens vorzulegen. [...]**“

9. Orthographische Korrekturen im Textteil des Bebauungsplans:

- A.3.5 und B.2.1.2: Geschossfläche
- A.5.3: Straßenbegleitgrün
- B.3.1.2: Rohfußboden
- B.3.3: zulässig
- B.4.4: ... Bauteile, die in Abstandsflächen zulässig sind,...
- B.4.5: Außentreppen
- B.5.4: Belastung [...] Rettungsfahrzeuge
- B.5.5: Fahrradstellplätze
- B.5.6: senkrechter
- B.8.2.c: [...] umgesetzt werden kann, muss [...]
- B.8.3: Siehe hierzu Punkt **C.13.3**
- B.8.4: Siehe hierzu Punkt **C.13.4**
- C.8: [...], dass [...]
- C.12: [...] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- C.13.1: CHC-Pr.-Nr.: 2362-2021 V01
- C.13.2: anderen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Unterschleißheim
Planen, Bauen und Umwelt
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

IHR ZEICHEN

[REDACTED]

IHRE NACHRICHT VOM

26.01.2022

UNSERE ZEICHEN

P-2022-477-1_S2

DATUM

31.01.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Unterschleißheim, Lkr. München:
Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Planung überlagert in großen Teilen das bekannte Bodendenkmal

- **D-1-7735-0104** - „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, Brandgräber der Hallstattzeit, Siedlung der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.“

das in benachbarten Flächen bereits im Zuge archäologischer Ausgrabungen erfasst wurde.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Stadt Unterschleißheim
Postfach 1220
85702 Unterschleißheim

.....

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
.....
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 26.01.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_M-29-7-3	München, 04.02.2022

**Stadt Unterschleißheim, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“;
Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Sachverhalt

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt sieben Wohngebäuden auf einer ca. 0,75 ha großen Siedlungslücke (Fl.-Nr. 81 T) südlich der Carl-von-Linde-Straße zu schaffen. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierfür die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planareal bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Gemäß dem Ziel zur vorrangigen Innenentwicklung (3.2 Z) und dem Grundsatz zum Flächensparen (3.1 G) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Potenziale im Siedlungsbestand bevorzugt zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund – aber auch in Anbetracht der vergleichsweise flächeneffizienten Ausgestaltung (u.a. 3-4 geschossige Gebäude, Tiefgarage) – ist die Planung landesplanerisch grundsätzlich zu begrüßen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sichergestellt werden. Es wird gebeten, die darauf ausgerichteten Maßnahmen fachbehördlich abzustimmen.

Darüber hinaus sind aus landesplanerischer Sicht keine Belange betroffen, die der Planung entgegenstehen.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen
gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Stellungnahme zum BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße"

Ihr Schreiben vom 26.01.2022; Ihr Zeichen: per Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden benachbarten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

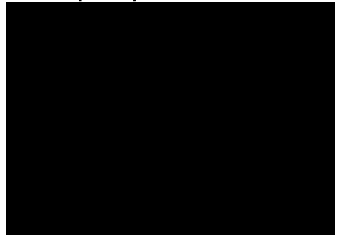
Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustechen.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bayernwerk Netz GmbH

Kundencenter Unterschleißheim
Lise-Meitner-Str. 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner



Datum

7. Februar 2022

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Datum
7. Februar 2022

Transformatorstation(en)

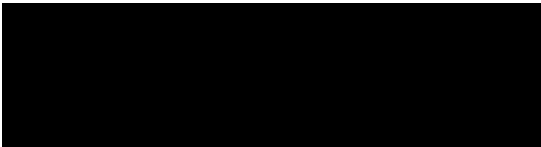
Zur elektrischen Versorgung der kommenden Bebauung als auch um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich des Spielplatzes an der Straße eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Mittwoch, 16. Februar 2022 12:13

[REDACTED]
Stellungnahme zur Nr. 158 im Bebauungsplan - Wohngebiet Carl-von-Linde Straße

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegenden Planung können wir i. S. d. § 4 BauNVO (WA) zustimmen, sofern sichergestellt ist das der entsprechende Schall- und Lärmschutz umgesetzt wird und dementsprechend die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe nicht in ihrer Entwicklung und in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München

[REDACTED]



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25

Marsplatz 4, 80335 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

per E-Mail zurück am 18.02.2022 an: [REDACTED]

REFERENZEN E-Mail vom 27.01.2022, [REDACTED]
ANSPRECHPARTNER T NL Süd, [REDACTED]
TELEFONNUMMER ☎ [REDACTED] Mail: [REDACTED]
DATUM 18.02.2022
BETRIFFT Rückäußerung zum Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Str.“
Beteiligung gem. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplanes Nr. 158 nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbaubehatscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Hierfür ist ein zeitlicher Vorlauf von mindestens 4 Monaten einzuplanen ist.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD**

Hausanschrift: Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg

Telefon: +49 921 18-0 | Telefax: +49 921 18-1119 |

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 18.02.2022
EMPFÄNGER Stadt Unterschleißheim
SEITE 2

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

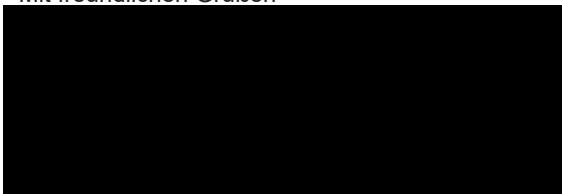
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-ML 29-5690/2022

Bearbeitung

Datum
21.02.2022

Bebauungspläne Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Altlasten

Hinweis: Zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenaushub verweisen wir auf die FAQ-Liste (https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm), sowie die Vortragsfolien der Info-Veranstaltung für Kommunen des Bayer. Landesamtes für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/boden/umgang_mit_bodenaushub/doc/vortragsfolien_bodenaushub.pdf.

2. Niederschlagswasser

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen



des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Bei Tiefgaragenplanungen sind Flächen für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser der angrenzenden versiegelten Flächen freizuhalten“

„Gemäß LfU-Merkblatt 4.3/15 mit zugehörigem Schreiben in Anlage 1 sollte die Tiefgarage ordnungsgemäß entsprechend der Fahrzeugbelastung der Flächen entwässert werden. Hierzu sind die DIN – Normen 18195 und 18533 zu beachten, ein wasserdichter Boden grundsätzlich zu empfehlen und das Abtropfwasser in Verdunstungsrinnen zu fassen.“

3. Starkregen:

„Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. “

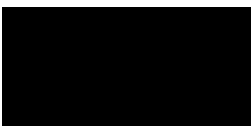
„Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.





Ein Unternehmen
der Stadt Unterschleißheim

Geothermie Unterschleißheim AG

Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim
Tel. 0 89/310 09-1 05
Fax 0 89/310 09-1 66
Internet: www.gtuag.de
E-Mail: gtuag@ush.bayern.de

GTU Geothermie Unterschleißheim AG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
GB 50.2 - Bauleitplanung, Bauverwaltung,
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Datum

25.02.2022

BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" Beteiligungsverfahren der TöB

Sehr geehrte Damen und Herren

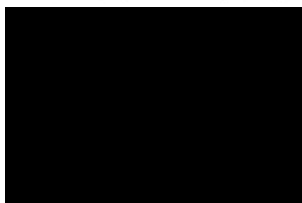
wir bedanken uns für die Beteiligung unseres Unternehmens am o.g. Bauleitplanverfahren im Rahmen der Trägerbeteiligung und äußern uns hierzu wie folgt:

Die GTU AG ist grundsätzlich an der geothermischen Fernwärmeversorgung des in der bauleitplanerischen Entwicklung befindlichen Wohnbauquartiers des Bebauungsplanes Nr. 158 der Stadt Unterschleißheim interessiert.

Für eine rechtzeitige Prüfung, ob und wie ein Fernwärmeanschluss der vorgesehenen Gebäudekörper tatsächlich realisiert werden kann, ist eine frühzeitige Abstimmung und Berücksichtigung der Spartenlage der Fernwärme-Hauptleitung (Trassenverlauf) in den Flächen der Straßen-/Wegeerschließung innerhalb des Baugebietes und einer optimierten gebäudebezogenen Lage der Hausanschlusspunkte für jedes Gebäude erforderlich.

