

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 14100-2018
3. Ergänzung

Datum: 23.03.2023

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	19.03.2018	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	22.02.2021	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	23.01.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“
-beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ eingearbeitet.

Sachvortrag:

Anlagen:

- Bebauungsplanvorentwurf Nr. 58 c IV (23.01.2023) -ö-
- Begründung mit Umweltbericht (23.01.2023) -ö-
- Bodenuntersuchung Bestand MSD (23.10.2018) -ö-
- Artenschutzrechtliche Einschätzungen (06.09.2019 und 07.09.2022) -ö-
- Schalltechnische Untersuchung (19.12.2022) -ö-
- Verkehrsuntersuchung (23.12.2022) -ö-
- Checkliste Klimarelevanz Unterschleißheim -ö-

Stellungnahmen:

- Landratsamt München Immissionsschutz vom 23.03.2023
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 07.02.2023
- Staatliches Bauamt Freising vom 14.02.2023
- Regierung von Oberbayern vom 16.02.2023
- Telekom vom 17.02.2023
- Stadtwerke (Gas) München vom 21.02.2023
- Wasserwirtschaftsamt München vom 06.03.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 08.03.2023
- Vodafone vom 10.03.2023
- Geothermie Unterschleißheim vom 10.03.2023
- SG 57 Tiefbau Stadt Unterschleißheim vom 22.03.2023
- Einwände / Stellungnahmen Bürgerschreiben
- MVV vom 02.01.2023
- Bauernets vom 02.02.2023
- BT Group vom 02.02.2023
- Abwasserzweckverband vom 06.02.2023
- Stadt Garching vom 06.02.2023
- Gemeinde Eching vom 08.02.2023
- Landeshauptstadt München vom 09.02.2023
- Bayernwerk vom 13.02.2023
- IHK vom 13.02.2023
- Planungsverband vom 27.02.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.03.2023
- Handwerkskammer vom 03.03.2023
- Gemeinde Herbertshausen vom 08.03.2023

Ausgangssituation:

Auf dem Flurstück Nr. 1017/0 an der Feldstraße befindet sich bereits seit den 50er Jahren eine Produktions- bzw. Forschungsstätte für Chemie- und Tierarzneimittel.

Für dieses Gewerbegebiet wurden am 20.11.2003 der Bebauungsplan Nr. 58 c und in den Jahren 2006 und 2007 die Änderungen BP 58 c I und 58 c II rechtskräftig gemacht.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 c II „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ an der Südlichen Ingolstädter Straße plant das hiesige Unternehmen auf dem nicht mehr in Betrieb befindlichen Nachbargrundstück Richtung Theresienbogen eine Erweiterung des bisherigen Firmensitzes und damit die Stärkung des Standortes Unterschleißheim. Mit den derzeitigen Regelungen des Bebauungsplanes zu Wandhöhen und Bauraum ist eine Erweiterung nicht möglich.

Für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 c II erforderlich. Eine Befreiung von den Festsetzungen kommt aufgrund des Umfangs und der damit verbundenen Verletzung der Grundzüge der Planung nicht in Betracht.

Für die Erweiterung ist der Bebauungsplan Nr. 58c II zu ändern bzw. für dessen Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 19.03.2018 wurde die Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 c II beschlossen. Aufgrund der langwierigen Grundstücksverhandlungen und der ständig ändernden Bedarfsplanung wurde der Bebauungsplan noch nicht ins Verfahren gebracht. Aufgrund aktueller Probleme mit einem Bestandsgebäude wurden einige Planungen, die bislang angedacht waren, abgeändert und eine alternative Nutzung des Firmensitzes erarbeitet. Mit Schreiben vom 29.01.2021 wurde der Stadt Unterschleißheim eine Konzeptplanung (Masterplanung) übersendet und die entsprechende Änderung der Planung in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 22.02.2021 gebilligt.

