



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 29.03.2019

Unser Zeichen: [REDACTED]

München, 11.04.2019

Auskunft erteilt: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

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

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan-Nr. 139
für das Gebiet 'Hollerner Feld Süd'
in der Fassung vom 25.03.2019

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 26.04.2019

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

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

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

Telefon 088 6221-0
Telefax 088 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 0046 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

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

1. In der letzten Planfassung war die südliche Ingolstädter Straße nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes enthalten. In unserer Stellungnahme haben wir deshalb darauf hingewiesen, dass die in der Satzung unter den Festsetzungen (Ziffer 4.1 - 4.6) aufgeführten Planzeichen nur unter den Hinweisen aufgeführt werden können, da sie sich auf einen Bereich beziehen, der außerhalb des Plangebietes liegt.
Außerdem wurde gebeten, die Straßenbegrenzungslinie, als Abgrenzung des privaten Baugrundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen, um Abgrenzungsprobleme zwischen einfachem und qualifiziertem Bebauungsplan zu vermeiden.
Von der Stadt wurde beschlossen, die Planzeichen in die Hinweise zu verschieben und die Straßenbegrenzungslinie aber, die bisher nicht im Plan enthalten war, in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Entgegen der Beschlusslage wurde vom Planer nunmehr die südliche Ingolstädter Straße wieder in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufgenommen, aber alle betroffenen Planzeichen hierfür nicht unter den Festsetzungen, sondern nur unter den Hinweisen aufgeführt.
Sofern der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes einschl. der Straße nunmehr beibehalten werden soll, empfehlen wir die unter den Hinweisen aufgeführten Planzeichen (Hinweis 6, 7, 8, 9, 10, 11) wieder festzusetzen. Sofern das von Seiten der Stadt nicht gewünscht ist, sollte zumindest die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück festgesetzt werden.
Das Planzeichen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird in der Planzeichnung bisher nicht verwendet und könnte daher entfallen, oder es wird noch in der Planzeichnung eingetragen.
Sofern es sich bei den Grünbereichen innerhalb der südlichen Ingolstädter Straße um Straßenbegleitgrün handelt, wäre hierfür vollständigkeithalber ebenfalls noch ein Planzeichen in die Satzung aufzunehmen.
2. Westlich des Sondergebietes wurde in der Planzeichnung eine weiße Fläche mit grüner Zickzacklinie dargestellt. Hierfür fehlt in der Satzung das Planzeichen. Sofern es sich hierbei um Flächen gemäß Planzeichen 4.2 (Fläche mit Belags- bzw. Bepflanzungsbindung) handelt, ist die Zickzacklinie noch beim Planzeichen 4.2 in der Satzung zu ergänzen.
3. Bei dem Planzeichen 5.6 sollte es entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB statt „Flächen dinglich zu sichern“ besser lauten „Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind“.