Diesbezüglich steht Ihnen bzw. den Bauherren unser Projektleiter Herr Seifert gerne zur konkretisierenden Abstimmung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



GTU Geothermie Unterschleißheim
Aktiengesellschaft (Eigengesellschaft der Stadt USH)
Sitz: Unterschleißheim
Registergericht: München HRB 133712
USt-IdNr.: DE 212020136

Vorstand:
Thomas Stockerl
Aufsichtsratsvorsitzender:
Christoph Böck

Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg
Konto 9 687 187, BLZ 702 501 50
IBAN: DE14 7025 0150 0009 6871 87
BIC: BYLADEM1KMS



Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Stadt Unterschleißheim
[REDACTED]
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde Straße“

02. März 2022

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §
4 Abs. 2 BauGB**

Sehr [REDACTED],

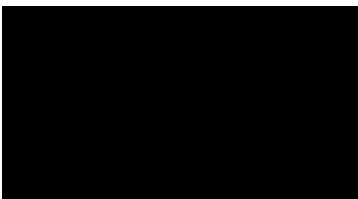
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die
Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Unterschleißheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen
für Wohnbebauung schaffen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich angrenzend gewerbliche Nutzungen
und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und die
heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und
Wirtschaften gestört, eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen.

Dies gilt im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen
Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen
Betriebsverkehr. Wenn aufgrund der betriebsüblichen Emissionen in
Verbindung mit dem geringen Abstand zum geplanten Wohngebiet eine
Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend
Festsetzungen sowohl aktiver als auch passiver Schutzmaßnahmen im
Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der
heranrückenden Wohnbebauung gehen.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:
[REDACTED]

Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

[REDACTED]

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 3. März 2022 15:43
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme S01128151, VF und VFCD, Stadt Unterschleißheim,
Bebauungsplan Nr. 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße"
Anlagen: Unterschleißheim_B-Plan_158_Wohngebiet_Carl-von-
Linde_Straße_VFD.pdf

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Unterschleißheim - GB 50.2 Bauleitplanung, Bauverwaltung & Umwelt [REDACTED]
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01128151
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 03.03.2022
Stadt Unterschleißheim, Bebauungsplan Nr. 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.01.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

85716 Unterschleißheim

Unterschleißheim, 15.02.2022



An die Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Grundstücks- und Bauausschuss

Bauleitplanung, Bauverwaltung

Stellungnahme/Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 158, Wohngebiet Carl-von-Lindestraße

Sehr

hiermit erheben wir als Eigentümer des Anwesens gegen den Bebauungsplan 158 **Einspruch**, da wir mit unserer bei Realisierung in der jetzigen Form **massiv in unserer Wohnqualität beeinträchtigt** wären und einen **erheblichen Wertverlust** erleiden würden, ebenso wie unsere 8 Nachbarn, deren Grundstücke dort auch direkt angrenzen.

Begründung:

1. Die drei direkt an unseren Grundstücken platzierten Punkthäuser sind viel zu hoch (ca. 12 Meter) und stehen in viel zu geringem Abstand zu unserer Grundstücksgrenze (nur ca. 6 m). Die Folge ist eine unzumutbare, im tageszeitlichen und jahreszeitlichen Ablauf massive Verschattung unseres Grundstücks durch die beiden nächstgelegenen Punkthäuser.
2. Die u-förmig um die 6 Punkthäuser herumführende Erschließungsstraße, mit zwei Zufahrten von der Carl-von-Linde-Straße her, hin zu den Eingängen der 6 Punkthäuser, verläuft ohne Abstand direkt an unserer Grundstücksgrenze entlang. Die Folge ist eine unzumutbare, häufige Störung (Krach, Lärm, Unruhe) durch An- und Abfahrten von Lieferanten, Handwerkern und teilweise auch durch dortige Bewohner und Besucher, auch nachts.
3. Infolge der unzumutbaren Höhe und Nähe der Punkthäuser besteht kaum Sichtschutz, mit der Folge einer erheblichen, optischen Abwertung unseres Grundstücks.
4. Aufgrund der vorstehend genannten, schwerwiegenden Beeinträchtigungen durch Verschattung, Störungen durch die Erschließungsstraße sowie durch die optische Abwertung ist ein enormer Wertverlust unseres Anwesens in Höhe von 25 bis 30 % zu erwarten.

*

Kommentierung des Bebauungsplans Nr. 158 (nachfolgend als BP bezeichnet):

Der BP, als Teil der Bauleitplanung, ist nicht ausgewogen, sondern zielt einseitig auf Geschossflächenmaximierung und damit Gewinnmaximierung der Investoren ab. Er nimmt keine Rücksicht auf die dort seit vielen Jahren gegebene Einwohnerstruktur, speziell das dort vorhandene Wohnensemble. Der BP geht einseitig zu Lasten der 9 direkten Angrenzer und vernachlässigt so wichtige Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. (5) des Baugesetzbuchs des Bundes (BauGB):

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern“ **Die Wohnbedürfnisse der seit Jahren dort lebenden Bevölkerung werden mit diesem BP aber grob missachtet und verletzt.**

Der BP widerspricht in Teilen sogar seinen eigenen Planungszielen, die sich in der dazugehörigen „**Begründung**“ finden. In Ziff. 5. Planungsziele heißt es unter anderem:

„Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte“ Davon kann mit dem vorliegenden BP keine Rede sein.

In der „**Bekanntmachung**“ zum BP wird behauptet: „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. (6) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.“ Dem ist zu widersprechen.

Grundsätzlich stellen das **BauGB** und die **Bayerische Bauordnung, BayBO**, nie einseitig nur auf die Interessen der künftigen Bewohner im Rahmen neuer Bebauungspläne ab, sondern verlangen eine ausgewogene Berücksichtigung der Bedürfnisse und nachbarlichen Belange der Wohnbevölkerung in der bereits bestehenden Struktur. Siehe auch Abs. (7). Im **§ 1 Abs. (6) BauGB** heißt es u. a.:

- „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
 4. die Erhaltung ... vorhandener Ortsteile ...
 5. die Belange der Baukultur ... “

Nach Art. 6 Abs. (5) der neuen **BayBO** gilt allgemein ein Abstand von 0,4 H. Der im BP vorgesehener Abstand von 6 m entspricht bei 12 m Höhe aber auch nur 0,5 H. **Im Art. 6 Abs. (5) heißt es aber weiter:** „Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung **nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß ... zugelassen oder vorgeschrieben werden.**“ In **Art. 81 Örtliche Bauvorschriften**, heißt es in Abs. (1): „Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen.“ Dort in Nr. 6 a): „... **eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient.**“

Bei 1,0 H wäre der Abstand der Punkthäuser von der Grundstücksgrenze also 12 m statt 6 m !

Besonders zu beachten sind in diesem Zusammenhang die Vollzugshinweise des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 25.11.2021 im „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“:

1.4. Tiefe der Abstandsfläche, auf S. 5: „**Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan**, städtebauliche Satzung oder Satzung“

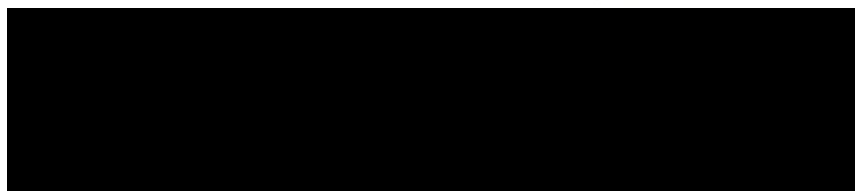
Im gleichen Sinn ist der Text in **20.5. Abstandsflächensatzung** auf S. 25 formuliert:

„... Voraussetzungen ... sind alternativ, dass die Erhöhung des Maßes ... der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität dient.“ Die

Anwendung eines für die Nachbarn günstigeren Maßes von 1.0 H liegt **im Ermessen der Gemeinde**. „Das bedeutet, dass eine aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde die Situation in diesen Ortsteilen wird berücksichtigen müssen.“ Verwiesen wird auch auf **Art. 6 Abs. (4) BayBO**, der der Gemeinde die Möglichkeit einräumt, das Maß H jeweils selbst zu bestimmen. Der Ermessensspielraum gilt auch für einzelne, größere Areale, wie hier den Bebauungsplan 158.

