

Entgegen dem einstimmig beschlossenen Parteienkonsens: Ausweisung von Neubauflächen am südlichen Ortsrand doch wieder auf der Tagesordnung ???!

Liebe Anwohner und Mitstreiter unserer Interessensgemeinschaft „Für ein lebenswertes Unterschleißheim !“

Es sind beunruhigende Nachrichten, die uns im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wieder erreichen .

Wir erinnern uns:

- Der Unterschleißheimer Stadtrat hatte in einer Sondersitzung des Bauausschusses vom 30. November 2009 – nach massiven Bürgerprotesten gegen die geplanten riesigen Neubaugebiete südlich der Valerystraße und des Klosterfeldes - mit den Stimmen aller Parteien und ohne Gegenstimmen bei erheblichem Presseinteresse beschlossen, den gesamten südlichen Ortsrand hin zum Berglwald (mit Ausnahme des sog. "Erdbeerfeldes") einschließlich der Flächen über der Bahnlinie südlich des Klosterfeldes im neuen Flächennutzungsplan nicht - wie ursprünglich vorgesehen - als potentiell neues Neubaugebiet auszuweisen (s.a. => Stellungnahme des jetzigen Ersten Bürgermeisters Böck für die [SPD](#); Aussagen der [CSU](#) sowie der [GRÜNEN](#), der [ÖDP](#) und der [FREIEN BÜRGER](#)).
- Am 28.7.2010 billigte der Stadtrat den **Vor**-Entwurf und beauftragte die Verwaltung , die Unterlagen für die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufzubereiten und die erste Auslegung des neuen Flächennutzungsplanes in der o.g. Fassung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 07.06.2010 durchzuführen.
Die Auslegung erfolgte vom 11.11.2010 – 13.01.2011 auf der Basis des **Vor**-Entwurf des neuen FNP in der Fassung vom 7.6.2010 => [hier](#).
In der [FNP-Begründung, S. 38 – 42ff.](#) wurde die von der Bauverwaltung und vom Planungsbüro Dragomir ursprünglich geplante und mit merkwürdigen [Argumenten](#) nachdrücklichst vertretene Neuausweisung von riesigen Wohnbaugebieten am südlichen Ortsrand (mit Ausnahme des sog. Erdbeerfeldes) zurückgenommen, da sie von allen Parteien und ihren Vertretern – unterstützt von massiven, gut begründeten Bürgerprotesten und einem kritischen Presseecho - einstimmig zurückgewiesen wurde.
- Am 14.1.2013 beschließt der Grundstücks- und Bauausschuss – nach öffentlicher Behandlung der Einwendungen von privater und öffentlicher Seite (und vorher schon am 10.12.2012) - die öffentliche Auslegung des **Entwurfes** zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.10.2012 und 14.01.2013 mit der dazugehörigen Begründung, Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung. Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren einzuleiten.

(Wortlaut: Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.10.2012 und 14.01.2013 mit der dazugehörigen Begründung, Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung.
Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren einzuleiten.)
- Dann tat sich gut 2 Jahre lang nichts, das Verfahren verzögerte sich, laut Bauverwaltung gab es angeblich andere Prioritäten.
De facto aber wurde eine Reihe von zwischenzeitlichen Teiländerungen des alten FNP – zum großen Teil Gewerbe- bzw. Sondergebietsausweisungen, aber auch sehr viele Wohngebietsausweisungen => [hier zum Nachlesen](#) - durchgeführt und in die neue FNP-Entwurfassung eingearbeitet.

In solchen Fällen, also bei zwischenzeitlichen Veränderungen der ursprünglichen Entwurfsfassung, muss laut [§ 4a Abs.3 BBauG](#) das **Auslegungs- und Anhörungsverfahren wiederholt werden, wobei die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden kann:** „ Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Dabei **kann** bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme **kann** angemessen verkürzt werden.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.“

Dann ging's weiter :

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 6.Juli 2015 bzw. des Stadtrats vom 21.Juli 2015 erhielt – auf Vorschlag der Bauverwaltung, die zuvor auf das Planungsbüro Dragomir zugegangen war - wiederum das Planungsbüro Dragomir den Auftrag zur weiteren Fortschreibung des FNP.