Die Flurstücke 1017 und das zusätzlich erworbene Flurstück 1021 wurden unter der Fl. Nr. 1017 zusammengelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch den Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 23.01.2023 gebilligt. Im Anschluss daran gab es am 27.01.2023 auf dem Gelände der MSD-Tiergesundheit in der Feldstraße einen gemeinsamen Bürgerinformationstermin durch das Unternehmen und der Stadt Unterschleißheim. Dabei wurde die gebilligte Planung den interessierten Bürgern vorgestellt und auf Fragen aus der Öffentlichkeit durch das Unternehmen und Mitarbeiter der Stadt Unterschleissheim beantwortet. Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren wurden an diesem Termin nicht aufgenommen. Die Bürger wurden dabei auf die in Kürze stattfindende Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, bei welcher sie ihre Stellungnahmen und Anregungen abgeben können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ zwischen dem 03.02.2023 und 10.03.2023 durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von Seiten des Landratsamtes München ist die Stellungnahme des Fachbereichs Bauen, Grünordnung sowie Naturschutz noch nicht eingegangen. Nach Rückfrage beim Landratsamt München ist diese in Arbeit und wird der Stadt Unterschleißheim baldmöglichst übermittelt. Sobald diese vorliegt, werden die einzelnen Punkte im Grundstücks- und Bauausschuss vorgelegt und abgewogen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange werden folglich aufgeführt und entsprechend rechtlich behandelt:

Stellungnahme Landratsamt München Immissionsschutz vom 23.03.2023

1. Anmerkungen zum Bebauungsplan

- a) Der im Schallgutachten (Kapitel 6.2) empfohlene Hinweis ist vollständig in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt und der in der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 6.2 enthaltene Hinweis vollständig in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

- b) Bereiche, in denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Planzeichen zu kennzeichnen.

Abwägung:

Eine separate Kennzeichnung von Bereichen, in denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist in der Planzeichnung nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz beziehen sich gemäß der Textvorschläge in Kapitel 6.1 der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der großflächig einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen auf das gesamte Planungsgebiet, wobei innerhalb eines Abstandes von 25 m zur Mitte der südlichen Ingolstädter Straße ein geringfügig höheres bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß erforderlich ist. Aufgrund der eindeutigen Bezeichnung in den textlichen Festsetzungen ist eine Darstellung mithilfe eines separaten Planzeichens nicht erforderlich.

Die Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen gemäß Kapitel 6.1 der schalltechnischen Untersuchung bezieht sich hinsichtlich der emittierenden Flächen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes. Diese sind in der Planzeichnung bereits eindeutig definiert, so dass auch hierzu ein weiteres Planzeichen nicht erforderlich ist.

2. Anmerkungen zur Begründung

Kapitel 2.9.3 beschreibt die Vorbelastungen von Seiten des Immissionsschutzes. Die Reihenfolge der Absätze ist zu prüfen. Der Bezug ist schwer nachvollziehbar.

Abwägung:

Die Zusammenfassung in der Ziffer 2.9.3 ist in dieser Ausführung nicht notwendig, da das Thema Schallschutz unter Ziffer 4.15 ausführlich behandelt wird. Die Zusammenfassung wird verkürzt und ein Hinweis auf die Ausführung des Themas Schallschutz unter der Ziffer 4.15 hinzugefügt.

3. Anmerkungen zum Schallgutachten

Es ist sicherzustellen, dass für das genannte Ergänzungsgebiet keine Einschränkungen bezüglich der gewerblichen Nutzungen nach § 8 BauNVO entstehen (S. 13 ff des Gutachtens).

Abwägung:

Die Stadt Unterschleißheim stellt in Ausübung ihrer Planungshoheit sicher, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegeländes nordwestlich der Morsestraße“ dauerhaft als Ergänzungsgebiet im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) zur Verfügung steht. Weitere Regelungen innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanes sind hierzu weder erforderlich noch möglich.

Der planerische Wille der Stadt Unterschleißheim zur Erhaltung dieses Ergänzungsgebietes geht jedoch eindeutig aus den Textvorschlägen zur Begründung des Bebauungsplanes in Kapitel 6.3 der schalltechnischen Untersuchung hervor.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 07.02.2023

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7735-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Der Umgriff des Denkmals ist nicht gesichert, daher sind im Bereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.

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 (Flstnr. 1015, 2115/7, 2115/5, 2112/9, 2115/2 2115/4, 1017/30, 1019/3, 1017, 1019/10, 1021/10, 1025/11 1017/5 und 130/39) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Abwägung:

Das Bodendenkmal D-1-7735-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ befindet sich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 30 m entfernt. Zwischen dem Geltungsbereich und dem Bodendenkmal befindet sich die B 13 sowie deren Lärmschutzwahl. Innerhalb des Planungsbereiches, welcher sich am nächsten zum Bodendenkmal befindet, ist ein bereits errichteter Parkplatz. Gegebenenfalls sind auf Parkplatz Umbaumaßnahmen für diese Nutzung zulässig. Festgesetzte Bauräume befinden sich von dem Bodendenkmal ca. 50 m entfernt.