Sehr [REDACTED] wir bitten Sie, eine Überarbeitung/Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 zu veranlassen, um die Wohnqualität unserer Familie zu erhalten. Es gibt sicher kreative Lösungen, die auch dem Ortsbild zugute kommen.

Mit freundlichen Grüßen



85716 Unterschleißheim

Stadt
Unterschleißheim

Eing.: 17. Feb. 2022

Unterschleißheim, 16.02.2022

An
Stadt Unterschleißheim

Beilagen:

Verteiler:
an alle Mitglieder des Stadtrats

Anlage:
Unser Einspruch gegen den BP 158

zu Ihrer Kenntnisnahme:

betrifft Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 158, Wohngebiet Carl-von-Lindestraße

Sehr

mit der Bekanntmachung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 158, „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“, bekamen wir und unsere ganze Familie einen gehörigen Schock.

Wir wohnen seit unserer Geburt in Unterschleißheim und seit mit der oben stehenden Adresse, haben mittlerweile und sehen Unterschleißheim als die uns liebgewordene Heimat an.

Das Areal des Bebauungsplans grenzt unmittelbar von Südwesten her an unser Grundstück ebenso wie bei weiteren 8 Nachbarn mit ihren Reihenhäusern, und erstreckt sich bis zur Carl-von-Linde-Straße einerseits und bis zur Grundschule an der Ganghoferstraße andererseits. Uns und auch unseren 8 direkt betroffenen Nachbarn war immer klar, dass das jahrelang brachliegende Areal irgendwann bebaut wird. Allerdings vertrauten wir auch darauf, dass im Falle der Bebauung die gebotene Rücksichtnahme gewahrt wird. Diese ist im aktuell gültigen Baurecht (BauGB und BayBO) und den begleitenden Durchführungsbestimmungen an vielen Stellen ausdrücklich verankert (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, nachbarliche Belange, Erhaltung der Wohnqualität, harmonisches Ortsbild). Wir waren der festen Meinung, dass die Stadt Unterschleißheim eine ausgewogene, kreative Lösung anstrebt und unsere Wohnqualität erhalten bleibt.

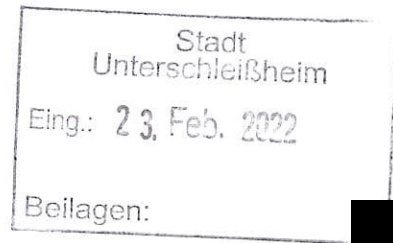
Leider bewirkt der Bebauungsplan 158 das Gegenteil:

Neben einem 5-geschossigen, breiten „Riegel“ an der Carl-von-Linde-Straße werden uns gegenüber 6 hohe, 4-geschossige Punkthäuser platziert, jeweils ca. 12 m hoch. Drei davon sind von unseren Grundstücksgrenzen nur ca. 6 m entfernt. Hinzu kommt eine Erschließungsstraße zu den Eingängen der Punkthäuser, die direkt ohne Abstand an unseren Grundstücken entlang verläuft. Unsere dort gelegenen Gärten (SW-Seite) sind nur ca. 9 - 10 m tief, vom Haus bis zur Grenze.

Die negativen Folgen wären eine massive Verschlechterung unserer Wohnqualität durch unzumutbare Verschattung, unzumutbare Störungen durch die Erschließungsstraße, optische Entwertung durch mangelnden Sichtschutz und hohe Wertverluste unserer Anwesen.

Daher bitten wir Sie, sich ebenfalls für die Erhaltung unserer Wohnqualität und für eine Korrektur oder eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 einzusetzen. Unser Einspruch ist als Anlage (Kopie) beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

An die Stadt Unterschleißheim

[REDACTED]
Grundstücks- und Bauausschuss und

[REDACTED] Bauleitplanung/Bauverwaltung

Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ab per Einschreiben Rückantwort
und Direktabgabe

Stadtverwaltung

U'sh 18.Februar 2022

Betr.: Bebauungsplan Nr. 158

Hier: Stellungnahme und unser Einspruch

Sehr [REDACTED]

wir sind seit 1987 Eigentümer des Anwesen [REDACTED] und haben nun leider sehr spät Kenntnis über den beabsichtigten Bebauungsplan Nr.158 erhalten.

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den bereits momentan geplanten Bebauungsplan Nr. 158.

Begründungen sind:

Bei Realisierung dieses Planes ist nicht nur unsere Wohnqualität mehr als nur erheblich eingeschränkt, sondern wir werden auch einen massiven Wertverlust unseres Grundstücks hinnehmen müssen. Hinzu kommt, dass dies nicht nur uns betreffen wird, sondern ebenfalls unsere Miteigentümer-/Bewohner der Eigentümergemeinschaft beim Pfarracker / Ganghoferstraße e.V. - hier diejenigen der Grundstücke Ganghoferstr. 32 - 48. Wir haben zwischenzeitlich mit diesen Eigentümern Kontakt aufgenommen und gehört, dass auch diese bereits ihren Einspruch schriftlich eingereicht haben oder werden diesen noch einreichen.

Seit 35 Jahren ist uns wohl bewusst, dass das Grundstück hinter unserem Anwesen bebaut werden wird. Auch ist uns bewusst, dass die damalige Gemeinde, heutige Stadt U'sh, den uns bei Kauf 1987 avisierten Bebauungsplan sprich Einfamilien- oder Reihenhäuser - analog unserer Eigentümergemeinschaft im Jahre der Zeit ändern wird.

Jedoch, dass aufgrund dieses BP Nr. 158 eine solch massive Verschlechterung unserer Wohnsituation zu erwarten ist, damit haben wir nicht gerechnet. Hier wird auf die Wohnbedürfnisse, nachbarliche Belange, Erhaltung der Wohnqualität etc. keine Rücksicht genommen.

Die dem BP entnommene absolut nicht akzeptable Verschattung, und nicht zumutbare Störungen durch die geplante Zufahrtsstraße als auch einhergehend mit einem enormen Wertverlust unseres Anwesens, was in Höhe von bis zu 30%... zu erwarten ist..., ist inakzeptabel.

Es kann doch tatsächlich nicht Ziel „unserer modernen Stadt Unterschleißheim“ sein, dass in der heutigen Zeit eine Verschattung von mehreren Grundstücken in diesem Ausmaß respektiert und genehmigt wird. Pläne für Einbauten von Fotovoltaik Anlagen könnten somit auch nicht realisiert werden.

Dieser BP Nr. 158 jedoch wird leider nur auf Kosten langjähriger Einwohner ausgetragen.

Tatsächlich haben wir darauf vertraut, dass „unsere“ Stadt, im Falle einer Bebauung auf - wie sollen wir uns hier korrekt ausdrücken - doch **auf eine ausgewogene Berücksichtigung der Bedürfnisse und Belange aller nachbarlichen Wohnbevölkerung Rücksicht nimmt.**

Der Bekanntmachung zum BP 158 ist nun jedoch leider zu entnehmen dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung im Sinne von §1 Abs. 6 bestehen würde... ...dem widersprechen wir hiermit vehement, denn der BP als Teil der Bauleitplanung ist lt. unseren erhaltenen Informationen nicht ausgewogen, sondern zielt einseitig nur auf Geschossflächenmaximierung und der damit einhergehenden Gewinnmaximierung der Investoren ab. Es wird leider keine Rücksicht auf die dort seit vielen Jahren bestehende Einwohnerstruktur genommen. Der BP geht leider nur einseitig zu Lasten der direkten Anrainer und berücksichtigt so wichtige Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 ABS. (5) des BauGB nicht!