4. Von der östlichen Maßkette, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist noch eine Bezugslinie zu ziehen, da ansonsten die Maße nur Hinweischarakter haben.
Wir weisen nochmals drauf hin, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Maßzahlen nicht mit dem auf der Planzeichnung angegebenen Maßstab M 1 : 500 übereinstimmen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind die Maßzahlen mit dem Maßstab in Übereinstimmung zu bringen.
5. Gegenüber der letzten Planfassung wurden nunmehr die Planzeichen zum baulichen Schallschutz in der Planzeichnung eingetragen. Damit die Darstellung in der Planzeichnung rechtliche Wirkung entfaltet, sind die Planzeichen aber unter den Festsetzungen aufzuführen (vgl. hierzu auch beiliegende Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz).
6. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 9) soll zwischen dem Gewerbegebiet und dem außerhalb des Geltungsbereiches geplanten südlich angrenzenden Gewerbegebietes eine Grenzbebauung erzwungen werden. Für den südlichen Anschluss wird deshalb in Ziffer § 2 (3) eine geschlossene Bebauung festgesetzt.
Hierzu weisen wir nochmals darauf hin, dass in der geschlossenen Bauweise die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bedeutet, dass das Grundstück grundsätzlich längs der öffentlichen Verkehrsfläche von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze bebaut werden muss. Sofern tatsächlich nur an die südliche seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss und im Norden lediglich Grenzbebauung zulässig sein soll, ist die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise nicht zutreffend. In diesem Fall müsste für die südliche seitliche Grundstücksgrenze eine Festsetzung zur „abweichenden Bauweise einseitiger Grenzsanbau erforderlich“ und für die nördliche seitliche Grundstücksgrenze „abweichende Bauweise einseitiger Grenzsanbau zulässig“ getroffen werden. Die Baulinie bzw. die Baugrenze allein rechtfertigen nicht zum Grenzsanbau. Auf unsere letzte Stellungnahme hierzu wird Bezug genommen.
7. In unserer letzten Stellungnahme haben wir angeregt, für alle technischen Dachaufbauten eine max. Wandhöhe festzusetzen. Nach dem Beschluss soll eine Überschreitung der max. Wandhöhe für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zugelassen werden. Nach dem die Dachaufbauten im Beschluss nicht näher bezeichnet worden sind, ist nicht zweifelsfrei erkennbar, ob die Wandhöhe von 2,50 m für alle Dachaufbauten gelten soll. In der Festsetzung § 4 (2) wurde aber nur für die technischen Anlagen zur Solarenergienutzung die max. Höhe von 2,50 m festgesetzt. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Festsetzung wird gebeten.
8. Nach der Festsetzung § 5 (5) darf im Sondergebiet ein Vordach mit 3 m Tiefe und 38,70 m Länge die Baugrenze überschreiten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Vordächer als Bestandteil des Hauptgebäudes immer bei der zulässigen Grundfläche mitgerechnet werden. Sofern die festgesetzte Grundfläche nicht ausreichend ist, müsste gegebenenfalls noch eine Überschreitungsregelung für das Vordach in die Satzung aufgenommen werden.
9. Nach der Festsetzung § 9 (1) soll wohl für den Nachweis der benötigten Stellplätze die GaStellV zur Anwendung kommen. Das sollte noch eindeutiger aus der Formulierung der Festsetzung hervorgehen.
In dem Zusammenhang verweisen wir auf Seite 11 der Begründung. Nach der

Begründung kommt für das Gewerbegebiet die GaStellV zur Anwendung und für das Sondergebiet sind wohl unabhängig von der GaStellV mindestens 60 Stellplätze zu errichten. Das wurde aber nicht in der Festsetzung umgesetzt. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind Begründung und Satzung diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen. Im letzten Verfahren wurde leider übersehen darauf hinzuweisen.

10. Gegenüber der letzten Planfassung wurden die Aussagen zum Schallschutz aus der Begründung (Seite 11 f) herausgenommen. Nach unserer Stellungnahme und dem Beschluss sollten nur die entsprechenden Aussagen bei Ziffer § 10 1.1 der letzten Planfassung aus der Satzung herausgenommen werden, da Aussagen zur Begründung nicht Bestandteil der Satzung sind. Die Aussagen zum Schallschutz sind daher wieder in der Begründung zu ergänzen.
11. Für die Anbauverbotszone und die bestehenden Grundstücksgrenzen sollte Vollständigkeitshalber unter den Hinweisen noch ein Planzeichen aufgenommen werden.
12. Die in der Tabelle auf Seite 9 der Begründung und bei Buchstabe E – Kenngrößen – (Seite 22) angegebenen Zahlen für das SO bzw. GE stimmen nicht mit den in der Satzung festgesetzten Zahlen überein. Satzung und Begründung sind daher in Übereinstimmung zu bringen.
13. In unserer letzten Stellungnahme haben wir bereits darauf hingewiesen, dass auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen), immer bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet werden; für eine Nichtanrechnung bzw. Nichtberücksichtigung gibt es keine Rechtsgrundlage. Reicht die gesetzliche 50 %ige Überschreitungsmöglichkeit nicht aus, müsste im Bebauungsplan eine höhere Überschreitung festgesetzt werden. Nach dem Beschluss ist wohl die gesetzliche Regelung ausreichend.
Aus Gründen der Rechtsklarheit ist die Aussage auf Seite 9 der Begründung entsprechend zu ändern und Vollständigkeitshalber bei Festsetzung § 3 (3) noch die Tiefgarage zu ergänzen.
14. Die Festsetzung § 5 wurde geändert. Der Hinweis auf Dachterrassen ist nicht mehr enthalten. Auf Seite 10 der Begründung sollte daher auch der Punkt zur baulichen Gestaltung entsprechend angepasst werden.
15. Für das Gewerbegebiet wird ohne Gliederung ein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt. Grundsätzlich ist auch die Gliederung mehrerer Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander nach den Eigenschaften der Betriebe gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. Das setzt aber voraus, dass zum einen mindestens ein weiteres Gewerbegebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, und zum anderen, dass mindestens in einem Gebiet oder in allen Gewerbegebieten einer Gemeinde im Ergebnis alle gewerblichen Nutzungen, so wie sie in § 8 BauNVO vorgesehen sind, allgemein zulässig sind, mithin dass (mindestens) ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (vgl. BVerwG Beschluss vom 09.03.2015 Az. 4 BN. 26.14).
Als Ergänzungsgebiet wird von der Stadt auf Seite 12 der Begründung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58.c II „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ genannt. Der Bebauungsplan Nr. 58.c II enthält zwar keine Emissionsbeschränkungen aber unter Ziffer B 2.3 werden Betriebe, die im Gewerbegebiet zulässig wären, ausgeschlossen. Ob dieses Gebiet durch den Ausschluss von allgemein zulässigen Arten gewerblicher Nutzung noch vollständig

