

Stadt Unterschleißheim
Poststelle
Eing.: 21. Feb. 2017
Beilagen: mj



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Stadt Unterschleißheim
Planen, Bauen, Umwelt

Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom 24.01.2017
Unsere Zeichen [REDACTED]

Datum 27.01.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG)

Gde. Unterschleißheim, Lkr. München: Bebauungsplan Nr. 151 "Business Campus" und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Bauamt Unterschleißheim
Eing.: 22. Feb. 2017
SG: | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 |
Kopie an: erl. am

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:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7735-0102: *Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters.*

Die unter Pt 1.7 zu bodendenkmalpflegerischen Belangen getroffenen Aussagen sind so nicht zutreffend und bedürfen der Überarbeitung.

Oben genanntes Bodendenkmal könnte sich sehr wohl in noch nicht vollständig überbauten tiefgründig zerstörten Bereichen des Plangebietes fortsetzen. Auch die unmittelbare Nähe zu weiteren Bodendenkmälern:

- D-1-7735-0104: *Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Gräber der Hallstattzeit, Siedlung der Latènezeit und des frühen Mittelalters.*
- D-1-7735-0106: *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*

lässt in noch nicht vollständig überbauten tiefgründig zerstörten Bereichen des Plangebietes weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb 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. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll 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).

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:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.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 einen Abdruck dieses Schreibens 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





Landratsamt München

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

Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: [Redacted] Unterschleißheim

Ihr Schreiben vom: 26.01.2017

Unser Zeichen: [Redacted] München, 14.02.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: [Redacted]
Fax: [Redacted]

Zimmer-Nr.: [Redacted]

1.

Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan – 44. Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151 „Business Campus“

Bebauungsplan i.d.F. vom
für das Gebiet

mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 17.02.2017 (Intern) (frühzeitige Trägerbet. nach 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@lm-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

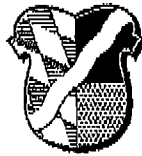
Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

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 DE05 7001 0000 0049 1868 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



<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
<p>Obwohl im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 (Business Campus) die zugestandenen Lärmemissionskontingente für die Sondergebietsflächen (im Bebauungsplan mit SO 1.1 und SO 1.2 / in der Tabelle für die Emissionskontingentierung mit TF 6 und TF 7 bezeichnet) z.T. hoch sind, sind die Flächen dennoch kontingentiert, d.h. emissionsbeschränkt. Demzufolge ist es aus unserer Sicht empfehlenswert, die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Fläche Nr. 56 „SO Einzelhandel“ mit dem Planzeichen 15.6 der Anlage zur Planzeichen-Verordnung zu versehen und in der Legende mit „Emissionsbeschränkung“ o.ä. zu beschreiben.</p>		
		
Anlagen:		



Landratsamt München

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

Naturschutz, Forstrecht und
Landwirtschaftsrecht

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 26.01.2017

Unser Zeichen: [REDACTED]
München, 21.02.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

Fax:

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan - 44. Änderung mit Landschaftsplan
Teilbereich des BP 151 „Business Campus“

Bebauungsplan

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 17.02.2017

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

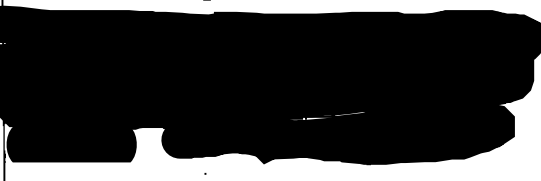
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
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 Sternberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0160 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1868 04
SWIFT-BIC PBANKDE33

2.3	<input type="checkbox"/> 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)
	<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
	<p>Bedenken bestehen gegen die ersatzlose Überplanung des 25 – 45 m breiten, naturnah aufgebauten Gehölzbestandes entlang der Landshuter Straße. In Verbindung mit der stadteigenen Grünfläche auf der Ostseite der Landshuter Straße sollte ein übergeordneter Grünzug in der Siedlung erhalten werden, der auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden mit in die Landschaft führt und in vielfältiger Weise zu einer Verbesserung der Siedlungsqualität (Frischluftschneise, Ausgleich Temperaturverlauf in den Siedlungen, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser (Dachwasser) etc.) beiträgt. Die Stadt wird gebeten die Planung diesbezüglich nochmals zu überprüfen.</p>
	
	<u>Anlagen</u>



Bauamt Unterschleißheim

Eing.: - 2. März 2017

99: 51 | 52 | 53 | 54 | 55

Kopie an: erf. am

WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Poststelle

Eing.: 01. März 2017

Beilagen: |o

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum

21.02.2017

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 151 nach §§ 3 Abs. 1 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Grundwasser

Der Bauherr hat zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Im Hinblick auf einen vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz sollte der Tiefgaragenboden grundsätzlich so dicht ausgeführt werden, dass anfallende Schmutzwässer in einer Verdunstungsrinne aufgefangen werden können.

Ein kalkuliertes Eindringen von Grundwasser in die Tiefgarage bei hohen Grundwasserständen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.



Eine wasserdurchlässige Pflasterung von Tiefgaragenböden ist nur dann tolerierbar, wenn kein Wasserschutzgebiet oder Altlast betroffen ist und die Sohle der Tiefgarage dauerhaft über dem höchsten zu erwartende Grundwasserspiegel liegt.

Insbesondere in diesem Fall ist sicherzustellen, dass keine Lagerung bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, keine Autos in der Tiefgarage gewaschen werden und dass der Tiefgaragenboden trocken gereinigt wird.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Entnahme von Grundwasser zur thermischen Nutzung und die Wiedereinleitung des genutzten Grundwassers stellen einen erlaubnispflichtigen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar. Wir bitten die geplante Nutzung frühzeitig mit uns abzustimmen.

2. Versickern von Niederschlagswasser

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden, weshalb der notwendige Flächenbedarf bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

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

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Auf Grund der hohen Grundwasserstände wäre es aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Versickerungskonzept vorzulegen. Dabei sollte auch die Ausbildung der Teichanlage näher erläutert werden.

3. Altlasten

Laut Umweltbericht ist bei Aushubarbeiten mit belasteten Auffüllungen zu rechnen.

Die Eingriffe in den Auffüllkörper sind von einem auf dem Altlastensektor fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen.

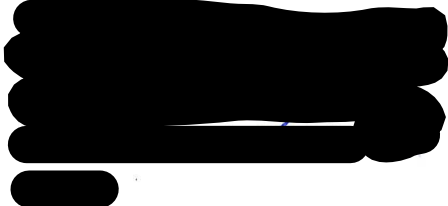
Die Verwertung/Entsorgung von auffälligem Material darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro vorgenommen werden.

Verunreinigtes Material das zwischen gelagert wird, muss vor Niederschlagswasser geschützt werden, damit kein Sickerwasser entstehen kann.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Auffüllungen ist nicht zulässig.

Die Sachgebiete Wasserrecht, Bodenschutz und Bauleitplanung des Landratsamtes München erhalten eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covers the signature and name of the sender. The redaction consists of several horizontal bars of varying lengths, completely obscuring the text underneath.