Die Bauleitpläne sollten eigentlich eine nachhaltig bauliche Entwicklung berücksichtigen, und sollten dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt für uns alle zu sichern. Im Fall BP 158 werden aber leider die Wohnbedürfnisse, der seit Jahren dort lebenden Menschen grob missachtet und verletzt.

Insgesamt widerspricht der BP in Teilen sogar seinen eigenen Planungszielen, denn gem. der dazugehörigen „Begründung“ – In Ziffer 5 Planungsziele, heißt es unter anderem:

Die geplanten Gebäude sollen sich durch maßvolle Baudichte behutsam in das Ortsbild einfügen.....

Davon kann aber in dem vorliegenden BP tatsächlich keine Rede sein !!!!

Außerdem wird in der „Bekanntmachung“ zum BP behauptet, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) BauGB genannten Schutzgüter gibt. *HIER widersprechen wir energisch!!!*

Das BauGB und die BayBO stellen nie einseitig nur die Interessen entweder der Investoren oder der künftigen Bewohner im Rahmen neuer Bebauungspläne ab. Sie verlangen gar eine ausgewogene Berücksichtigung der Bedürfnisse und nachbarlichen Belange der Wohnbevölkerung in der bereits bestehenden Struktur !

Im § 1 Abs.(6) BauGB heißt es unter anderem: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist folgendes zu berücksichtigen“:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**
- Die Erhaltung vorhandener Ortsteile**
- Die Belange der Baukultur**

Wir sehen im vorliegenden Bebauungsplan 158 allerdings das Gegenteil, denn neben dem 5-geschossigen Gebäude an der Carl-von-Linde-Straße sollen nur 6 m hinter unserer Grundstücksgrenze weitere 3 12m hohe Gebäude errichtet werden. Hinzu kommt, dass direkt an unser Gartengrundstück, welches nur eine Gesamttiefe von 9 m hat, die Straße zu den einzelnen Gebäuden entlang laufen soll.

Eine Erhaltung unserer Wohnqualität ist somit nicht gegeben! Im Gegenteil die negativen Folgen sind massive Verschlechterungen wie :

- **Nicht zumutbare massive Verschattung durch die viel zu hohen Gebäude, welche unmittelbar mit einer Entfernung von NUR ca. 6 m nach unserer Grundstücksgrenze, welches nur eine Gesamttiefe von 9 m hat, errichtet werden sollen**
- **Ständige zu erwartende Störungen auf dem Erschließungsweg der unmittelbar an unsere Grundstücksgrenze geplant ist - hier durch An- und Abfahrten von Zuliefer-Pkw wie Post, Lieferanten, Handwerker etc. - sicherlich auch durch Fahrten der Bewohner**
- **Des weiteren besteht kaum noch Sichtschutz**
- **Durch all diese Beeinträchtigungen werden wir mit unserem Grundstück/Anwesen einen enormen Wertverlust in Höhe bis zu 30% zu erwarten haben**

- **Ferner ist uns nicht plausibel erklärbar, wo und wie die Stadt U'sh die Kinder der kommenden Einwohner tatsächlich in das Schulsystem eingliedern wird. Wir haben zwar keine Schulkinder mehr aber Nachbarn welche sich darum Gedanken machen und soweit wir nun informiert sind, ist der hiesige Bedarf bereits weit als mehr schon ausgelastet**

Wir bitten Sie darum, dass Sie sich für eine Korrektur oder Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 158 im Sinne der Erhaltung unserer Wohnqualität, als auch unserer unmittelbaren Nachbarn einsetzen.

Mit Sicherheit lassen sich Lösungen finden welche nicht nur unsere Wohnqualität verschlechtert, sondern auch dem allgemeinen Ortsbild zugute kommen.



Kopie des Schreiben ergeht auch an alle Mitglieder des Stadtrats

[REDACTED] 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim

[REDACTED]
Grundstücks- und Bauausschuss
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Unterschleißheim, 25.02.2022

Stellungnahme/Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 158, Wohngebiet Carl-von-Linestr.

Sehr
sehr

[REDACTED]
hiermit erheben wir als Eigentümer des Anwesens [REDACTED] wegen den [REDACTED] Bebauungsplan 158 Einspruch, da wir mit unserer [REDACTED] bei Realisierung in der jetzigen Form massiv in unserer Wohnqualität beeinträchtigt wären und einen erheblichen Wertverlust erleiden würden, ebenso wie unsere 8 Nachbarn, deren Grundstücke dort auch direkt angrenzen.

Begründung:

1. Die drei direkt an unseren Grundstücken platzierten Punkthäuser sind viel zu hoch (vier Wohngeschosse; ca. 12 m hoch) und stehen in viel zu geringem Abstand zu unserer Grundstücksgrenze (nur ca. 6 m). Die Folge ist eine unzumutbare, massive Verschattung unseres Grundstücks durch die beiden nächstgelegenen Punkthäuser.
2. Die u-förmig um die 6 Punkthäuser herumführende Erschließungsstraße, mit zwei Zufahrten von der Carl-von-Linde-Str. her, hin zu den Eingängen der 6 Punkthäuser, verläuft ohne Abstand direkt an unserer Grundstücksgrenze entlang. Die Folge ist eine unzumutbare, häufige Störung (Krach, Lärm, Unruhe) durch An- und Abfahrten von Lieferanten, Handwerkern und teilweise auch durch dortige Bewohner und Besucher, auch nachts.
3. Infolge der unzumutbaren Höhe und Nähe der Punkthäuser besteht kaum Sichtschutz, mit der Folge einer erheblichen, optischen Abwertung unseres Grundstücks.
4. Aufgrund der vorstehenden genannten, schwerwiegenden Beeinträchtigungen durch Verschattung, Störungen durch die Erschließungsstraße sowie durch die optische Abwertung ist ein enormer Wertverlust unseres Anwesens in Höhe von mindestens 25 – 30 % zu erwarten.

Kommentierung des Bauplans Nr. 158 (nachfolgend als BP bezeichnet):

Der BP, als Teil der Bauleitplanung, ist nicht ausgewogen, sondern zielt einseitig auf Geschossflächenmaximierung und damit Gewinnmaximierung der Investoren ab. Er nimmt keine Rücksicht auf die dort seit vielen Jahren gegebene Einwohnerstruktur, spezielle das dort vorhandenen Wohnensemble. Der BP geht einseitig zu Lasten der 9 direkten Angrenzer und vernachlässigt so wichtige Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. (5) des Baugesetzbuch des Bundes (BauGB):

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung... unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern...“ **Die Wohnbedürfnisse der seit Jahren dort lebenden Bevölkerung werden mit diesem BP aber grob missachtet und verletzt.**

Der BP widerspricht in Teilen sogar seinen eigenen Planungszielen, die sich in der dazugehörigen „**Begründung**“ finden. In Ziff. 5. Planungsziele heißt es unter anderem: „Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte...“ Davon kann mit dem vorliegenden BP keine Rede sein.

In der „**Bekanntmachung**“ zum BP wird behauptet: „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. (6) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.“ Dem ist zu widersprechen.

Grundsätzlich stellen das **BauGB** und die **Bayerische Bauordnung, BayBO**, nie einseitig nur auf die Interessen der künftigen Bewohner im Rahmen neuer Bebauungspläne ab, sondern verlangen eine ausgewogene Berücksichtigung der Bedürfnisse und nachbarlichen Belange der Wohnbevölkerung in der bereits bestehenden Struktur. Siehe auch Abs. (7). Im **§ 1 Abs. (6) BauGB** heißt es u. a.: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
3. die Erhaltung... vorhandener Ortsteile...
4. die Belangen der Baukultur...“

Nach der **BayBo** in der aktuellen Fassung heißt es im **Art. 6, Nr. 5:**

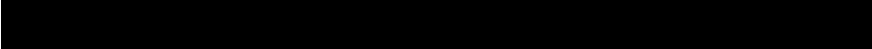
„**Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H...**“ Das sind bei ca. 12 m Höhe der Punkthäuser **nur ca. 6 m** Abstand von der Grundstücksgrenze der 9 betroffenen Nachbarsgrundstücke. **Aber:** Im Art. 6, Nr. 5 heißt es weiter: „Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung **nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß... zugelassen oder vorgeschrieben werden.**“ In **Art. 81 Örtliche Bauvorschriften**, heißt es in Abs. (1): „Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen. „Dort in Nr. 6 a): „...eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient.“

Bei 1,0 H wäre der Abstand der Punkthäuser von der Grundstücksgrenze also 15 m statt 6 m!

