



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

Bauen

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom: 06.09.2021  
Unser Zeichen: 4.1-0040/2021/ [redacted]  
Unterschleißheim  
München, 14.10.2021

Auskunft erteilt: [redacted]

E-Mail: [redacted]

Tel.: [redacted]

Fax: [redacted]

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

**1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim**

Bebauungsplan Nr. 129A/II2  
für das Gebiet Riedmoos Zwerchwiesenweg  
in der Fassung vom 31.08.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 14.10.2021

**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"><li data-bbox="238 681 1393 780">1. Das BauGB und die BauNVO wurden seit 2017 geändert. In der Präambel ist bei den gesetzlichen Grundlagen entweder jeweils immer die aktuelle Änderungsfassung anzugeben oder auf die Angabe der Fassungsdaten wird verzichtet.</li><li data-bbox="238 814 1393 1621">2. Die Grundstücke Flurnummer 788T, 788/4 und 788/3 sollen über die mit Planzeichen A 5.1 festgesetzte private Verkehrsfläche erschlossen werden, bei der es sich um einen Eigentümerweg handelt (vgl. auch Ziffer 6 und 7.5 der Begründung). Für die Festsetzung „Eigentümerweg“ gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Formulierung „Privatweg als Eigentümerweg“ kann daher nur zur Erläuterung unter den Hinweisen aufgenommen werden. Nachdem es sich im vorliegenden Fall bei der mit Planzeichen A 5.1 festgesetzten Fläche nur um eine private Verkehrsfläche handelt, müsste auf dieser Fläche zusätzlich noch eine Fläche festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Grundstücke, die über diese Fläche erschlossen werden sollen, belastet ist, sonst ist die Erschließung dieser Grundstücke planungsrechtlich nicht gesichert. Die Festsetzung private Verkehrsfläche bzw. Miteigentumsanteile an dieser Fläche allein reichen für eine gesicherte Erschließung nicht aus. Die Erschließung der Flurnummer 790/8 soll über den Zwerchwiesenweg im Süden erfolgen. Bisher gibt es hierzu in der Satzung keine Festsetzungen. Damit die Erschließung auch dieser Flurnummer planungsrechtlich gesichert ist, müsste der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes um die notwendigen Erschließungsflächen (Teilfläche von Flurnummer 790/6 und Flurnummer 791/9) erweitert werden. Außerdem müsste auf diesen Erschließungsflächen dann ebenfalls mit Planzeichen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV) noch eine Fläche festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden zu erschließenden Grundstücke belastet ist.</li><li data-bbox="238 1654 1393 1997">3. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf bisher keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB enthält. Sofern hier ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden soll, müssten noch entsprechende Festsetzungen ergänzt werden. Hierfür kann es nach der Rechtsprechung ausreichend sein, wenn der Bebauungsplan die örtlichen Verkehrsflächen nur auf einer Seite der Straße durch eine Straßenbegrenzungslinie festsetzt. In der Planzeichnung wäre daher zumindest noch entlang des Zwerchwiesenweges im Osten und auch im Süden nach Erweiterung des Geltungsbereiches die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen und das Planzeichen hierfür unter den Festsetzungen aufzunehmen.</li></ol>