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt,

- die Unterlagen für die öffentliche Auslegung aufzubereiten und
- diese dem Grundstücks- und Bauausschuss zur erneuten Billigung vorzulegen.

([Beschlussvorlage, hier im Wortlaut](#))

So weit, so gut.

Aufhorchen lässt jetzt aber eine Passage in der Beschlussvorlage der Bauverwaltung Unterschleißheim vom 6.7.2015, wonach u.a.

„im Zuge der weiteren Bearbeitung von aktuellen Themen der Stadtentwicklung in den Bereichen des Gewerbegebietes (Antrag Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen), Verkehr in Lohhof-Süd, **Antrag auf Ausweisung von Flächen südlich des Klosterfeldes** und die Entwicklung des Campus Unterschleißheim **für die Zukunft eine neue Auflage der Flächenbewertungen erforderlich sein wird**, welche zuletzt im Rahmen der Grundlagenermittlung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008-2009 durchgeführt wurde“ :

- Es liegt also schon wieder ein entsprechender Antrag auf **Ausweisung von Flächen südlich des Klosterfeldes** am südlichen Ortsrand vor (um [diese Flächen](#) geht's – zunächst).
Trotz der Tatsache, dass schon einmal für genau dieselben Flächen eine Baugebietsausweisung vom Bauausschuss am 7.6.2010 **einstimmig** abgelehnt wurde (Wortlaut: „der Ausweisung von Wohnbauflächen westlich der Bahnlinie gemäß dem Konzept des Büros Dragomir vom 30.11.2009 (Fläche Nr. 1 und Fläche Nr. 2) wird nicht zugestimmt“.

Es ist nicht vergessen, wie der ehemalige Bürgermeister Zeitler, der derzeit nicht mehr im Vordergrund agiert, in dieser Sitzung im Alleingang unter kompletter Missachtung des kurz zuvor getroffenen Parteienkonsenses in einem denkwürdigen, auch von der Presse entsprechend kommentierten Übertummelungsakt – vergeblich – versuchte, genau diese Flächen südlich des Klosterfeldes **trotzdem nochmals** zur Abstimmung zu stellen ([Süddt.Zeitung v. 9.6.10](#)), s.a. => [Presse](#)

- Des Weiteren soll **für die Zukunft angeblich eine erneute Auflage der Flächenbewertungen erforderlich sein**, welche zuletzt im Rahmen der Grundlagenermittlung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008-2009 durchgeführt wurde.

- Die Planungsarbeiten sollen, wieder analog zur Vorbereitungsphase, durch ein Gremium ([Steuerkreis](#)) begleitet werden. Die Verwaltung wird zur gegebenen Zeit einen Vorschlag für die Zusammensetzung unterbreiten.

Es stellt sich hier die Frage,

1. ob es tatsächlich erforderlich ist, dass die Bauverwaltung/Planungsbüro Dragomir das Flächenbewertungsverfahren wirklich **komplett neu aufrollen muss, wo doch die Bauvorschriften des BBauG ausdrücklich vorsehen, dass die Stellungnahmen auch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.**

Und sofern durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **beschränkt werden** kann.

Zu dieser für die Zukunft angeblich notwendigen kompletten Neuauflage der Flächenbewertung gäbe es also auch eine rechtliche Alternative.

Oder sieht man hier auch eine willkommene Gelegenheit, die durch massivste Bürgerproteste und ein kritisches Presseecho erzwungene Rücknahme von Baugebietsausweisungen am südlichen Ortsrand vom Erdbeerfeld bis über die Bahnlinie hinaus und hin zum Berglwald wieder rückgängig zu machen ??

