



Landratsamt
München

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

**Baurecht, Denkmalschutz
und Raumordnungsrecht**

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen:

München,

Unterschleißheim
03.03.2011

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

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 139
für das Gebiet 'Hollerer Feld Süd'
in der Fassung vom 15.11.2010

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 14.03.2011

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
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

Erreichbarkeit
Straßenbahn Linie 27
Bus Linie 52
Haltestelle Mariahilfplatz
Bus Linie 152
Haltestelle Schweigerstr.

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Ohlmülierstr.

Bankverbindungen
Kreissparkasse München Starnberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE28 7025 0150 0000 0001 00
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PDNKDEFF



Hinweis:

Unsere MitarbeiterInnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren. Diese haben Vorrang vor nicht vereinbartem Besucherverkehr.

2.3	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)
2.4	<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
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wir weisen darauf hin, dass sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht hundertprozentig aus der genehmigten 29. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Nach dem Beschluss des Bauausschusses vom 11.10.2010 soll die Korrektur im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Der uns vorliegende Entwurf zur Neuaufstellung stimmt aber im südlichen Bereich des GEE nicht mit dem Bebauungsplanentwurf überein. Außerdem ist im Bereich des Parkplatzes im Entwurf der Neuaufstellung Straßenbegleitgrün dargestellt. Die Planungen sind in Übereinstimmung zu bringen. Die Aussage auf Seite 7 Punkt „rechtliche Grundlagen der Planung...“ der Begründung ist so nicht zutreffend; für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein „normales“ Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan kann nur dann im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Die Begründung ist deshalb zu berichtigen. 2. Der Beschluss hinsichtlich Ziffer 15 unserer Stellungnahme wurde in der Planzeichnung nicht umgesetzt. Die Stadt wurde gebeten, im Bereich des Verbindungsbaus vom GEE zur Flurnummer 1017 den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes so zu erweitern, dass die Baugrenzen des Verbindungsbaus an die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 c festgesetzten Baugrenzen anschließen. <p>Redaktionelles</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Begründung (Seite 10 unten) sind noch die städtebaulichen Gründe für die Baulinien anzugeben (vom Bauausschuss bereits beschlossen, aber nicht ausgeführt). 2. Nachdem der Bereich für die Büro- und Verwaltungsnutzung aus dem Sondergebiet herausgenommen worden ist, müsste die Festsetzung § 2 (1) entsprechend geändert werden. Das gilt auch für die Begründung (Seite 9 unten). 3. In unserer letzten Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Tiefgaragen als „Gemeinschaftstiefgaragen“ nur dann erforderlich ist, wenn diese bestimmten räumlichen Bereichen (z. B. verschiedenen Grundstücken) dienen. Für die Gemeinschaftstiefgaragen müsste dann auch eine Zuordnungsangabe ergänzt werden. Nach dem Beschluss des Bauausschusses vom 11.10.2010 sollte die Bezeichnung „Gemeinschaftstiefgarage“

belassen und die Zuordnung ergänzt werden. Dieser Beschluss wurde nicht umgesetzt. In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes wurde die Bezeichnung „Gemeinschaftstiefgarage“ herausgenommen. Die Tiefgaragen werden nur noch als „Tiefgaragen“ bezeichnet (vgl. Planzeichen 6.3).