4. Die noch in den Geltungsbereich aufzunehmende Erschließungsfläche für die Flurnummer 790/8, der Wendebereich bei Flurnummer 788T und der Abstand der Baugrenze bei Flurnummer 788T zum Wendebereich sollten in der Planzeichnung noch vermaßt werden.
5. Bei Hinweis B 4.0 (Grenze Anlagengenehmigung) muss der Verweis richtig „Pkt. D 10“ lauten.
6. Gegenüber dem uns vorliegenden Grundstückslageplan wurden offensichtlich Grundstücksgrenzen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verschoben. Um dies besser nachvollziehen zu können, empfehlen wir der Stadt die bisherigen Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung noch darzustellen und als aufzuhebend zu kennzeichnen (z. B. zwischen Flurnummer 788T und 788/4).
7. Der in den Festsetzungen C 1.1 bzw. C 9.2 aufgeführte Grünordnungsplan wurde den uns übersandten Verfahrensunterlagen nicht beigegeben und ist auch nicht auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden. Um Verfahrensfehler zu vermeiden, ist im nächsten Verfahrensschritt der Grünordnungsplan den Planunterlagen noch beizugeben oder notwendige Festsetzungen zur Grünordnung werden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.  
Wird ein eigenständiger Grünordnungsplan mit Satzung erstellt, dann müsste dieser vollständigshalber auch nach der Präambel bei § 2 „Bestandteil der Satzung“ aufgeführt werden. Außerdem müssten auf dem Grünordnungsplan und der Satzung Verfahrensvermerke ergänzt und der Plan ausgefertigt werden. Alle Bestandteile der Satzung wären bei Rechtskraft miteinander urkundengerecht zu verbinden.
8. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche können nur durch eine Prozentzahl oder durch eine Quadratmeterangabe zum Ausdruck gebracht werden und nicht durch die Angabe einer max. Tiefe (z. B. 0,6 m oder 1,50 m).  
Die Festsetzung C 3.1 und die Begründung hierzu (Ziffer 7.1 auf Seite 18) sind daher entsprechend zu überarbeiten. Außerdem ist die Begründung mit der Festsetzung in Übereinstimmung zu bringen.
9. Aus der Formulierung in Ziffer C 3.1 Satz 3 („eine weitere Überschreitung der Grundfläche...“) geht nicht zweifelsfrei hervor, ob der Wert von 22% auch die in Satz 2 genannten Dachüberstände beinhaltet. Die Festsetzung ist diesbezüglich klarer zu formulieren.
10. Für Ziffer C 3.1 Satz 6 („die versiegelte Fläche des Eigentümerweges...“) gibt es u. E. keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO regelt abschließend, welche Grundflächen bei der Ermittlung der Grundfläche noch mitzurechnen sind. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO erfasst u. a. auch die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen. Dies sind nach der Kommentierung jedoch Zufahrten auf dem Baugrundstück zu den Garagen und Stellplätzen, nicht aber zum Grundstück bzw. zu dessen bebaubarem Teil hinführende Flächen die als Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche dienen. Ziffer C 3.1 Satz 6 ist deshalb aus der Satzung herauszunehmen.
11. Die Ausnahmeregelung in Ziffer C 3.2 Satz 1 („ausnahmsweise kann die Lage...“) ist rechtlich zu unbestimmt und müsste daher gemäß § 31 Abs. 1 BauGB noch nach Art und Umfang genauer konkretisiert werden.
12. Zu Ziffer C 3.2 Satz 2 („der Erhalt des Baumbestandes...“) weisen wir darauf hin, dass bisher kein zu erhaltender Baumbestand festgesetzt worden ist (Grünordnungsplan liegt nicht vor und in Satzung zum Bebauungsplan wurde keine entsprechende Festsetzung getroffen).

13. Zwischen den Festsetzungen C 3.2 Abs. 2 Satz 2 („Terrassen, Balkone...“), C 3.4 und C 3.5 besteht u. E. ein Widerspruch bzgl. der Tiefe. Nach der Festsetzung C 3.4 Abs. 2 dürfen Terrassen, Balkone und sonstige untergeordnete Anbauten, dieser Begriff ist nicht näher definiert, die Baugrenze um eine Tiefe von 2,50 m überschreiten. Nach der Festsetzung C 3.5 dürfen Balkone, Loggien und Vordächer die Baugrenzen nur um max. 1,50m und nach C 3.5 Erker die Baugrenzen ebenfalls nur um max.1,50 m überschreiten. Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden und aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir die Festsetzungen zusammenzufassen. Aus der Festsetzung muss eindeutig hervorgehen, welche Bestandteile des Hauptgebäudes die Baugrenzen überschreiten dürfen und bis zu welcher Tiefe und Breite und gegebenenfalls welcher Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen einzuhalten ist.  
Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass Vor- bzw. Anbauten wie z. B. Erker, Balkone usw., die mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten, nach Art. 6 Abs. 6 BayBO nicht mehr untergeordnet sind und somit auch Abstandsflächen einhalten müssen.
14. Nach den Eintragungen in der Planzeichnung zur Grundstücksgröße kann nur das Grundstück Flurnummer 790/8 die in Ziffer C 3.3 festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 750 qm einhalten. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße begegnet jedoch rechtlichen Bedenken, wenn die Ausnahmen hierzu bereits bei Erlass des Bebauungsplans schon überwiegen. Wir empfehlen der Stadt die Festsetzung nochmals zu überprüfen und im Hinblick auf die Größe des Plangebietes darauf zu verzichten. Außerdem sind für die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in der Begründung die städtebaulichen Gründe anzugeben. Diese fehlen bisher in der Begründung.
15. Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe wird in Ziffer C 4.0 das natürliche Gelände festgesetzt. Hierzu weisen wir darauf hin, dass nach der Rechtsprechung die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage des Geländes im Plan nicht näher bestimmt ist, da nachträglich vorgenommene Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können. Wir empfehlen der Stadt daher, eine NN-Kote als unteren Bezugspunkt festzusetzen.
16. Für die zulässigen Zwerchgiebel sollte bei Ziffer C 6.6 noch eine Festsetzung aufgenommen werden, dass die zulässige Wandhöhe durch die Zwerchgiebel bis zu einer bestimmten Obergrenze überschritten werden darf, da diese auf die zulässige Wandhöhe angerechnet werden.
17. Die Ziffern C 7.1 Satz 3 („der Uferschutzstreifen des Schwebelbaches....“) und C 7.2.3 („der Uferschutzstreifen...“) sind aus der Satzung herauszunehmen, da der Uferschutzstreifen des Schwebelbaches außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches liegt und damit nicht tangiert wird.
18. Für die Ziffern C 9.2 (Freiflächengestaltungsplan, Baumbestandsplan) und C 9.3 (Vermessungsplan) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; die Ziffern können daher nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
19. Bei Ziffer 4.1 der Begründung muss es u. E. statt „07.05.2021“ richtig „23.06.2021“ lauten.