die Funktion als Ergänzungsgebiet entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsberichtes erfüllen kann, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt deshalb in der Begründung noch weitere Gewerbegebiete als Ergänzungsgebiete aufzuzeigen, in denen die im Bebauungsplan Nr. 58 c II ausgeschlossenen Nutzungen zulässig sind.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung zusätzlich davon abhängt, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille der Stadt zugrunde liegt. Die Stadt muss sich darüber klar sein, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch künftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen (vgl. auch BVerwG Urteil vom 07.12.2017 Az. CN 7.16).

16. Zu der Aussage auf Seite 13 der Begründung (Baugebiete) weisen wir darauf hin, dass bisher eine Fassadenbegrünung nicht ausdrücklich in der Satzung festgesetzt worden ist.

17. Bei den Verfahrensvermerken 4, 6 und 7 ist noch ein Vermerk über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzufügen.

2.5 Aus der Sicht der Grünordnung erfolgt keine Äußerung.

Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

Seitens des Naturschutzes bestehen keine Einwände. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind so anzuordnen, dass zur freien Landschaft offene, für die Feldbrüter wie Feldlerche etc. nutzbare Flächen entstehen. Wir bitten das Umsetzungskonzept frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 15.04.2019



Landratsamt München

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

**Immissionsschutz und
staatliches Abfallrecht**

An das

Sachgebiet 4.4.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 15.04.2019

Unser Zeichen: [REDACTED]
München, 15.04.2019

Auskunft erteilt:

E-Mail: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

1.

Stadt Unterschleißheim

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 139 i.d.F. vom 25.03.2019 für das Gebiet „Hollerner Feld Süd“	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
	dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs			nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung			
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 18.04.2019 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)			

2.

Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

- | | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 2.1 | <input type="checkbox"/> | keine Äußerung |
| 2.2 | <input type="checkbox"/> | Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen |
| 2.3 | <input type="checkbox"/> | Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands |
| 2.4 | <input 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 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 |

Die Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen sind vom Hinweiseteil in den Festsetzungsteil des Bebauungsplanes zu transferieren.

[REDACTED]

Anlagen:



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 702 601 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 DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 24. April 2019 17:04
An: Bauleitplanung Unterschleissheim, [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 139



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben gewerbliche Bauflächen geschaffen werden.

Da das Immissionsschutzrecht entgegen dem Baurecht auf Dynamik angelegt ist, regen wir nach wie vor an für die geplante Hotelnutzung detailliertere Festsetzungen zu treffen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. **Zu Ihrer Kommune im Standortportal**

Freundliche Grüße

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: [REDACTED]



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Postfach
85702 Unterschleißheim

Ihre Nachricht
02.04.2019

Unser Zeichen

██████████
██████████

Bearbeitung

██

Datum
16.04.2019

Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Neuauslegung des oben genannten Bebauungsplans nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Niederschlagswasserbeseitigung

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 19.02.2019 dargestellt ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

In Punkt (8) der Hinweise wird das zu großen Teilen korrekt dargelegt. Schotterrigolen stellen jedoch keine Versickerung über die belebte Oberbodenzone dar und fallen nicht unter diese grundsätzlich anzustrebenden Möglichkeiten der Beseitigung von Niederschlagswasser.



Darstellung der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Konzeption vorhanden sein, wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird.

Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen.

Aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan ist die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gesichert.

Über die beiden dargelegten Punkte hinaus besteht mit den Inhalten des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

████████