Besonders zu beachten sind in diesem Zusammenhang die Vollzugshinweise des Bayer. Staatsministerium für Wohnung, Bau und Verkehr vom 25.11.2021 im „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“.

1.4. Tiefe der Abstandsfläche, auf S. 5: **„Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung...“**
Im gleichen Sinn ist der Text in **20.5 Abstandsflächensatzung** auf S. 25 formuliert:

„...Voraussetzungen... sind alternativ, dass die Erhöhung des Maßes... Der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität dient.“ Die Anwendung eines für die Nachbarn günstigeren Maßes von 1.0 H liegt **im Ermessen der Gemeinde**. „Das bedeutet, dass eine aus mehreren Ortsteilen bestehen Gemeinden die Situation in diesen Ortsteilen wird berücksichtigen müssen.“ Verwiesen wird auf **Art. 6 Abs. (4) BayBo**, der der Gemeinde die Möglichkeit einräumt, das Maß H jeweils selbst zu bestimmen. Der Ermessungsspielraum gilt auch für einzelne, größere Areale, wie hier den Bebauungsplan 158.

Sehr  wir bitten Sie eine Überarbeitung/Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 zu veranlassen, um die Wohnqualität unserer Familie zu erhalten.

Wir wissen, dass Wohnungen in Unterschleißheim sehr knapp bemessen sind und verstehen auch, dass dieses große Areal zur Bebauung genutzt werden muss.

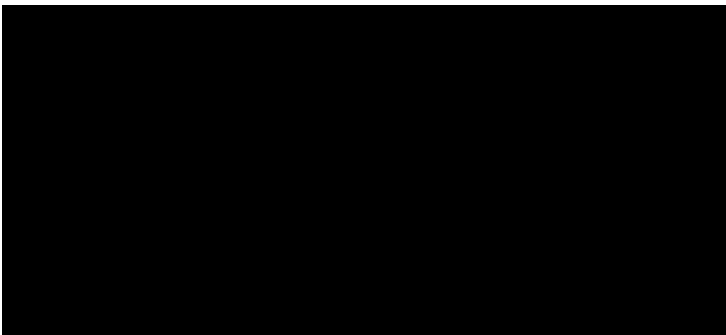
Wir möchten Sie jedoch eindringlich darum bitten, den Abstand zu unseren Häusern und Grundstücken etwas nach hinten in Richtung Schule zu setzen und den Zufahrtsweg nicht direkt an unseren Grundstücken vorbeiführen zu lassen.

Die 6 Punkthäuser sind durch Sie mit 3 Geschossen und einem DG geplant.

Wenn diese Häuser mit 2 Geschossen und einem DG errichtet werden, ist für einen entsprechenden Wohnraum genauso gesorgt und zugleich bleibt das Ortsbild erhalten.

Zudem bitten wir um Mitteilung, wie Sie sich die Mieterstruktur in diesen Häusern vorstellen.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



Bebauungsplan Nr. 158 USH, Stand 24.01.2022, 1. Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind direkte Anrainer des Planungsgebietes [REDACTED] und haben folgende Anmerkungen und Einwände zu dem o. g. Vorentwurf anzubringen:

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind zu unseren östlich angrenzenden Grundstücken minimiert worden und das 16 m Privileg wurde hierbei ausgenutzt. Zudem werden hier Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Insgesamt ist dies gegenüber einer bereits seit über 30 Jahren bestehenden, deutlich kleinteiligeren Wohnbebauung eine starke und dauerhafte Beeinträchtigung.

Umso weniger nachvollziehbar ist die Abstandsflächenreduzierung und die viergeschossige Bebauung, da sie in keiner Weise den eigenen Planungszielen dieses B-Plans unter Pkt. 5 der Begründung entspricht – u.a. „*behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ... und angepasste Höhenentwicklung der Baukörper*“.

Die Gebäudeabstände könnten genauso gut zwischen den geplanten westlichen und östlichen Punkthäusern reduziert werden, um so den Abstand 1 H zu der östlichen Grenze einzuhalten. Die Nachteile für uns durch die Nähe von Gebäuden mit deutlich voluminöserer Baumasse könnte so reduziert werden.

Zukünftige Straßenführung

Wir können die Zufahrt im Osten, die als Feuerwehrezufahrt und private Verkehrsfläche dienen soll, so nicht akzeptieren.

Die Straße verläuft nicht nur direkt an unserer Grundstücksgrenze [REDACTED] entlang, sondern berücksichtigt auch weder den privaten Baumbestand noch die Bestandshöhen.

Da als Argument für die östliche Straßenführung vor allem die Belange der Feuerwehr ins Spiel gebracht werden, möchten wir des Weiteren darauf hinweisen, dass allein schon die in der Planzeichnung dargestellte Straßenraumabwicklung (Breite 3,60 m) die u.a. erforderlichen Aufstellflächen der Feuerwehr sicherlich nicht berücksichtigt.

Diese Wegführung ist somit realistisch gesehen eine Erschließung der östlichen Baukörper. Dies kann aber genauso gut von der westlichen Straße her erfolgen.

Berücksichtigung Baum- und Gehölzbestandes

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Bestandsbäume oder Begrünung der angrenzenden Grundstücke dargestellt bzw. berücksichtigt. Diese ist zur Beurteilung der Planung aber zwingend notwendig. Zumal die Stadt Unterschleißheim erst kürzlich eine überarbeitete Baumschutzverordnung erlassen und damit die Schutzbedürftigkeit des Baumbestandes im Stadtgebiet nochmals bekräftigt hat.

Auf unserem Grundstück steht in der nordwestlichen Ecke ein ca. 50 Jahre alter Ginkgo mit einem Stammumfang von gut einem Meter. Nach DIN 18920 ist unter Nr. 4.6 *Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden* der Schutz des Wurzelbereiches definiert: *Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 m*. Nachdem der Ginkgo mit seiner Krone einige Meter in das Planungsgebiet hineinragt, ist der Baumschutzbereich dieses Baumes bei der Erstellung des B-Plans zu berücksichtigen.

Höhenangaben

Die vorgeschlagene Wandhöhe WH 3 der Neuplanung von 9 m kann in Bezug auf das Gelände nicht nachvollzogen werden, da kein Höhenbezugspunkt angegeben ist.

Der Pkt. B 3.1.3 Festsetzungen durch Text lautet: *Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß wird auf maximal 20 cm über der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße (...) festgesetzt.* Ist hier die Carl-von-Linde Straße gemeint oder die internen – neu zu erstellenden – Erschließungsstraßen?

Auch bei Pkt. B 3.2. Festsetzungen durch Text: *Geländeaufschüttungen sind auf maximal +0,30 begrenzt, Abgrabungen auf maximal -0,30 m,* ist der Höhenbezug und damit die Höhenentwicklung gegenüber den angrenzenden Grundstücken nicht klar; dargestellt oder erläutert ist sie jedenfalls nicht.

Daher fordern wir eine Klarstellung an (der Einfachheit halber als Schnitt durch die TG), auf Basis derer wir zu einer endgültigen Beurteilung der Gebäudehöhen und ihrer Auswirkung auf unsere Grundstücke kommen können.