2. ob hier u.U. nicht ein gerichtlich nachprüfbarer Ermessensspielraum vorliegt (könnte ggf. ein Fachanwalt für Baurecht besser beurteilen, wer kennt so jemanden ?) und
3. ob der Bauausschuss/Stadtrat den Vorschlägen der Bauverwaltung bzw. des Planungsbüros Dragomir so folgen wird, wenn die für die öffentliche Auslegung vorbereiteten Unterlagen in einer der nächsten Bauausschusssitzungen – so, wie wir befürchten - den Stadratsmitgliedern wieder zur Billigung vorgelegt werden. Auch die Glaubwürdigkeit der gewählten Parteien und ihrer Vertreter im Stadtrat würde dann auf dem Spiel stehen.

Sollte tatsächlich eine Neuauflage der gesamten Flächenbewertung beschlossen werden, stünde damit die Neuausweisung von Wohnbaugebieten am südlichen Ortsrand wieder auf der Tagesordnung, die von uns zusammen mit weiten Teilen der Unterschleißheimer Bevölkerung mühsam erreichte und von allen Parteien einstimmig beschlossene **Rücknahme der massiven Wohnbebauung wäre Makulatur.**

(was vielleicht auch der Sinn der Übung ist).

Zusammenfassend ist angesichts dieser Sachlage also zu befürchten, dass

- ... diese angeblich notwendigen erneuten Flächenbewertungen im Rahmen dieser angeblich notwendigen Grundlagenermittlung sehr umfassend betrieben werden könnten und dazu führen, dass Baugebietsausweisungen am südlichen Ortsrand doch wieder zur Disposition gestellt werden, so wie es das Planungsbüro Dragomir immer schon vorgeschlagen hatte.
Ein guter Einstieg dazu wäre aus dieser Sicht dann zunächst allemal der schon erwähnte Antrag auf Ausweisung von Flächen südlich des Klosterfeldes.
(wie die bisherige Flächenbewertung für den südl. Ortsrand ausgefallen ist, darüber gibt die [FNP-Begründung, S. 38 – 42ff](#) Auskunft).
- ... die Parteien und ihre gewählten Vertreter ihre Glaubwürdigkeit sehr schnell opfern könnten - entgegen allen hoch und heiligen Bekundungen und parteiübergreifend einstimmig gefassten Beschlüssen. Zur Erinnerung nochmal (=> Stellungnahme des jetzigen Ersten Bürgermeisters Böck für die [SPD](#); Aussagen der [CSU](#) sowie der [GRÜNEN](#), der [ÖDP](#) und der [FREIEN BÜRGER](#)).

So weit, so schlecht. Wie geht es nun weiter ?

Zunächst einmal werden in der nächsten Zeit die Unterlagen also von der Verwaltung für die öffentliche Auslegung aufbereitet und diese dem Grundstücks- und Bauausschuss dann in einer der kommenden Sitzungen erneut zur Billigung vorgelegt.

Zum Ablauf des Aufstellungsverfahrens ein Übersichtsschema => [hier](#)

(Unter Umständen ist an dieser Stelle zu beachten, dass – nach § 4a Abs.3 BBauG, s.o. – wie schon gesagt, die Bauverwaltung ein verkürztes Auslegungsverfahren zur Anwendung bringen könnte, da nachträglich diverse Planänderungen vorgenommen wurden; was die Möglichkeit von Einwendungen natürlich erschweren würde (vielleicht auch sollte).

Liebe Anwohner und Mitstreiter,

Fakt ist, dass die Unterschleißheimer Bevölkerung eine Politik der fortschreitenden Flächenversiegelung durch immer mehr Wohn- und Gewerbebebauung und die damit einhergehende Vernichtung der letzten Grün- und Erholungsflächen in weiten Teilen nicht mehr mitträgt.

Nach Angaben des Bayer. Landesamtes für Statistik sind nachweislich **nur mehr 3,9 %** der gesamten Gebietsfläche der Stadt Unterschleißheim **Grün- und Erholungsflächen !!**

Und wahrscheinlich ist der Friedhof dabei auch schon mit eingerechnet !

Die letzten erfolgreichen Bürgerentscheide zur Hollerner Therme bzw. zur [Höhenbegrenzung von Hochhäusern](#) mit ihren jeweils hohen Wahlbeteiligungen sind bester Ausdruck dafür, dass weite Teile der Bevölkerung eine andere Art von Stadtentwicklung wollen.