20. Die Aussage bei Ziffer 4.1 Abs. 4 der Begründung bezüglich der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan stimmt nicht mit der Aussage in Ziffer 4.3.3 der Begründung überein. U. E. ist der Geltungsbereich nur teilweise in der rechtswirksamen 40. Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet dargestellt; lediglich in der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Sofern der Bebauungsplan vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig werden sollte, wäre eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig.

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

Gez. \_\_\_\_\_  
[Redacted Name]

[Redacted Name]  
Telefon-Durchwahl: [Redacted]

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 06.10.2021
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 22.09.2021
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 15.09.2021



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2021  
Unterschleißheim  
Ihr Schreiben vom: 08.09.2021  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 06.10.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

089 6221 1001

Zimmer Nr.:

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

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim**

Bebauungsplan Nr. 129A/II2

für das Gebiet Riedmoos Zwerchwiesenweg

in der Fassung vom 31.08.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 08.10.2021 bei der Gemeinde 14.10.2021

**2. Stellungnahme**

Leider hat der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zur Grünordnung als Inhalt. Laut Festsetzung 1.1 gilt für die Grünordnung der Grünordnungsplan. Dieser liegt den Planunterlagen jedoch nicht bei. Es wird gebeten, diesen bei der nächsten Beteiligung beizufügen.

Gerade in Zeiten des Klimawandels, sollten zumindest ein Minimum an Neupflanzungen festgesetzt werden.

Wir empfehlen als absolutes Minimum folgende (oder ähnlich):

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

*Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche jeweils ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.*

*Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:*

*Mindestpflanzgröße: Bäume: Stammumfang 16-18 cm*

*Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm*

*Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm*

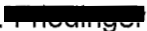
*Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen.*

*Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mindestens gleichwertig in Wuchsordnung und Biodiversität nach zu pflanzen.*

*Sollen unökologische Schotterwüsten verhindert werden, empfiehlt sich folgende Festsetzung:*

*Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.*

*Zusätzlich sollte unter „D Hinweise“ aufgenommen werden, dass die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie die RAS-LP4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren - zu beachten sind.*

Gez. 



# Landratsamt München

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

**Immissionsschutz und  
staatliches Abfallrecht**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2021/███  
Ihr Schreiben vom: 08.09.2021  
Unser Zeichen: 4.4.1-0040/2021/███  
München, 22.09.2021

- im Hause -

Auskunft erteilt:

███

E-Mail:

███@lra-m.bayern.de

Tel.:

███

Nr.:

███

Fax:

1.	<b>Stadt Unterschleißheim</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan Nr. 129 A/II2 i.d.F. vom 31.08.2021</b> für das Gebiet „Riedmoos, Zwerchwiesenweg“
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Frist für die Stellungnahme: 08.10.2021 (intern)</b>
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	Träger öffentlicher Belange <b>Sachgebiet Immissionsschutz</b>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<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
In der Begründung ist unter 10.1 Verkehrslärm am Ende des 1. Satzes „erweitern“ in „erweitert“ zu ändern und unter 13. Verwendete Unterlagen ist im letzten Satz „Stand 14.09.2015“ in „06.07.2021“ zu ändern. Es gibt kein Gutachten vom 14.09.2015!	
███	



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 Glesing-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







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

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2021/1  
Ihr Schreiben vom: 08.09.2021  
Unser Zeichen: 4.4.3-0040/21/1  
München, 15.09.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

