



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Gemeinde Oberschleißheim
Freisinger Straße 15
85764 Oberschleißheim

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 18.10.2017
Unser Zeichen: 4.1-0072/2017/BL
Oberschleißheim
München, 30.01.2018

Auskunft erteilt:	E-Mail:	Telefon:	Zimmer-Nr.:
	gnypf@lra-m.bayern.de	089 6221-2582	F 1.01

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

1. Verfahren der Gemeinde Oberschleißheim

Bebauungsplan Nr. 77
für das Gebiet Munich Beach Resort
in der Fassung vom 24.04.2017

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 21.11.2017

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 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 PBKDEFF

- 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. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, in dem das Plangebiet als „Grünfläche“ dargestellt wird. Zum gegenwärtigen Verfahrensstand entspricht der Bebauungsplanentwurf der sich im Parallelverfahren befindlichen 26. FNP-Änderung. Auf eine evtl. Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes wird hingewiesen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, Teil 1 ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden und entspricht somit nicht dem Anbindungsgebot des LEP 3.3 (Z). Wir empfehlen der Gemeinde daher, Kontakt mit dem LEP-Manager im Hinblick auf ein evtl. mögliches Zielabweichungsverfahren aufzunehmen, vgl. im Übrigen unsere Stellungnahme zur 26. FNP-Änderung.
3. Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Regattastrecke, die letztlich als Baudenkmal zu betrachten ist, auch wenn noch keine Eintragung in die Denkmalliste erfolgt ist.
Wie sich aus einer Besprechung beim LRA München im Jan. 2017, bei der Vertreter der Grundeigentümerin Stadt München und der Gemeinde Oberschleißheim teilgenommen haben, gezeigt hat, ist die Stadt München gerade dabei, für den Bereich der Ruderregatta, Tribünenanlage etc. Planungsvarianten für eine künftige Nutzung untersuchen zu lassen. Wie aus der Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, stimmt die Stadt als Grundeigentümerin dem Bau einer dritten Halle im Teilbereich 1 zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu und hält eine Überplanung des Teilbereichs 2 gegenwärtig für verfrüht.
Aus Sicht des LRA beinhaltet der Planentwurf folgende, noch nicht gelöste Probleme:

a) Erschließung:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit planungsrechtlich nicht erschlossen ist. Wie aus den Unterlagen zu erkennen ist, werden die verschiedenen Bereiche des Areals gegenwärtig mittels „Geh- und Fahrrecht“ zu Gunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten, also als private Erschließungsflächen innerhalb des Geländes erschlossen, der nördlich Teil grenzt unmittelbar an die B471. Bei dieser Lösung handelt es sich jedoch um zivilrechtliche Regelungen, dies genügt nicht den Anforderungen, die planungsrechtlich an eine gesicherte Erschließung zu stellen sind. Hinzukommt, dass es sich um verschiedene Buchgrundstücke handelt, die z.T. an keiner Erschließung teilnehmen. Es ist daher erforderlich, die notwendige verkehrliche Erschließung im Bebauungsplan festzusetzen. Zu beachten ist auch, dass sich die Flächen für die Erschließung auch auf das Bauland und Nutzungsmaß auswirken.

b) Stellplätze

Für beide Teilbereiche mit Ausnahme der östlichen Stellplatzanlage in Teil 1 werden im Plangebiet keine Flächen für Stellplätze festgesetzt. In der Begründung wird ein -nicht exakt - ermittelter Bedarf von 287 Stellplätzen angegeben. Weiterhin wird nur festgestellt, dass bei Events bis zu 1000 Besucher möglich sind, hierfür die 287 ermittelten wohl nicht ausreichen dürfen. Hinzu kommt, dass durch die abseitige Lage und mangelnder ÖPNV-Anbindung abends und am Wochenende die meisten Besucher mit dem PKW kommen werden. Hierbei wird ausgeführt, dass durch Pachtvertrag, also zivilrechtlich, die außerhalb der beiden Geltungsbereiche liegenden 890 Parkplätze benützt werden können. Dies stellt jedoch u.E. auf Bebauungsplanebene keine ausreichende Konfliktbewältigung dar. Es gilt zwar der planungsrechtliche Grundsatz, dass Konflikte, die auf der nächsten Ebene noch gelöst werden können, dorthin verschoben werden können. Dieses trifft jedoch im vorliegenden Fall nicht mehr zu. Auf Grund der Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet, Regionalen Grünzug, Biotopverbund, Denkmalnähe.. sind die unterschiedlichen Belange bereits auf Ebene des Bebauungsplanes abzuwägen, die Zulässigkeitsentscheidung evtl. weiter erforderlicher baul. Anlagen, hier umfangreiche Stellplatzanlagen, können in diesem Fall nicht auf den Bauvollzug verlagert werden. Es ist daher erforderlich, die bestehende Stellplatzanlage in den Geltungsbereich aufzunehmen, die Zuordnung der Stellplätze zu regeln und eine konkrete Aussage zu den offensichtlich fehlenden Stellplätzen zu treffen.

c) Immissionsschutz

Das vorliegende Gutachten v.5.6.2015 berücksichtigt nach Aussage in der Begründung die nunmehr konkretisierte geplante Nutzung nicht in vollem Umfang. Das Gutachten ist daher zu aktualisieren, zugeschnitten auf die konkrete Planung.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der zu erwartenden Emissionen durch die zulässigen Nutzungen wird auf beiliegende Stellungnahme zum Naturschutz verwiesen. Zu beachten ist hierbei auch, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur die Emissionen der vorliegenden Teilüberplanung des Areals Berücksichtigung finden können. Die Situation kann sich jedoch auch grundlegend ändern, sofern noch andere Nutzungen durch die Planungen der Stadt München hinzukommen.