Auch unsere Interessensgemeinschaft „Für ein lebenswertes Unterschleißheim“ (www.für-ein-lebenswertes-Unterschleissheim.de) hat bei der letzten Unterschriftensammlung ebenfalls die für ein entsprechendes Bürgerbegehren [notwendige Stimmzahl](#) locker erreicht.

Die Menschen haben diese gigantomanische Ideologie eines „immer mehr, immer höher, immer weiter“ satt.

Zumal es auch **Alternativen** gibt, so wie es das Bayerische Landesentwicklungsprogramm vorsieht :

Bestehenden Wohnbedarf sollte danach vorrangig durch **maßvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung** gedeckt werden, z.B. können Baulücken geschlossen werden, Dachgeschossausbau kann vorangetrieben werden, untergenutzte Bauflächen sowie Brachflächen sind zu nutzen, leer stehende bauliche Anlagen können umgenutzt, nicht mehr genutzte Gewerbeflächen in Wohnflächen umgewidmet werden, Innenausbauten, Aufstockungen, Anbauten, Umnutzung von Restflächen können vorgenommen werden.

Vor dem Hintergrund dieser neuen Entwicklungen ist es jetzt sicher nicht verkehrt, erneut erhöhte Wachsamkeit zu zeigen und das weitere Verfahren **zunächst** in den kommenden Sitzungen des Bauausschusses wieder genau zu verfolgen:

- **Informieren Sie sich und nehmen Sie an den einschlägigen öffentlichen Sitzungen des Stadtrates, insbesondere des Bau- und Grundstücksausschusses, zur Flächennutzungsplanaufstellung teil !**

Die nächsten Termine sind geplant für =>

[Mo, 18.Januar 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 22.Februar 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 14.März 2016, 19:00 Uhr](#) /

[Mo, 25.April 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 06.Juni 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 11.Juli 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 12.September 2016, 19:00 Uhr](#)

[Mo, 17.Oktober 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 07. November 2016, 19:00 Uhr](#) / [Mo, 05.Dezember 2016, 19:00 Uhr](#)

immer im Rathaus, 85716 Unterschleißheim, Kleiner Sitzungssaal

(aber es kann sich leicht was ändern oder Sondersitzungen angesetzt werden, deshalb immer auch die Sitzungstermine auf der offiziellen Homepage der Stadt [Unterschleißheim](#) gegenchecken)

Alle Termine, Ort , Zeit, jeweilige Tagesordnung sowie alle Beschlussvorlagen und endgültige Beschlüsse des Stadtrats und seiner Ausschüsse finden Sie auf der offiziellen Homepage der Stadt [Unterschleißheim](#) , sowie unter [Aktuelles](#). Ebenso die Bürgerfragestunden des Stadtrats.