## 1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 129 A/II\_2  
für das Gebiet „Riedmoos, Zwerchwiesenweg“

mit Grünordnungsplan

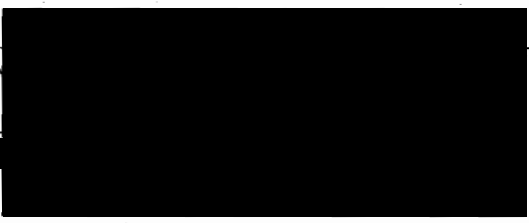
Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:  
08.10.2021

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen <p>Der besondere Artenschutz ist bereits auf Ebene des Bebauungsplanes vollumfänglich abzu- arbeiten. Da zum jetzigen Vorentwurf noch keine Unterlage zur saP vorliegt, kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde hierzu noch nicht Stellung genommen werden. Entspre- chend der Begründung Punkt 4.3.8 S.14 wurde von der Stadt eine Untersuchung zur speziel- len artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Auf den Fl.Nrn. 788/3 und 788/4 sieht es laut Luftbild so aus, als hätte bereits eine Baufeld- freimachung stattgefunden. Im Jahr 2018 bestanden die Flächen noch aus Gehölze und Wiese. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein vorzeitiges Eingreifen die Ergeb- nisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung verzerren kann und womöglich zur Verwirkli- chung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)  Erstellung eines saP-Berichts
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, ge- gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>Laut Festsetzung 1.1 gilt für die Grünordnung der Grünordnungsplan. Dieser liegt den Plan- unterlagen jedoch nicht bei. Es wird gebeten, diesen bei der nächsten Beteiligung beizufügen.</p> 
	<u>Anlagen</u>

[REDACTED]

---

**Von:** Stadtwerke-Unterschleissheim  
**Gesendet:** Montag, 18. Oktober 2021 13:44  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: BP 129 A/II\_2 Riedmoos Zwerchwiesenweg, Auslegung

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 18. Oktober 2021 12:38  
**An:** Stadtwerke-Unterschleissheim <stadtwerke@ush.bayern.de>  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: BP 129 A/II\_2 Riedmoos Zwerchwiesenweg, Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine ordentliche Erschließung über öffentliche Flächen sehe ich hier nicht gesichert, sondern über Privatgrund ggf. nur mit entsprechenden Dienstbarkeiten möglich.  
Im Sinne einer Einzelfallbetrachtung der zu erschließenden Grundstücke, ist dringend eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Unterschleißheim erforderlich.  
Hinweis: Die Kosten für neue oder zu ändernde Anschlussleitungen sind nach Satzung vom Eigentümer zu tragen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen  
Stadtwerke Unterschleißheim

[REDACTED]

---

Stadtwerke Unterschleißheim  
Eigenbetrieb der Stadt Unterschleißheim  
Carl-von-Linde-Str. 26  
85716 Unterschleißheim

Handelsregister: AG München, HRA 82308  
Werkleiter: Dr. Reinhard Reiter  
Vorsitzender Werkausschuss: [REDACTED]  
USt.ID-Nr.: DE 129523865  
Internet: [www.stadtwerke-ush.de](http://www.stadtwerke-ush.de) · [www.aquariush.de](http://www.aquariush.de)

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Der Inhalt ist ausschließlich für den benannten Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der Adressat sein, so setzen Sie sich bitte mit dem unten genannten Absender in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, der Vervielfältigung, der Weitergabe oder der Nutzung des Inhaltes fehlgeleiteter Sendungen ist unzulässig.

Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

**129 A/II\_2 Riedmoos Zwerchwiesenweg, Auslegung**

Ihr Schreiben vom 08.09.2021; Ihr Zeichen: per Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Netzbetrieb des Stromnetzes der SVU 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 Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

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

Auf den mit „Private Straßenverkehrsfläche / Privatweg als Eigentümerweg“ beschriebenen Verkehrsflächen ist uns grundsätzlich der Bau und Betrieb von Niederspannungskabeln als Einrichtung der örtlichen Stromversorgung ohne weitere Anfragen und Genehmigungen zu gestatten. Die "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung -NAV)" bildet hierzu die Rechtsgrundlage für die Grundstücksinanspruchnahme. In § 12, Absatz 1, NAV steht, dass Anschlussnehmer die Grundstückseigentümer sind, für Zwecke der örtlichen Versorgung (Niederspannungs- und Mittelspannungsnetz) das Anbringen und Verlegen von Leitungen zur Zu- und Fortleitung von Elektrizität über ihre im Gebiet des Elektrizitätsversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung liegenden Grundstücke, ferner das Anbringen von Leitungsträgern und sonstigen Einrichtungen ... unentgeltlich zuzulassen haben. Eine weitere vertragliche Regelung ist somit nicht erforderlich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