Die Anschnitte des Bodendenkmals befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, werden aber nachrichtlich in den Lageplan aufgenommen. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan beibehalten. Aufgrund des Abstandes zu den Bodendenkmälern ist aus Sicht der Verwaltung eine Aufnahme des Hinweises zur Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG nicht notwendig.

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 13.02.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden benachbarten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich 20kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Im Plangebiet befinden sich derzeit auch zwei kundeneigene Übergabetrafostationen. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird gegebenenfalls die Errichtung einer neuen Übergabetrafostation erforderlich. Der Standort wird vom Kunden entsprechend seinen Bedürfnissen festgelegt.

Abwägung:

Die Hinweise zum Schutzbereich der 20kV-Kabel und einer gegebenenfalls erforderlichen Übergabetrafostation werden in die Hinweise zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Freising vom 14.02.2023

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßengilt gern. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

Für den südöstlichen Bereich (GE 1) des Plangebiets wurde am 24.11.2022 der Reduzierung der Anbauverbotszone von 20,00 m auf 14,00 m, gemäß Darstellung im Bebauungsplan, zugestimmt.

Abwägung:

Der Hinweis vom staatlichen Bauamt Freising zur Reduzierung der Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen.

Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gern. §9 Abs.6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Abwägung:

Der Empfehlung des staatlichen Bauamtes Freising wird gefolgt. Die Unzulässigkeit von werbenden und sonstigen Hinweisschildern gemäß § 9 Abs. 6 FStrG werden innerhalb der Anbauverbotszone in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die werbenden und sonstigen Hinweisschilder außerhalb der Anbauverbotszone so angebracht werden müssen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrern nicht gestört wird.

Erschließung des Baugebiets

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen.

Abwägung:

Der Hinweis vom staatlichen Bauamt Freising zur vorgesehenen Erschließung über das untergeordnete Straßennetz (nicht über die B13) wird in die Hinweise und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmschutz

Auf die von der Bundesstraße 13 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Abwägung:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf beachtet von der Bundesstraße 13 ausgehenden Schallemission. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches getroffen, die nicht vom Baulastträger der Bundesstraße zu tragen sind. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Abwägung:

Das staatliche Bauamt Freising wird beim kommenden Verfahrensschritt wieder beteiligt, die Behandlung der Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses werden dabei den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt.

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 16.02.2023

Bewertung und Ergebnis:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Telekom vom 17.02.2023

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Abwägung:

Die Hinweise der Telekom, auch zum frühzeitigen Anzeigen geplanter Baumaßnahmen, werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Telekom wird beim kommenden Verfahrensschritt wieder beteiligt, die Behandlung der Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses werden dabei den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt.

Stellungnahme der Stadtwerke München (Gas) vom 21.02.2023

Die Versorgungsanlagen müssen unverändert in der jetzigen Lage verbleiben. Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, eingehalten werden.

Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 2,5 m zu unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen.

Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Abwägung:

Die Hinweise der Stadtwerke München (Gas), auch zum frühzeitigen Anzeigen geplanter Baumaßnahmen, werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme der Wasserwirtschaftsamtes München vom 06.03.2023

1. Niederschlagswasser

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Abwägung:

Generell ist Niederschlagswasser auf eigenem Grund zu versickern. Die gültige Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung und die darin enthaltenen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zu beachten. Ebenso sind die allgemein gültigen Gesetze und technischen Vorgaben zur Versickerung oder Behandlung von Niederschlagswasser zu beachten. Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. Überflutungen infolge von Starkregen

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München zu Überflutungen infolge von Starkregen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. Tiefgarage

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München zu Tiefgaragen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 08.03.2023

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 58c IV befinden sich 2 amtliche Höhenfestpunkte (Nr. 7735 0260 & Nr. 7735 0261). Eine Unversehrtheit dieser Höhenbolzen ist von unserer Seite wünschenswert. Sollten diese jedoch bei den Bauarbeiten beschädigt werden oder verloren gehen, würden wir Sie bitten eine Mitteilung über den Verlust der Höhenfestpunkte zu geben. Anliegend befinden sich die Auszüge aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem für die beiden besagten Punkte. "

Abwägung:

Die Lage der beiden amtlichen Höhenfestpunkte werden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen: „Die beiden amtlichen Höhenfestpunkte (Nr. 7735 0260 & Nr. 7735 0261) sollen unversehrt bleiben. Sollten diese jedoch bei den Bauarbeiten beschädigt werden oder verloren gehen ist umgehend das Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung darüber zu informieren. Baumaßnahmen, die die beiden amtlichen Höhenfestpunkte betreffen, sind vorab an das Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu melden“

Stellungnahme Vodafone vom 10.03.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägung:

Die Hinweise der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen und der Hinweis zur Abfrage des Leitungsbestandes bei der Vodafone GmbH im Zuge einer objektkonkreten Planung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme Geothermie Unterschleißheim vom 10.03.2023

Die GTU ist grundsätzlich interessiert, sowohl die Erweiterung als auch den Bestand an das Fernwärmenetz anzuschließen.