Zur Planzeichnung

Hier fällt – wie bereits erläutert – die Übererschließung des Geländes auf, deren Dimensionierung andererseits nicht den Anforderungen von Feuerwehr und Müllentsorgung entspricht. Auch für einen Plan nach 13 a) gilt das Gebot der „Eingriffsminimierung“; auch das ist ein Bestandteil der „... klimagerechten städtebaulichen Entwicklung“ gemäß Pkt. 5 der Begründung.

Bis auf die Zufahrt ist im Planungsgebiet keine Tiefgarage dargestellt. Diese hat aber Auswirkungen auf die Beurteilbarkeit der Erschließung, der Höhenabwicklung und ggf. notwendigen Abgrabungen zu den angrenzenden Grundstücken hin.

Der Baumbestand der Umgebung ist in die Planzeichnung nicht als Information aufgenommen, ist aber wie z.B. unser Ginkgo unbedingt zu berücksichtigen.

Zur Begründung

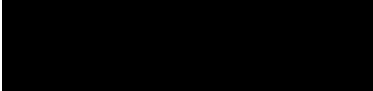
Auch wenn nach 13 a) kein Umweltbericht notwendig ist, so sind trotzdem Aussagen zu Bestand, Umgebung sowie Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Die „Flächenbilanz“ und die daraus resultierende Berechnung der GRZ ist nicht nachvollziehbar. Sie würde gemäß vorliegender Planzeichnung ohne Darstellung der Tiefgarage bereits 0,5 statt 0,3 betragen, zusätzlich ist jedoch die Unterbauung durch die TG zu berücksichtigen. Diese ist darzustellen und in die Berechnung mit einzubeziehen. Die hier geplante GRZ wird somit deutlich über den bisher angegebenen 0,3 liegen.

Wir bitten höflich, unsere Einwände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

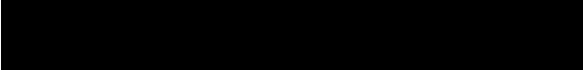
Mit freundlichem Gruß,





85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim

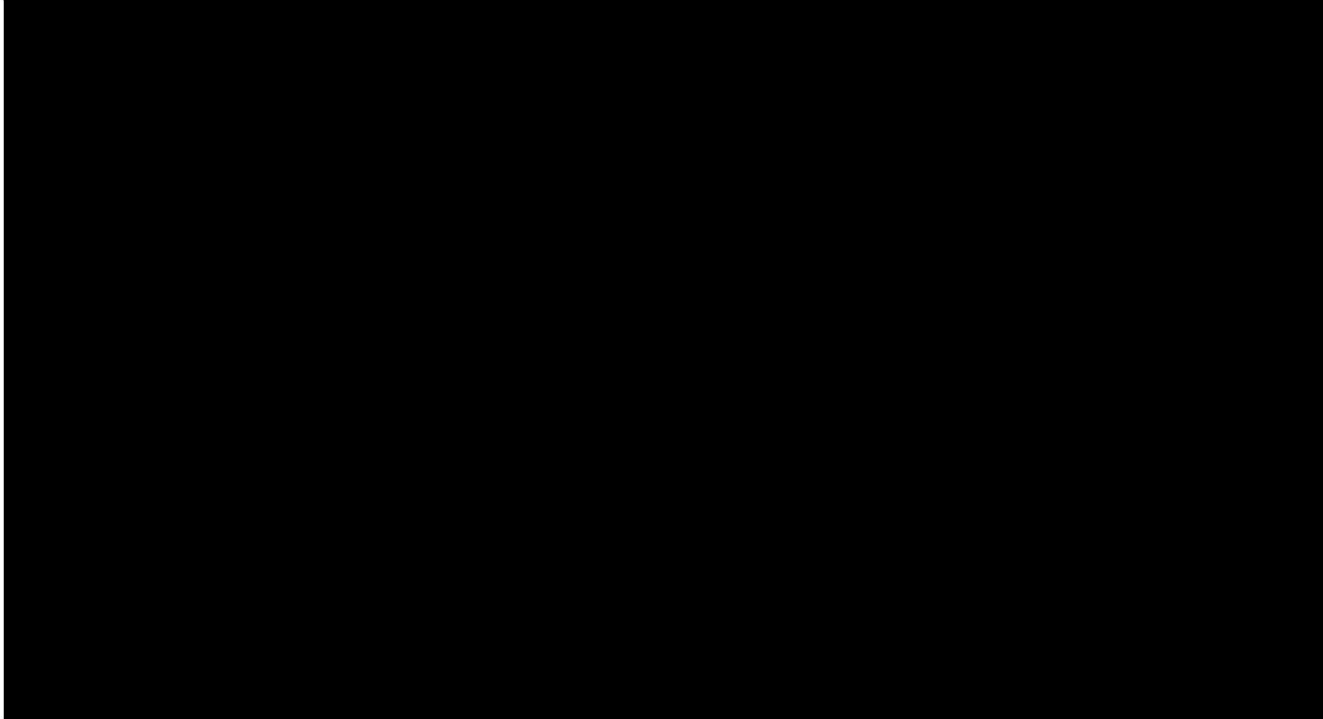
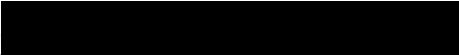



Grundstücks- und Bauausschuss
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

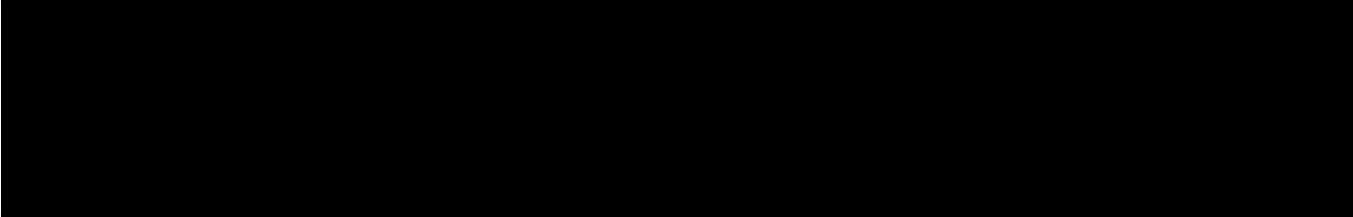
Unterschleißheim, 04.05.2022

Stellungnahme/Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 158, Wohngebiet Carl-von-Lindestr.


Sehr




Aus diesem Grunde möchte ich  nochmals darum bitten, die geplanten drei Punkthäuser, welche an die Ganghoferstrasse zu den Reihenhäusern grenzen, um einige Meter nach hinten, in Richtung der anderen drei Punkthäuser zu setzen. Bereits 5 Meter können uns ein gewisses Freiheitsgefühl zurückbringen. Die dort geplanten Bäume können durch Büsche ersetzt werden und die Bäume dann zu unserer Seite gesetzt werden.



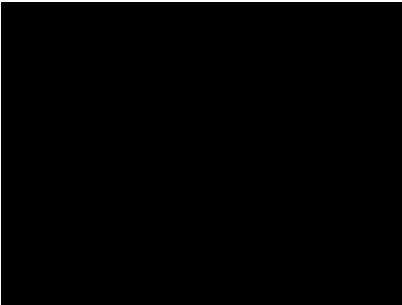
Fakt ist halt einfach, dass bei der Planung dieser enormen Geschoßzahl der Punkthäuser keinerlei Rücksicht auf den Altbestand und uns genommen wird.



Auch besteht noch die Möglichkeit, die geplanten Punkthäuser, die aktuell vor den Reihenhäusern Haus-Nr. 34 – 38, vor dem Zugangsweg der Ganghoferstr. und vor der Haus-Nr. 48 stehen, etwas mehr in Richtung des großen Querbaues bei der Carl-von Linde-Str. nach oben zu versetzen.

Ich möchte  sehr herzlich darum bitten, meinen Vorschlag in irgendeiner Art und Weise durchzusetzen, das schönste wäre jedoch, die Geschoßzahl um ein Stockwerk zu verringern.

Gerne stehe ich auch, für weitere Rückfragen, zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.