**Bayernwerk Netz GmbH**  
Kundencenter Unterschleißheim  
Lise-Meitner-Str. 2  
85716 Unterschleißheim  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Netzbau Unterschleißheim

Unser Zeichen: DOnNU Ko 2423

**Datum**

20. September 2021

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer

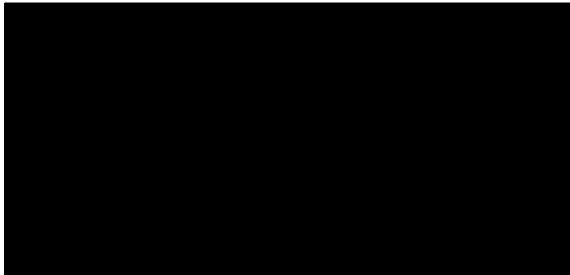
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

**Datum**

20. September 2021

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



Anlagen:

Lageplan



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25**

Marsplatz 4, 80335 München

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

per E-Mail zurück am 27.09.2021 an: [REDACTED]

**REFERENZEN** E-Mail vom 08.09.2021, [REDACTED]  
**ANSPRECHPARTNER** T NL Süd, PTI 25, BB2, [REDACTED]  
**TELEFONNUMMER** ☎ [REDACTED] □ Mail: [REDACTED]  
**DATUM** 02.11.2020  
**BETRIFFT** Rückäußerung zum Bebauungsplan Nr. 129 A/II\_2 „Riedmoos Zwerchwiesenweg“  
Beteiligung gem. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zum oben genannten Bebauungsplanes Nr. 129 A/II\_2 „Riedmoos Zwerchwiesenweg“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande und teilweise im Planungsgebiet 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. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der

**Deutschen Telekom Technik GmbH**  
**T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung**  
**Mail: T\_NL\_Sued\_PTI25\_FS@telekom.de**

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

**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: [REDACTED] | Geschäftsführung: [REDACTED]

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



DATUM 27.09.2021  
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:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

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

[Redacted signature block]

Anlagen



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
2-4622-ML 29-33328/2021

Bearbeitung + [REDACTED]

Datum  
12.10.2021

BP 129 A/II\_2 Riedmoos Zwerchwiesenweg, Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Vorsorgender Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]

[REDACTED]







Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

per E-Mail: [stadt@ush.bayern.de](mailto:stadt@ush.bayern.de); [REDACTED]

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 08.09.2021	Unser Geschäftszeichen 8314.24_01_M-29-5	München, 14.10.2021

**Stadt Unterschleißheim, Landkreis München;  
Bebauungsplan Nr. 129 A/II „Riedmoos - Zwerchwiesenweg“;  
Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Sachverhalt

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt im Ortsteil Riedmoos das Siedlungsgebiet am Zwerchwiesenweg in dessen südwestlichem Bereich um insgesamt vier Baugrundstücke für die Errichtung von Wohnhäusern geringfügig zu ergänzen.

### Bewertung

Gemäß Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) liegt das Siedlungsgebiet am Zwerchwiesenweg – ebenso wie der gesamte Ortsteil Riedmoos – innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 06 „Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest“. Regionale Grünzüge dienen gemäß RP 14-Ziel B II Z 4.6.1 dem Bioklima und dem Luftaustausch, der Siedlungsgliederung sowie der Erholungsvorsorge. Zu diesem Zweck dürfen sie über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder gar unterbrochen werden. Jedoch sind Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen u.a. zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, sofern sie den genannten Funktionen nicht entgegenstehen.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde sind aufgrund des geringfügigen Umfangs der geplanten Siedlungsabrundung keine nennenswert negativen Effekte auf die Grünzugsfunktionen zu erwarten. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass mit o.g. Bauleitplanung auch keine grundlegende Beeinträchtigung für die

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](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
Internet  
[www.regierung-oberbayern.de](http://www.regierung-oberbayern.de)



westlich des Plangebiets am Schwebelbach verlaufende regionalplanerische Biotopverbundachse verbunden ist (vgl. Karte 2 des RP 14).