Die GTU steht hierzu in direktem Kontakt mit dem Kunden bzw. Eigentümer.

Wir bitten diesen Aspekt bei etwaigen künftigen Spartenabstimmungen zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Geothermie Unterschleißheim wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf wird der Hinweis aufgenommen, dass bei objektkonkreten Planungen die Geothermie Unterschleißheim in Bezug auf einen möglichen Anschluss und die Spartenführung zu beteiligen ist.

Stellungnahme SG 57 Tiefbau Unterschleißheim vom 22.03.2023

- 3.4. Zur nachrichtlichen Darstellung der Bestandssituation (Fahrbahn, Gehweg, Fahrradschutzstreifen) müssen aus Sicht von SG 57 die entsprechenden Bestandspläne in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.
- 3.6. (auch Punkt 4.1) Unter Maßgabe der in der Bestandsplanung angegebenen Höhen ist eine Differenz von teilweise bis zu 13 cm zu den im Bebauungsplan dargestellten Höhen der Fahrbahn.
- 3.7. (auch Punkt 4.2) Aus straßenbaulicher Sicht sind die gesamten Höhenangaben der Straße im Bebauungsplan zu prüfen.

Abwägung:

Die Bestandspläne der südlichen Ingolstädter Straße, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 58 c IV betreffen, werden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf eingefügt. Abweichungen zur Höhenlage werden dabei überprüft und entsprechen angepasst.

- 3.4. Unter Bezugnahme des Umbaus aus dem Jahr 2018 ist der östliche, städtische Parkplatz anders ausgeführt worden, wie im Bebauungsplan dargestellt wird.
- 3.5. Dadurch würde in die kürzlich sanierte Südlichen Ingolstädter Straße (Neubau einer Zufahrt, Umbau der bisherigen Stellplätze zu Gunsten der Grünflächen) eingegriffen werden müssen.

Abwägung:

Die Stellungnahme von SG 57 wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplanentwurf wird es zulässig den betreffenden Parkplatz umzubauen und eine zusätzliche Ausfahrt zu erstellen.

- 3.8. Anfallendes Oberflächenwasser ist getrennt der Baulast abzuleiten und auf entsprechenden Grundstücken zu versickern.

Abwägung:

Die Stellungnahme von SG 57 wird zur Kenntnis genommen. Generell ist Niederschlagswasser auf eigenem Grund zu versickern. Die gültige Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung und die darin enthaltenen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zu beachten.

- 5.1. Der im Bebauungsplan angegebene Höhenbezugspunkt (475,4 m ü.NN) stimmt nicht mit der in diesem Bereich gem. Bestandsplan aufgenommenen Höhe von 475,48 m ü.NN aus dem Jahr 2015 überein.

Abwägung:

Der betreffende Höhenbezugspunkt (475,4 m ü.NN) bezieht sich nicht auf ein bestehendes Gelände, sondern auf die zulässige Wandhöhe im Bereich GE (2). Der Bezugspunkt wurde gewählt, um auf

die Wandhöhe der nördlich angrenzenden Bebauung zu reagieren, welche ebenfalls diesen Höhenbezugspunkt hat.

Einwände/ Stellungnahmen Bürgerschreiben

Stellungnahme Nr. 1 vom 15.02.2023

Sowie Stellungnahme Nr. 2 vom 27.02.2023 und Stellungnahme Nr. 3 vom 09.03.2023, welche sich der Stellungnahme Nr. 1 angeschlossen haben.

Stellungnahme über die Consul-Plattform:

Mangelhaftes, unzulässiges Lärmschutzgutachten (Emissionen). Ungeklärte Schallschutzmaßnahmen (Immissionen). Übertriebene neue (verdoppelte), unnötige Bauhöhe. Verletzung des Bestandsschutzes.

Aus dem Schreiben, welches der Stellungnahme über die Consul-Plattform beigelegt war vom 15.02.2023:

wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan Nr. 58 c IV vom 23.01.2023. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:

1. Mangelhaftes und damit unzulässiges Lärmschutzgutachten:

Abwägung:

Zu 1.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt dem Grunde nach die Bebaubarkeit und Nutzung der Fläche, ohne hierbei jedoch auf Grund der noch nicht vorliegenden Planungsdetails die Detailschärfe einer Genehmigungsplanung erreichen zu können.