Ergebnis:

Nach unserer Auffassung lassen sich die drei vorgenannten Themenbereiche nur im Rahmen eines **Gesamtkonzeptes** für das komplette Areal des Komplexes „Ruderregatta“ einer sachgerechten Abwägung zuführen, da hier Wechselbeziehungen bei der Erschließung und insbesondere auch Stellplatzfragen, jedoch auch bei der Lärmsituation eintreten werden. Bei der vorliegenden Konstellation einer Verflechtung der einzelnen Belange ist zumindest nach unserer Einschätzung ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis für eine Teilplanung –ohne Kenntnis der Gesamtmaßnahme - nicht zu erreichen, da zum jetzigen Zeitpunkt kein vollständiges Abwägungsmaterial vorliegt. Der Gemeinde wird daher dringend angeraten, die Planung zurück zu stellen und dann ein Gesamtkonzept mit den Planungen der Stadt München –unter Berücksichtigung der Frage des Anbindegebots der Ziff.3.3.LEP- ins Verfahren zu geben.

4. Ziff. A.2.2.-2.5: Der Begriff „Spielstätten“ ist im Hinblick auf die Abgrenzung zu „Vergnügungsstätten“ eindeutig zu definieren.
„Wohnen“ ist nach 2.2. als im „SO“ allgemein zulässige Nutzungsart zugelassen, in 2.4 werden aber nur Personalwohnungen auf Bauraum 5 begrenzt. Dies lässt den Schluss zu, dass „normales“ Wohnen ansonsten überall zulässig ist. Es sollte daher bereits bei 2.2. das Wohnen nur für einen bestimmten Personenkreis zugelassen werden.

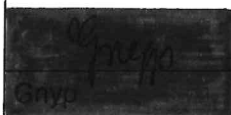
In A.2.5. wird die max. zulässige GF für Gastronomie beschränkt. Hierbei werden jedoch die Bauräume 6 und 7 nicht erwähnt. Soll hier keine Beschränkung stattfinden?

Wie aus der Begründung zu entnehmen ist, soll die Sport- und Spielnutzung die Hauptnutzung in dem Plangebiet ausmachen. Um die Unterordnung der übrigen Nutzungen noch zu verdeutlichen, empfehlen wir, dies in Ziff. 2.2 und 2.3 mit aufzunehmen.

5. Wir bitten, die Darstellungen der in den jeweiligen Bauräumen zulässigen Nutzungen in der Planzeichnung zu verdeutlichen sowie auch die Nutzungsmaßzahlen und Maßzahlen zu vergrößern. Sie sind kaum ablesbar. Im Teilbereich 1 sollte das Planzeichen für „SO...“ mit den im gesamten Planbereich zulässigen Nutzungen besser außerhalb der Bauräume untergebracht werden, sonst kann leicht irrtümlicherweise angenommen werden, dass alle Nutzungen im Bauraum 1 zulässig sind.
6. Ziff. A.3.1: Hier müsste noch ergänzt werden, dass durch die Knödelinie auch die Bauräume getrennt werden (sh. Bauräume 1,2 und 3).
7. Umweltbericht:
Folgende Unstimmigkeiten im Umweltbericht sind zu überarbeiten:
 - Kurzdarstellung: hier stimmt die GF für den Bauraum 3 nicht (statt 2870qm muss es 1400qm heißen)
 - im Bauraum 3 ist in der Planzeichnung eine WH von 4,5m und eine Firsthöhe von 5,9m festgesetzt
 - in der Tabelle „Vorprüfung Schutzgebiete“ ist die Betroffenheit durch Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop, Überschwemmungsgebiet Denkmalschutz .. positiv anzugeben.
 - Punkt 6 –Alternativprüfung: Die Aussage, dass die geplante Nutzung quasi alternativlos an den Standort gebunden ist, ist in dieser Form aus u. S. so nicht zutreffend. Die Anlage- insbesondere in Teilbereich1 -diente als Tenniszentrum. Dies hat nicht zwingend zur Folge, dass eine Nutzung für Spiel-Sport und Events nur dort verwirklicht werden könnte. Die Aussagen zu Planungsalternativen sind daher noch zu ergänzen.

Zum Aufbau des Umweltberichts verweisen wir auf die seit Juli 2017 gültige neue Anlage 1 (zu den §§ 2 Abs.4 und 2a und 4c BauGB). Wir bitten um Überprüfung und ggf. Ergänzung der Angaben.

- 2.5 Aus Sicht der Grünordnung sind keine Äußerungen veranlasst. Zum Immissions- und Naturschutz wird auf beiliegende Stellungnahmen der Fachbereiche 4.4.1 v. 14.11.2017 und 4.4.3 v. 5.12.2017 verweisen, die Bestandteil dieser Stellungnahme sind.


Gnyp



Telefon-Durchwahl: 

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1, Immissionsschutz vom 14.11.2017
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3, Naturschutz vom 5.12.2017