**Ergebnis**

Aus landesplanerischer Sicht steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Wir weisen auf aus unserer Sicht widersprüchliche Aussagen in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans zur Frage der Rechtskraft bzgl. der Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan hin (vgl. hierzu S. 9, Abs. 4 sowie S. 12, Abs. 2 mit S. 12, letzter Abs.).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[Redacted signature block]



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

[REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-EE-F1-4612-32-4-7

Name

[REDACTED]

Telefon

[REDACTED]

Ebersberg, 09.09.2021

## **BP 129 A/II\_2 Riedmoos Zwerchwiesenweg, Auslegung - Stadt Unterschleissheim**

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:** Im Norden des Planungsgebietes befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche und im Süden und Osten werden Flächen als Weiden genutzt. Von den in der näheren Umgebung landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn - und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

**Bereich Forsten:** Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez. [REDACTED]  
[REDACTED]

**Die Autobahn GmbH  
des Bundes**

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

Niederlassung Südbayern

Seidlstraße 7 - 11

80335 München

T +49 89 54552 0

F +49 89 54552 3200

poststelle@sby.autobahn.de

[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

T +49 89 54552-3378

[REDACTED]

C1.26

Gemeinde Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

13.10.2021

**BP 129 A/II\_2 Riedmoos Zwerchwiesenweg, Auslegung**

Gemarkung: Unterschleißheim

Fl.Nr.: 788/5, 788/15, 788/14, 788/13, 788/10, 788/11, 788/12, 788/4 und 788/16

Sehr geehrter Damen und Herren,

mit Nachricht der Gemeinde Unterschleißheim vom 08.09.2021 wurde die Autobahn GmbH Niederlassung Südbayern aufgefordert eine Stellungnahme, zum BP (Bebauungsplan) Nr. 129 A/II „Riedmoos – Zwerchwiesenweg, abzugeben.

Mit dem BP soll der Geltungsbereich um vier Einzelhäuser mit max. je 2 Wohneinheiten erweitert werden. Die Erweiterungsfläche schließt im Süden und Osten an die bestehende Bebauung an. Der BP setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Planungsgebiet liegt im Einfluss der A 92 im Abschnitt AS Oberschleißheim bis AS Unterschleißheim.

Die Autobahn GmbH Niederlassung Südbayern, in Abstimmung mit dem Fernstraßen Bundesamt (FBA), nimmt wie folgt Stellung:

Das ausgewiesene Gebiet weist am östlichen Punkt einen Abstand von ca. 79 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 92 auf und befindet sich damit in der Baubeschränkungszone im Sinne von § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz). Die geplanten Wohnhäuser sind mindestens 140m von der befestigten Fahrbahn entfernt.

Dieser Autobahnabschnitt ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 als weiterer Bedarf gekennzeichnet. Zudem gibt es konkrete Planungen eines 6-Streifigen Ausbaus.

Das schalltechnische Gutachten des Büros C. Hentschel Consult vom Juli 2021 berücksichtigt den 6-streifigen Ausbau der A92 mit Stand vom Januar 2012. Die Planfeststellungsunterlagen liegen aber in der 2. Tektur mit Stand vom 27.03.2020 vor und sind dementsprechend auch heranzuziehen.

**Geschäftsführung**

[REDACTED]

**Aufsichtsratsvorsitz**

[REDACTED]

**Sitz**

Berlin

AG Charlottenburg

HRB 200131 B

**Steuernummer**

30/260/50246

**Bankverbindung**

Uni Credit Bank

IBAN

DE10 1002 0890 0028 704895

BIC HYVEDE330488

Das schalltechnische Gutachten ist bzgl. des prognostizierten Verkehrsaufkommens für das Jahr 2035 und des lärmindernden Fahrbahnbelags zu korrigieren. Wir verweisen auf die Unterlagen 7 Blatt 2 und 17.1 der aktuellen Planfeststellungsunterlagen unter [https://www.abdsb.bayern.de/projekte/planung/planfeststellung\\_a92\\_adfeldmoching\\_ak-neufahrn\\_tektur-2.php](https://www.abdsb.bayern.de/projekte/planung/planfeststellung_a92_adfeldmoching_ak-neufahrn_tektur-2.php).

Im Erörterungstermin hat die damalige Autobahndirektion Südbayern einen freiwilligen passiven Lärmschutz an Gebäuden in Riedmoos zugesagt. Dies bezieht sich auf folgende Gebäude:

Straße und Hausnummer / Flurstücksnummer:

Zwerchwiesenweg 2	773
Zwerchwiesenweg 4	773/8
Zwerchwiesenweg (unbebaut)	773/7
Zwerchwiesenweg 8	773/6
Zwerchwiesenweg 17	790/5

Weitere Gebäude sind von dieser Zusage ausgeschlossen.