Der Bebauungsplan stellt somit in jedem Fall nur die erste Stufe zur Erlangung einer Genehmigungsfähigkeit einer geplanten Anlage dar.

In einem nachfolgenden Schritt, der derzeit noch aussteht, wird im Zuge der Baugenehmigung für die dann konkret beantragten Anlagen sichergestellt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und dabei auch der schalltechnischen Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

1.1. Durch die gerade im südlichen Teil geplante erhebliche Erhöhung (Verdoppelung) der Wandhöhe von bis zu 16,50 m + 1,50 m Aufbauten befürchten wir eine wesentliche Verschlechterung des Lärmschutzes. Im Bürgergespräch am 27.01.23 wurde die neue Produktionshalle als Lärmschutz gegen den Straßenlärm (B13 und Südliche Ingolstädter Straße) angepriesen, nicht jedoch, dass genau diese Produktionshalle und der geplante Wertstoffhof selbst erheblichen Lärm (geplant: 58 dB tags und 43 dB nachts) emittieren werden. Und konsequenterweise fehlen diese Lärmquellen auch im Prognoseplanfall, wie unschwer an den Abbildungen 5 zu sehen ist. Logischerweise ergibt sich dann auch zwischen Prognoseplanfall und Plannullfall kaum eine Differenz.

Abwägung:

Zu 1.1.

Es wird ausgeführt, der von der geplanten Produktionshalle und dem im südlichen Bereich vorgesehenen Wertstoffhof ausgehende Lärm (in Klammern werden Werte von 58 dB tags und 43 dB nachts genannt) seien im Prognoseplanfall unter Bezug auf Abbildung 5 der schalltechnischen Untersuchung vom 19.12.2022 nicht enthalten.

Die Beurteilung von Geräuschen der zu beurteilenden Anlage, die innerhalb oder außerhalb des Betriebsgeländes verursacht werden, erfolgt grundsätzlich getrennt.

Die Gegenüberstellung von Prognoseplanfall und Prognoseplanfall erfolgt, um in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen im öffentlichen Straßenraum festzustellen, ob sich maßgebliche negative Auswirkungen auf die betroffene Nachbarschaft ergeben. Hierbei werden die vom Planungsgebiet selbst ausgehenden Gewerbegeräusche definitionsgemäß und in Übereinstimmung mit den eingeführten Beurteilungsvorschriften (insbesondere TA Lärm) nicht berücksichtigt.

Demgegenüber stellen die vom Bürger oben angeführten Zahlenwerte die im Bebauungsplan für die Fläche GE (1) festzusetzenden Emissionskontingente nach DIN 45691 dar, die im Bebauungsplan das grundsätzliche Emissionsverhalten der gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet (und nicht des öffentlichen Straßenraumes) regeln.

Beide Lärmquellen (anlagenbezogener Verkehr im öffentlichen Straßenraum einerseits und vom Betriebsgelände ausgehende Geräusche andererseits) werden definitionsgemäß getrennt voneinander beurteilt.

Derzeit liegt für die spätere Nutzung der Produktionsgebäude und des geplanten Wertstoffhofes noch keine abschließende Betriebsbeschreibung vor. Auch sind noch keine abschließenden Plangrundlagen für die Ausführung der Gebäude vorhanden.

Die Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit dieser Geräuschquellen und auch aller anderen konkret auf dem Anlagengrundstück vorgesehenen Geräuschquellen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren und nicht auf Ebene der Bauleitplanung.

Eine Veränderung der Planung sowie der schalltechnischen Untersuchung sind daher diesbezüglich nicht veranlasst.