- Nutzen Sie die von der Stadt Unterschleißheim **neu eingerichtete [Bürgerfragestunde](#)** !
am nächsten Dienstag, den 15. Dezember 2015, von 18.30 bis 19:00 Uhr im Großen Sitzungssaal des Bürgerhauses am Rathausplatz (weitere Termine: 7.April 2016, 23.Juni 2016, 29.September 2016, 21.Dezember 2016)
- **Nehmen Sie auch an den öffentlichen Sitzungen des künftig wieder einzurichtenden Städt. Steuerkreises zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes teil, sofern er denn tatsächlich wieder eingerichtet wird !**
(Termine und Ort finden Sie dann in [Aktuelles.](#))
- **Sprechen oder schreiben Sie die Mitglieder des Stadtrates an, die für die Beschlussfassung des Flächennutzungsplans verantwortlich sind !**
Die Mail- und Telefonadressen aller Stadträte und insbesondere der Verantwortlichen im Bau- und Grundstücksausschuss finden Sie auf der offiziellen Homepage der Stadt Unterschleißheim [hier](#) oder auch [hier](#) !!
- **Schreiben Sie - per E-Mail - Leserbriefe oder sonstige Beiträge an die Presse !**
Adressen finden Sie [hier](#) !
- **Wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen direkt an den Ersten Bürgermeister Böck !**
Zum Ersten Bürgermeister geht's [hier](#) !
Oder besuchen Sie ihn in seiner nächste Bürgersprechstunde; Termine sind auf www.unterschleissheim.de einsehbar.
- **Bringen Sie Einwendungen gegen den Flächennutzungsplan – sobald er öffentlich zur Einsichtnahme ausliegt – vor !**
Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplanentwürfe sind künftig auch [online](#) einsehbar, und zwar [hier](#) !
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im [Aufstellungsverfahren](#) eines neuen Flächennutzungsplanes/ Bebauungsplanes gesetzlich ausdrücklich vorgeschrieben, nehmen Sie Ihr Recht in Anspruch !
Auch für den Laien verständliche Anleitungen und Argumentationshilfen dazu finden Sie in unserem "[Werkzeugkasten](#)", die Auslegungszeiten finden Sie zu gegebener Zeit in [Aktuelles](#)
- **Machen Sie mit - ggf. – bei der Vorbereitung eines Bürgerbegehrens bzw. eines Bürgerentscheides !**
Informationsstelle Bürgerbegehren => <http://www.buergerbegehren.de/>
Arbeitshilfe => <http://www.buergerbegehren.de/leitfaden/arbeitshilfe.pdf>
- **Bringen Sie (ggf. später) Einwendungen gegen die Bebauungsplanung vor !**
Bebauungsplanentwürfe sind künftig auch online einsehbar, und zwar [hier](#) !!
[Hier](#) gibt es Anleitungen für den Umgang mit Bebauungsplanentwürfen !
- **Das Landratsamt München ist die übergeordnete Rechtsaufsichtsbehörde der Stadt Unterschleißheim und auch für Fragen der Bauleitplanung zuständig, ebenso wie die Regierung von Oberbayern !**
Zur Homepage des Landratsamtes und der zuständigen Stelle geht's [hier](#) !
Zur Homepage der Regierung von Oberbayern und den zuständigen Stellen geht's [hier](#) (Stichwort Flächennutzungspläne) !
- **Abonnieren Sie unseren [Newsletter](#), um stets auf dem Laufenden zu bleiben !**
- **Nehmen Sie – gegebenenfalls – wieder an unserer [Online-Umfrage](#) teil !**
- **Tragen Sie sich – gegebenenfalls - wieder auf unserer elektronischen [Unterschriftenliste](#) ein !**
- **Informieren Sie die Anwohner im Klosterfeld über die geplanten Ausweisungen vor ihrer Haustür, vielleicht können wir sie als Mitstreiter gewinnen ! Informieren Sie auch Ihre Nachbarn !**
- **Wenn Sie weitere Fragen haben oder sich in irgendeiner Form beteiligen wollen - nehmen Sie einfach [Kontakt](#) mit uns auf, wir freuen uns darauf !**
- **Weitere Informationen zu den neuesten Entwicklungen finden Sie wie immer auf unserer Webseite www.für-ein-lebenswertes-Unterschleissheim.de, die komplett neu aktualisiert und wieder auf Vordermann gebracht wurde, insb. die entsprechenden Passagen zu Unterschriftensammlung, Einwendungen, Bürgerbegehren und Bürgerentscheid.**

- **Besuchen Sie uns demnächst auch auf Facebook und Twitter !**
- **Die Presse wurde über diese neue Entwicklung und die möglichen Konsequenzen ebenfalls informiert.**

Wie gesagt, liebe Anwohner und Mitstreiter,

es muss nicht so kommen. Vielleicht bleibt der gesamte südliche Ortsrand unserer Stadt weiterhin von der Bebauung ausgenommen, so wie es alle Politiker einstimmig beschlossen hatten.

Vielleicht ist also alles nur unnötige Aufregung.

Trotzdem ist es besser, man stellt sich rechtzeitig auf alle Eventualitäten ein.

In diesem Sinne – dennoch – Frohe Festtage
und einen Guten Rutsch ins Neue Jahr 2016 !

Brigitte Wagner
Sprecherin der IG „Für ein lebenswertes Unterschleißheim“