Für das Planfeststellungsverfahren gehen wir weiterhin davon aus, dass es sich bei Riedmoos um ein Mischgebiet handelt.

Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, die nicht den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen, bedürfen einer Ausnahmege-  
nehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Die Autobahn GmbH Niederlassung Südbayern, in Abstimmung mit dem FBA, hat unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte keine Einwände.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe trotz der bereits bestehenden Lärmschutzwand erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber den Mitarbeitern der Autobahn GmbH.

Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverboten bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen



**Einspruch und Bedenken zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses „Zwerchwiesenweg“ vom 9. September 2021**

vorab, - vielen Dank das Sie sich Zeit nehmen um die Hintergründe meiner Bedenken des nachfolgenden Aufstellungsbeschlusses zur Kenntnis und entsprechender Weitergabe zu verstehen.

Mein nachfolgendes Schreiben vom 23.09.2021 an unsere 3. Bürgermeisterin, Frau Annegret Harms, möchte ich nach telefonischem Austausch mit Frau Harms nochmal direkt an Sie, Herr Böck und an die zust. Bauverwaltung richten.

Schreiben vom 23.09.2021 an Frau Annegret Harms - 3. Bürgermeisterin:

In Bezug auf die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und der aktuell öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 129 A/II 2 „Riedmoos - Zwerchwiesenweg“ sowie Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II „Riedmoos - Zwerchwiesenweg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a BauGB, vom 9. September d.J. war ich doch überrascht.

unmittelbar benachbart zu den nun wohl neu ausgewiesenen Baugrundstücken Fl. Nr. 788/5, 788/15, 788/14, 788/13, 788/10, 788/11, 788/12, 788/4 und 788/16, gekauft haben waren diese angrenzenden Grundstücke Landschaftsschutzgebiet bzw. Freizeitgrundstücke. Ein Ausweis als Baugrund war nach Angaben vom Bauamt (mehrfach, im Jahr 2019; 2020 und auch Anfang 2021!) undenkbar. Was für unsere junge Familie einer der Hauptkaufgründe für das Objekt in Riedmoos war, um hier nicht direkt an einer angrenzenden Straße oder durch größere bauliche Maßnahmen betroffen zu sein.

Das angedachte Bestreben auf diesen Nachbargrundstücken drei Einfamilienhäuser zu errichten, schmälert folglich nicht nur den Wert unserer Immobilie, sondern kann aufgrund unserer direkt an den Privatweg angrenzenden Hausmauer zu beträchtlichen Schäden führen, da dieser Weg durch den Vorbesitzer unseres Hauses -provisorisch mit Betonplatten verlegt wurde- keine Last von schweren LKWs beherrscht (unser Objekt ist unmittelbar unter diesem Weg erschlossen; Strom;

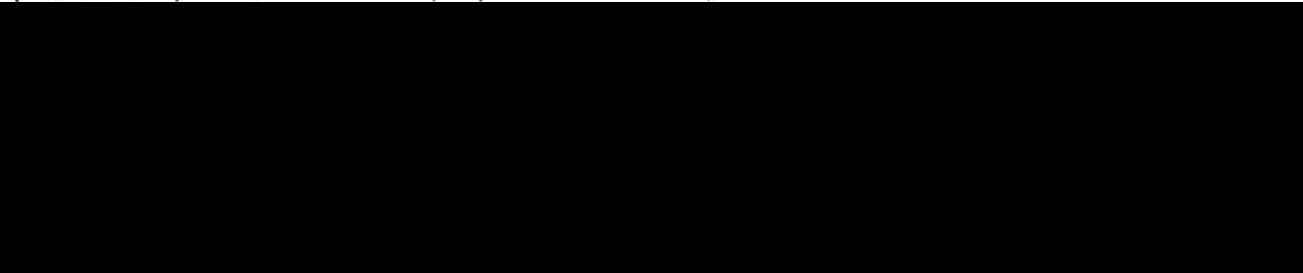
Glasfaserkabel; Zu-/Abwasser), - vielmehr ist das beschleunigte Vorgehen bedenklich, da Ende 2019 die Grundstücke durch den jetzigen Teileigentümer [REDACTED] von der damaligen Eigentümerin [REDACTED] als Freizeitgrundstücke erworben wurden, ohne das hierfür Aussicht auf Bauerwartungsland bestand.