- 1.2. Generell werden im Gutachten für den Prognosenullfall als auch für den Planfall nur drei Lärmquellen untersucht, die B13, die Feldstraße und die Südliche Ingolstädter Straße. Einige weitere Lärmquellen werden unzulässigerweise nicht berücksichtigt. Fehlende Emissionen sind:
 - 1.2.1. Im Schallschutzgutachten wird zwar der durch ca. 50 neue Mitarbeiter in der Produktion zunehmende Pkw-Verkehr berücksichtigt, nicht jedoch der durch die Ausweitung der Produktion zwangsläufig zunehmende Lkw-Lieferverkehr am Punkt K3 an der Südlichen Ingolstädter Straße.
 - 1.2.2. Nicht berücksichtigt wurde der im südlichen Teil des Planungsgebietes liegende große Parkplatz Hildegardstraße mit über 120 Stellplätzen, der insbesondere morgens und abends zum allgemeinen Lärmpegel beiträgt.
 - 1.2.3. Bekanntermaßen gibt es auch, insbesondere in den Ferienmonaten und wenn die Windrichtung ungünstig ist, Fluglärm durch die großen Flugzeuge des nahen Flughafens „Franz-Josef-Strauß“.
 - 1.2.4. Ebenso gibt es Hubschrauberüberflüge zum nahen Altenheim (Notdienst), zur nahen Autobahn A92 (ADAC), Zubringerflüge der Staatsregierung zum nahen Flughafen, z.B. während der Sicherheitskonferenz (VIP) und Übungs- und Einsatzflüge der Landespolizei-Hubschrauberstaffel Oberschleißheim.
 - 1.2.5. Daneben gibt es noch die Hobbyflieger des Flughafens Oberschleißheim, die tagsüber mit ihren in der Regel sehr lauten kleinsten und tieffliegenden Flugzeugen Platzrunden entlang der B13 fliegen. Diese sind in ganz Unterschleißheim zu hören, aber natürlich auch besonders laut im Bereich des Planungsgebietes.
 - 1.2.6. Die in den Punkten 1.2.3. bis 1.2.5. aufgeführten Ereignisse sind in ihrer Summe als nicht selten im Sinne der TA Lärm Artikel 7.2 einzuordnen, da sie an mehr als 10 Tagen im Kalenderjahr und insbesondere in Bezug auf die Hobbyflieger auch an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten.

Abwägung:

Zu 1.2.1 – 6.

Der Bürger führt aus, beim Vergleich von Prognosenullfall und -planfall seien lediglich die B 13, die Feldstraße und die Südliche Ingolstädter Straße betrachtet worden. Einige weiteren Lärmquellen seien unzulässigerweise nicht berücksichtigt worden. Hierzu zähle das zwangsläufig zunehmende Lkw-Aufkommen, ein Parkplatz an der Hildegardstraße mit 120 Parkplätzen sowie der Fluglärm durch Flugzeuge des Flughafens „Franz-Josef-Strauß“, Hubschrauberüberflüge sowie Hobbyflieger. In ihrer Summe seien diese zusätzlichen Geräuschquellen als nicht selten im Sinne der TA Lärm einzuordnen.

Gegenstand des Vergleiches von Prognosenullfall und Prognoseplanfall ist – wie oben beschrieben – die Prüfung der Verkehrszunahme im öffentlichen Straßenraum durch den anlagenbezogenen Verkehr. Hierzu liegt die Verkehrsuntersuchung des Büros gevas humberg & partner vom 15.12.2022 vor, in der gesamte vom zukünftigen Planungsgebiet ausgehende Verkehr im

umliegenden Straßenraum berücksichtigt wird. Hierbei handelt es sich nicht nur um den vom Vorhaben ausgelösten Pkw-Verkehr, sondern insbesondere auch um den Lkw-Verkehr.

Die Berechnung der Verkehrsgeräuschemission erfolgt auf dieser Basis dabei nach 16. BImSchV in Verbindung mit RLS-19. Eine summative Berücksichtigung des Fluglärms erfolgt hierbei definitionsgemäß nach den Vorgaben der 16. BImSchV nicht.

Auch für den Bereich der Hildegardstraße ergeben sich durch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches keine Veränderungen. Aus diesem Grunde wurde dieser Bereich auch in der Verkehrsuntersuchung nicht als relevant betrachtet.

Im Übrigen besteht kein inhaltlicher Zusammenhang zwischen der Berücksichtigung des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum nach Nr. 7.4 der TA Lärm und sogenannten seltenen Ereignissen nach Nr. 7.2 der TA Lärm.

Während sich erstere auf die Verkehrszunahme im öffentlichen Straßenraum bezieht, können Regelungen für seltene Ereignisse ausschließlich für vom Betriebsgelände selbst ausgehende Geräuschemissionen in Anspruch genommen werden, wenn sich dies aus der Betriebsbeschreibung begründen lässt. Dies wäre jedoch allenfalls eine Betrachtung, die im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung anzustellen wäre.

Zusammenfassend ist eine Änderung an den schalltechnischen Berechnungen diesbezüglich nicht veranlasst.

- 1.3. Durch die deutliche Anhebung der Gebäudehöhen wird der auf dem Dach durch z.B. Lüfter emittierte Lärm viel weiter in die Wohngebiete und damit auch zu uns getragen, als das bei der ursprünglichen Planung von 2007 mit 9,00 m Wandhöhe der Fall wäre. Ähnlich wie bei einem Kirchturm, der eben extra hoch ist, um den Schall weiter verteilen zu können. Genau diesen Effekt wollen wir in den umliegenden Wohngebieten nicht haben.