4. Der Wartungsweg soll mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Planzeichen 6.8) belastet werden. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte in der Planzeichnung hierfür noch das Planzeichen Nr. 15.5. PlanzV verwendet werden.
5. Gegenüber der letzten Planfassung wurde der Bauraum des Sondergebietes vergrößert. Im östlichen Bereich des Bauraumes sind deshalb die in der Planzeichnung eingetragenen Maßzahlen noch anzupassen, sie beziehen sich noch auf die ursprüngliche Planung.
6. Nachdem im Bebauungsplanentwurf keine Regelung enthalten ist, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO zur Anwendung kommen, regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächen. Zur eindeutigen Fixierung der „zugelassenen Außenwände“, sind die Abstände der Baugrenze bzw. Baulinie zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie vollständig zu vermaßen. Teilweise fehlen in der Planzeichnung noch Maßzahlen (z. B. GEE 1 im südwestl. Bereich Abstand der Baulinie zur Straßenbegrenzungslinie oder im östlichen Bereich der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze usw.). Wir bitten die noch fehlenden Maßzahlen zu ergänzen.
7. Bei den Ziffern 6.14, 6.15, 7 und 8 ist der Festsetzungstext unvollständig. Die Planzeichen 6.15 und 6.16 sind in der Satzung übereinander dargestellt. Dadurch ist das Planzeichen 6.15 nicht klar erkennbar. Um Berichtigung wird gebeten.
8. Bei den Verfahrensvermerken sollte zwischen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) bzw. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB differenziert werden. Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erneuert ausgelegt, handelt es sich um ein Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB. § 3 Abs. 3 BauGB ist entfallen.

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

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 6.1, Immissionsschutz vom 01.03.2011
- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 6.3, Naturschutz vom 02.03.2011



Landratsamt
München

Landratsamt München · Marlahillplatz 17 · 81541 München

**Immissionsschutz und
staatliches Abfallrecht**

An die Gruppe 7.1.3

im Hause

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vorn:

Unser Zeichen:
München,

E-Mail:

Tel.:

Fax:

Zimmer-Nr.:

1.

Stadt Unterschleißheim	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 139 i.d.F. vom 23.12.2010	
für das Gebiet „Hollerner Feld Süd“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: (intern) (§ 4 Abs. BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2.

Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1

keine Äußerung

2.2

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

2.3

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

2.4

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 0221-0
Telefax 089 0221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Erreichbarkeit
Straßenbahn Linie 27
Bus Linie 62
Haltestelle Marlahillplatz
Bus Linie 152
Haltestelle Schwolgerstr.

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Ohlmüllerstr.

Bankverbindungen
Kreissparkasse München Starnberg
(BLZ 702 501 60) Konto Nr. 100
IBAN DE29 7025 0100 0000 0001 00
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 401 85-804
IBAN DE08 7001 0000 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



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

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen, wurde von der Firma C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dabei wurde rechnerisch nachgewiesen, dass bei voller Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente die festgelegten Planwerte und damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Zu dem Zusatzkontingent in Form eines Richtungssektors ist zu bemerken, dass sich der Schall zwar rechnerisch aber nicht in der Realität auf einen bestimmten Sektor beschränken lässt. Daher wird der Gemeinde angeraten auf die Festsetzung des Zusatzkontingents zu verzichten.


Anlagen:



Landratsamt
München

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

Naturschutz, Forstrecht
und Landwirtschaftsrecht

Gruppe 7.1.3
- im Hause -

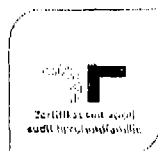
Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen:
München,

Auskunft erteilt:

E-Mail:

1. Stadt Unterschleißheim
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 139 für das Gebiet „Hollerner Feld Süd“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
Frist für die Stellungnahme: 07.03.2011
2. Träger öffentlicher Belange
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



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

Erreichbarkeit

Straßenbahn Linie 27
 Bus Linie 52
 Haltestelle Mariahilfplatz
 Bus Linie 152
 Haltestelle Schweigerstr.

Tiefgarage im Haus
 Zufahrt über Ohlmüllerstr.

Bankverbindungen

Kreissparkasse München Starnberg
 (BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
 SWIFT-BIC BYLADE33MKS
 Postbank München
 (BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85 804
 IBAN DE05 7001 0080 0048 1808 04
 SWIFT-BIC PSBKDE33



- 2 -

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

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

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

Die Stadt Unterschleißheim wird gebeten, die erforderliche Kompensation, die auf Ausgleichsflächen des Heideflächenvereins erfolgen soll, wie beim Bebauungsplan 132 planungsrechtlich klar zuzuordnen und den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Anlagen