Besondere Bedenken bestehen für uns bei der Zuwegung der Grundstücke. Der Privatweg welcher vom Zwerchwiesenweg abgeht erlaubt aufgrund seiner Breite (etwa 3,5 Meter) keinen Begegnungsverkehr, zwangsläufig müsste bei einer Begegnung ein Fahrzeug rückwärts auf den Zwerchwiesenweg zurücksetzen, was aufgrund der sehr eingeschränkten Sicht ein großes Gefahrenpotential birgt, insbesondere bei Fahrten mit einem PKW Anhänger!

Praxisbeispiel.: Unser Objekt in zweiter Reihe ist mit einer Ölheizung ausgestattet, diese muss mind. 2x Jährlich mit Heizöl befüllt werden, hierfür wird jeweils für etwa 30 Minuten der Privatweg versperrt, was insbesondere bei einem potentiellen Notfall, den Weg für Rettungskräfte, Polizei, Feuerwehr, oÄ unpassierbar macht. Um dieses Risiko zu reduzieren müsste der Weg auf eine Breite angelegt werden welches ein paralleles passieren von zwei PKW/LKW ermöglicht, diese Wegesverbreiterung wäre nur über das benachbarte Grundstück (Hausnummer 23, von [REDACTED]) möglich, welche dieser Erweiterung, auf Basis der aktuellen Planung nicht zustimmen. Es bleibt folglich nur die Option einer anderweitigen Zuwegung zu den neu zu errichtenden Grundstücken, zB entlang des Schwefelbachs. Zudem müsste für den Zeitraum der gesamten Bauarbeiten Parkplatzmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe geschaffen werden, da außer meinen eigenen Parkplätzen, welche folglich dann nicht nutzbar sind, keine PKW Parkmöglichkeit zur Verfügung steht. Ungeachtet der Tatsache, dass es beachtlich ist, seine Einkäufe samt Kleinkind regelmäßig über eine längere Distanz tragen zu müssen, ganz zu schweigen von eventuellen größeren Bestellungen/Lieferungen oder ähnlichem. Verständnisvollerweise ausgedrückt bedeutet das, dass für diesen möglicherweise jahrelang andauernden Zeitraum und Zustand, unser Grundstück zu einem „Helikoptergrundstück“ werden würde, also mit einem PKW oÄ nicht zugänglich ist. Beispiele aus der Praxis zeigen, wie wichtig die

Erschließung eines Wohngrundstücks mit dem PKW sind, Post; Rettungskräfte um nur zwei Themen zu illustrieren. Damit wäre unser Wohnhaus für den baulichen Zeitraum nicht nur unverkäuflich, sondern vor allem nur sehr eingeschränkt nutzbar und damit maßgeblich wertlos, was bei den bestehenden Immobilienpreisen in und um München für unsere Familie einen finanziellen Ruin zur Folge haben würde.

Die Frage nach dem Winterdienst dieses Privatwegs werden Sie sicherlich in diesem Zusammenhang prüfen, welche aktuell durch mich, im Eigenschutz ausgeführt werden. Selbiges gilt für die Wegpflege (Rasenmähen; Sträucher schneiden; Reparaturarbeiten uÄ).



Aus diesen benannten Gründen kann ich den Vorschlägen auf diesen Grundstücken Wohnraum entstehen zu lassen nicht für Gut heißen und möchte hiermit meine Bedenken und Unmut äußern, sowie auch für die erforderlichen Maßnahmen zu sorgen welche, auch während einer potentiellen Bauphase die Zuwegung zu unserem Grundstück sichert, nicht umsonst haben wir uns bei Kauf ein entsprechendes Wegerecht grundbuchrechtlich eintragen lassen. Des Weiteren bitte ich zu prüfen, wer und wie bei entstehenden Schäden (insb. an der unmittelbar am Privatweg stehenden Hausmauer und an den Leitungen/Rohren) haftet und wie hierbei bereits im Vorfeld eine entsprechende Regelung getroffen werden kann und den Vorschlag einer alternativen Zuwegung aufzunehmen.

--- ENDE Schreiben von 23.09. ---

Sehr geehrter Herr Böck, vielen Dank für Ihre hiermit im Zusammenhang stehenden Bemühungen. Sie hören aus meinen Zeilen, dass ich grundsätzlich weiteren Wohnraum in und um Unterschleißheim entstehen zu lassen befürworte, - jedoch sehe ich die aktuell geplante Erschließung (vor allem für Kraftfahrzeuge jeglicher Art) auf den oben bezeichneten Grundstücksflächen als nicht gegeben an.

Wie mit Frau Harms verblieben freuen sich meine Frau und ich über einen persönlichen Austausch.