Abwägung:

Zu 1.3:

Auch an dieser Stelle ist darauf zu verweisen, dass die konkreten zukünftig vom Planungsgebiet ausgehenden Geräusche erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung abschließend geprüft und bewertet werden können.

Der Bebauungsplan regelt lediglich die allgemeine vom Grundstück zulässige Emission in Form von Geräuschemissionskontingenten nach DIN 45691. Hierfür ist die Ausgestaltung der Gebäudehöhen unerheblich.

Die aus den Geräuschemissionskontingenten resultierenden Geräuschemissionskontingente LIK sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Somit ist sichergestellt, dass Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nicht auftreten.

- 1.4. Durch die neue Höhe wird die Funktion des Riegelgebäudes im Theresienbogen aufgehoben, weil die Lüfter (Lärmemittenten) höher installiert werden als das Dach des Riegelgebäudes. Damit werden im östlichen Teil alle hinter dem Riegel liegenden Wohngebäude, auch das Altenheim „Am Valentinspark“, einen Anteil am neuen Lärm bekommen.

Abwägung:

Zu 1.4:

Auch hier gilt wie bei der voranstehenden Ziffer, dass die konkrete Prüfung der vom zukünftigen Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen im Genehmigungsverfahren und nicht auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt. Darüber hinaus wird durch die Geräuschemissionskontingentierung sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten hinter dem Riegelgebäude am Theresienbogen weiterhin eingehalten werden.

- 1.5. Mit einer Wandbreite von fast 40,00 m und durch die hohe Wandhöhe von 16,50 m entsteht eine relativ große Wandfläche entlang der Hedwigstraße. Dadurch wird sich im südlichen Teil des Planungsgebietes eine Schallreflektion des Straßenlärms ergeben, die ebenfalls in der Berechnung nicht berücksichtigt wurde, was man an den Bildern der Schallausbreitung erkennen kann.

Fazit: Obwohl natürlich die Summe aller Lärmquellen ausschlaggebend für die tatsächlich auftretende Gesamtbelastung in den untersuchten Punkten ist, werden im Gutachten wesentliche Lärmquellen (Zusatzbelastung), wie oben gezeigt, unterschlagen. Hier muss das Gutachten überarbeitet werden, denn in dieser Form ist es nicht valide, womit auch die gesamte Planung hinfällig ist.

Abwägung:

Zu 1.5:

Es ist richtig, dass die schalltechnischen Berechnungen zum Straßenverkehrslärm in Bezug auf das Planungsgebiet von freier Schallausbreitung ausgehen. Hierdurch werden jedoch an den Anwesen südlich der Hedwigstraße, für die offensichtlich eine Pegelerhöhung durch Reflexionen befürchtet wird, keinesfalls niedrige Beurteilungspegel berechnet. Vielmehr liegen die Berechnungen dadurch auf der sicheren Seite.

Durch die Gebäude nördlich der Hedwigstraße tritt real neben der Reflexion der geringen von der Hedwigstraße ausgehenden Verkehrsgeräusche insbesondere eine Abschirmung der weit höheren vom nördlichen Teil der Südlichen Ingolstädter Straße ausgehenden Geräuschimmissionen (nördlich des Knotens mit der Hedwigstraße) aus. Für freie Schallausbreitung innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich somit in Bezug auf die Anwesen südlich der Hedwigstraße höhere Beurteilungspegel als mit einer Berücksichtigung der abschirmenden (und reflektierenden) Eigenschaften der geplanten neuen Gebäude.

Die Abwägung zum Fazit ist in den jeweiligen vorangegangenen Punkten enthalten, eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und der BP-Entwurfsplanung wird aus Sicht der Verwaltung dadurch nicht veranlasst.

2. Empfohlene bautechnische Maßnahmen Schallschutz:

Im Schallschutzgutachten werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) zur Reduzierung der Immissionen an den Gebäuden in den anliegenden Wohngebieten empfohlen bzw. es wird bei der Annahme der zulässigen Immissionen davon ausgegangen, dass solche existieren. An der östlichen Seite (Theresienbogen) ist das wohl auch tatsächlich so.