Wurde pers.
abgegeben

Stadt
Unterschleißheim
Eing.: 05. Mai 2022

Beilagen:

An die Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Unterschleißheim, 05.05.2022

Verteiler:

**Bebauungsplan Nr. 158, Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße; unser Einspruch vom 15.02.2022;
Informationsgespräch/Versammlung vom 02.05.2022 im Festsaal des Bürgerhauses der Stadt**

Sehr [REDACTED] sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses,

in der Versammlung vom 02.05.2022 konnten unsere Bedenken bezüglich der durch die geplante Bebauung zu erwartenden Einschränkungen unserer Lebensqualität nicht zerstreut werden.

Herrn [REDACTED] Simulation der Verschattung zeigte, dass sogar selbst im Hochsommer (22. August) schon ab 15:25 Uhr der Schatten unseren kompletten Garten und die Terrasse bedeckt, und somit kurz darauf auch das Wohnzimmer verschattet wird. Diese massive Verschattung führt zu großen Einbußen der Lebensqualität.

Zudem erwarten wir eine erhebliche Lärmbelastung, durch die Lage der Hauseingänge (NO-Seite) und der zugehörigen Zufahrtsstraße in dem schmalen 6-Meter-Streifen zwischen drei Punkthäusern und unserer Grundstücksgrenze; z.B. durch Lieferfahrzeuge, Handwerker, Besucher. Lt. Plan gibt es nur 12 ebenerdige Stellplätze bei etwa 100 Wohnungen!

Nach derzeitigem Bebauungsplan wären die Familien im betroffenen Wohnbestand stark benachteiligt.

Die nach der neuen BayBO (ergänzt am 25.11.2021) gebotene Ausgewogenheit der Wohnqualität für alle könnte jedoch durch entsprechende Anpassungen erreicht werden.

Eine veränderte Platzierung der Häuser und der Zufahrtsstraße, oder das „Zusammenziehen“ von zwei Punkthäusern zu einem Gebäude, könnte die Abstandsflächen vergrößern und die Einschnitte, die wir nach momentaner Planung zu erwarten hätten, abmildern. Trotzdem wäre immer noch gewährleistet, dass in Unterschleißheim neuer und attraktiver Wohnraum geschaffen wird.

Sehr geehrte Damen und Herren, für uns [REDACTED] ist Unterschleißheim unsere Heimat. Bitte berücksichtigen Sie in ihrer weiteren Abwägung und Planung die Erhaltung unserer Wohn- und Lebensqualität.

Wir laden gerne auch zur Ortsbesichtigung von unserem Grundstück aus ein, damit Sie einen besseren Eindruck der Wohnsituation bekommen können.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: Anbau <Anbau@fba.bund.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. Januar 2022 15:57
An: [REDACTED]
Betreff: AW: BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" | Beteiligung der TöB

Sehr [REDACTED]

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.

Zu den Zuständigkeitsverhältnissen im Rahmen des Verfahrens Bauleitplanung möchten wir Sie auf folgendes aufmerksam machen.

Hierzu möchten wir kurz den Begriff der Bauleitplanung beleuchten, der ein Konglomerat aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan darstellt. Gem. § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Aufgabe nimmt seit 1. Januar 2021 die Autobahn GmbH des Bundes (AdB) für die Bundesautobahnen als Träger der Straßenbaulast wahr (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InfrGG-BV).

Daneben ist das Fernstraßen-Bundesamt in Bau- und Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Zustimmung zu beteiligen, sofern die Planung den Bereich von 100 m links und rechts der Autobahn gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn betrifft.

Bei der Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsverfahrens entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen.

Entsprechend erhalten Sie die Antragsunterlagen zurück. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmeersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Referat S 1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht

Fernstraßen-Bundesamt, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig

[REDACTED]

E-Mail: anbau@fba.bund.de
Internet: <http://www.fba.bund.de>

Bauen Sie mit uns die neue Behörde auf! <http://www.fba.bund.de/jobs>

[REDACTED]

Von: de-fp-spa-muc@bt.com
Gesendet: Donnerstag, 27. Januar 2022 08:56
An: [REDACTED]
Betreff: AW: BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" | Beteiligung der TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich Ihrer Anfrage hat BT (Germany) GmbH & Co. oHG keine Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen

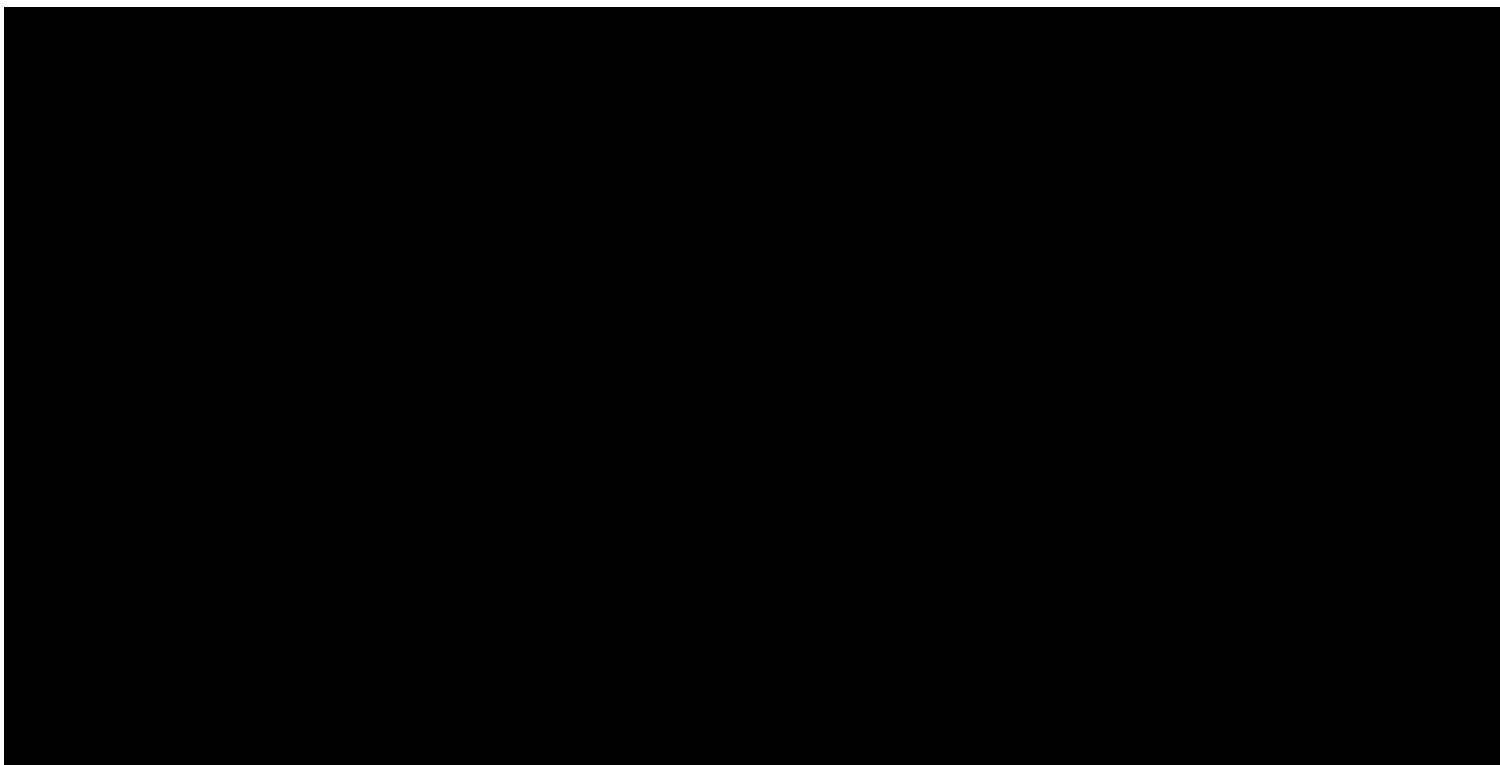
[REDACTED] Global Networks Germany
Global Networks Delivery, Dynamic Infrastructure, Networks
[REDACTED]



Diese E-Mail enthält Informationen von BT, die möglicherweise vertraulich sind. Sie sind nur für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie das nicht sind, handelt es sich um einen Irrtum, und wir bitten um Entschuldigung. Bitte senden Sie uns in diesem Fall eine Nachricht und löschen Sie diese E-Mail. Vielen Dank.

This email contains information from BT that may be privileged or confidential. And it's meant only for the person above. If that's not you, we're sorry – we must have sent it to you by mistake. Please email us to let us know, and don't copy or forward it to anyone else. Thanks.

BT (Germany) GmbH & Co. oHG
Barthstraße 4, D-80339 München
Pflichtangaben gem. §§ 37a, 125a HGB: www.bt.com/de/Pflichtangaben



[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de
Montag, 31. Januar 2022 08:45
[REDACTED]
Re: [Ticket#2022012684000948] WG: BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde
Straße" | Beteiligung der TöB

Sehr [REDACTED]

nach wiederholter, detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme **nicht** in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG kommen.

Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen gewählte Ausschnitt von untenstehender Anfrage.

Es gelten grundsätzlich die Trassenauskunft-Nutzungsbedingungen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte per eMail an trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de.

Bitte fragen Sie in diesem Bereich auch die Firma Colt an.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

[Redacted]

[Redacted]

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-F1-4612-32-11-3

Name

[Redacted]

Telefon

[Redacted]

Ebersberg, 31.01.2022

**BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße";
Stadt Unterschleißheim
Beteiligung der TöB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Dienstag, 1. Februar 2022 13:19
Bauleitplanung-Unterschleissheim
AW: BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" | Beteiligung der TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genannten Verfahren.
Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet:

Mittwoch, 2. Februar 2022 11:25

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED] München, poststelle (Ira-m)

Betreff: AW: BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" | Beteiligung der TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße" in Unterschleißheim bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände.

[REDACTED]

Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München

[REDACTED]
Winzererstr. 43
80797 München

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>

[REDACTED]

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/3**

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Blumenstraße 31
80331 München

Ihr Schreiben vom
Mail vom 26.01.2022

Ihr Zeichen

Datum
02.02.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 13 a Baugesetzbuch)

1.

Stadt Unterschleißheim
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 158 für das Gebiet „Wohngebiet Carl-von-Linde Straße“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 03.03.2022 (§§ 3 und 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/3 Blumenstraße 31, 80331 München, Tel. 089/233-22977
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung Ohne Einwand
	<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- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <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
	München, 02.02.2022 Ort, Datum

II. Abdruck ergeht per E-Mail
Landratsamt München, Mariahilfplatz 17a, 81541 München

[REDACTED]
von:

rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>

Gesendet:

Montag, 7. Februar 2022 09:58

An:

Stadt-Unterschleissheim; [REDACTED]

Betreff:

Stadt Unterschleißheim, ML; BP NR. 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße"; § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
—
RPV | Regionaler Planungsverband München

Arnulfstraße 60, 80335 München

Telefon [REDACTED]

rpv-m@pv-muenchen.de

www.region-muenchen.com

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an datenschutz@pv-muenchen.de Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

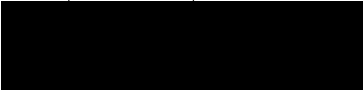
Niederlassung Südbayern
Seidlstraße 7 - 11
80335 München

T: +49 89 54552-0
E: suedbayern@autobahn.de
<https://www.autobahn.de>

Die Autobahn GmbH des Bundes · Postfach 20 01 31 · 80001 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

per Mail an:
stadt@ush.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Name, Durchwahl, E-Mail	Datum
GZ ---, 26.01.2022	4622 A92, 11.02.2022		11.02.2022

**BP Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“ hat Abstand von ca. 850 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB A 92 und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (100 m - Baubeschränkungszone).

Die Belange im Sinne des Fernstraßengesetzes sind somit nicht betroffen und es werden deshalb keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführung
Stephan Krenz (Vorsitzender)
Gunther Adler
Anne Rethmann

Aufsichtsratsvorsitz
Dr. Michael Güntner

Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer
30/260/50246

Bankverbindung
UniCredit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 7048 95
BIC HYVEDEMM488

Anlage

-
-
-



Eisenbahn-Bundesamt, Arnulfstraße 9/11, 80335 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Bearbeitung: [REDACTED]

Sb1-mue-nrb@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 17.02.2022

EVH-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65141-651pt/010-2022#031

Betreff: Unterschleißheim, BP 158 "Wohngebiet Carl-von-Linde Straße" | Beteiligung der TöB

Bezug: Ihr Schreiben vom 26.01.2022,

Anlagen:

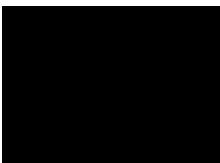
Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 26.01.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung des Bebauungsplans Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde Straße“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Hausanschrift:
Arnulfstraße 9/11, 80335 München
Tel.-Nr. +49 (89) 54856-0
Fax-Nr. +49 (89) 54856-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07



Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau

Beglaubigter Auszug

aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.02.2022

Top 12 Stadt Unterschleißheim: Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Bebauungsplan „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“ frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“ nach § 13a BauGB gefasst.

Auf einem Teilgrundstück der Fl. Nr. 81 der Gemarkung Unterschleißheim soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,20 entstehen. Der Vorteil dieser Nachverdichtung in Innenbereichslage besteht darin natürliche Ressourcen zu schützen und optimal auszunützen. Es sollen mehrere Geschosswohnungsbauten als Punkthäuser mit 3 Vollgeschossen und Terrassengeschoss und ein Wohnriegel mit 4 Vollgeschossen und Terrassengeschoss realisiert werden.

Der Wohnriegel wird entlang der Carl-von-Linde-Straße situiert, die Punkthäuser werden im dahinterliegenden Grundstücksbereich liegen.

Das Verfahren findet gem. § 13 a BauGB im Verfahren der Innenentwicklung statt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Planungsunterlagen liegen als Anlage dem Sachverhalt bei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hebertshausen nimmt den Bebauungsplan „Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße“ nach § 13a zur Kenntnis und erhebt keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Hebertshausen, 24. Februar 2022



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stadt Unterschleißheim
 Poststelle
 Eing.: 02. März 2022
 Beilegen: _____

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben; damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

<small>Erzbischöfl. Ordinariat München - FB Pastoralraumanalyse – Kapellenstraße 4 - 80333 München</small> Stadt Unterschleißheim Bauleitplanung Rathausplatz 1 85716 Unterschleißheim	<b style="color: blue;">Bauamt Unterschleißheim <b style="color: blue;">Eing.: - 3. März 2022 <b style="color: blue;">SG: 51 52 53 54 55 56 57 <b style="color: blue;">Kopie an: erl. am
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: _____ <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde Straße“ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 03.03.2022 (§ 4 BauGB) Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2.

	Träger öffentlicher Belange Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. -Nr.) Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse, Postfach 33 03 60, 80063 München, Tel.: (089) 2137-1390 E-Mail-Adresse: Pastorale-Planung@eomuc.de
2.1	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindungen (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
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> <p>München, den 28.02.2022</p> <hr style="width: 80%; margin: 5px auto;"/> <p style="text-align: center; font-size: small;">Ort, Datum</p> </div> <div style="width: 50%; background-color: black; height: 80px; margin-left: 20px;"></div> </div>	

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Mittwoch, 24. August 2022 10:21

[REDACTED]
Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße B-Plan Nr. 158

Sehr [REDACTED]

der Abwasserzweckverband hat zum Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde-Str.“ in Unterschleißheim keine Einwände.

Die Erschließung des Baugebietes ist über den Abwasserkanal in der Carl-von-Linde-Str. gesichert.

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Abwasserzweckverband
Unterschleißheim, Eching und Neufahrn
Sperberweg 22
85716 Unterschleißheim

[REDACTED]

Internet: <https://www.abwasserzv.de>