Zitat 4.15 Schallschutzkonzept:

„Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.“

Das ist aber für den südlichen Teil sachlich falsch, denn diese Schallschutzmaßnahmen wurden nicht an den Reihenhäusern im Süden des Planungsgebietes vorgenommen, weil eine solche Ausweitung der Produktion im Jahr 2008/2009 (Errichtung der Reihenhäuser) nicht abzusehen war. Nach dem Verursacherprinzip ist für die Kosten der fälligen Nachrüstung der Reihenhäuser die Stadt Unterschleißheim zuständig. In der gesamten Planung findet sich aber keine Bezifferung dieser Kosten und der Regelung des Ausgleichs des so entstehenden materiellen Schadens.

Abwägung:

Zu 2:

Bereits der erste Satz in diesem Abschnitt des Einwenderschreibens zeigt ein grundlegendes Missverständnis. Er lautet:

„Im Schallschutzgutachten werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) zur Reduzierung der Immissionen an den Gebäuden in den anliegenden Wohngebieten empfohlen

....“

Diese Aussage ist nichtzutreffend.

Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan nur Festsetzungen für Flächen innerhalb seines Geltungsbereiches enthalten. Die in der schalltechnischen Untersuchung angeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz betreffen ausschließlich die zukünftigen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches und nicht die umliegende Wohnnachbarschaft.

Hinsichtlich der Anforderungen an den baulichen Schallschutz an den umliegenden Gebäuden ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keinerlei Auswirkungen.

3. Neue geänderte Wandhöhe auf 16,50 m + 1,50 m Aufbauten:
- 3.1. Insgesamt rückt ja die gesamte Produktion, d.h. die geplante 16,50 m hohe Industriegroßanlage und der Wertstoffhof mit 12,00 m, die sich derzeit relativ weit von der Wohnbebauung direkt an der Südlichen Ingolstädter Straße befinden, dann viel näher an die schützenswerte Wohnbebauung insbesondere im Süden heran. Durch die erhebliche Anhebung der erlaubten Wandhöhe im Gewerbegebiet von 9,00 m im GE 1 (Bebauungsplans Nr. 58 c II) auf 16,50 m + 1,50 m Aufbauten, was fast einer Verdoppelung entspricht, findet eine deutliche Aufwertung des Gewerbegebietes statt, die der Firma MSD zugutekommt (Verdoppelung des Grundstückwertes). Leider bedeutet eine solche Aufwertung des Gewerbegebietes auch gleichzeitig eine erhebliche Wertminderung aller Immobilien in den anliegenden Wohngebieten, denn wer möchte schon in der Nähe eines lärmenden Industriegroßanlage wohnen? Das ist ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer der anliegenden Wohnbebauung. In der gesamten Planung findet sich jedoch kein Gutachten, das den so entstehenden materiellen Schaden beziffert und bindende Regelungen für die fälligen Schadenersatzleistungen durch die Stadt Unterschleißheim empfiehlt.
- 3.2. Generell stellt die geplante Industriegroßanlage mit seiner Höhe von 16,50 m einen städtebaulichen ästhetischen Horror dar, der sich in keiner Weise, und unabhängig von jeder Fassadengestaltung, in die Umgebung der Wohngebiete, insbesondere der Reihenhäuser, die nur halb so hoch sind, einfügt Grundlage der neuen Planung ist offenbar ein derzeit äußerst mangelhaftes städtebauliches Konzept. In der Planung von 2018 (Bebauungsplans Nr. 58 c III) war sinnvollerweise noch eine Staffelung der Bauhöhen von Süden nach Norden von 6,00 m über 9,00 m auf 12,80 m vorgesehen, die dadurch zu wesentlich weniger Problemen führen würde.
- 3.3. Offensichtlich ist diese enorme Bauhöhe von 16,50 m auch nicht wirklich für die Produktion notwendig, denn diese findet ja bisher in einem wesentlich niedrigeren Gebäude von etwa 10,00 m Höhe statt. Zumal gleichzeitig die Fläche der neuen Produktionshalle gegenüber der alten deutlich zunimmt. Die zusätzlichen zwei Geschosse (2 x 3,20 m) werden laut Aussagen der Firma MSD für zusätzlichen Büroraum oberhalb der Produktion benötigt. Laut Planung soll aber nur die derzeitige Produktionshalle abgerissen werden, nicht die Verwaltungsbauten. Mit dem Abriss wäre dann Platz für einen neuen Verwaltungsbau. Generell sollen ja nicht mehr Verwaltungsmitarbeiter als bisher eingestellt werden. Also ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Büroräume oberhalb der Produktion fragwürdig: Ohne diese überflüssigen Büroräume könnte die Bauhöhe deutlich reduziert werden.
- 3.4. Von der Stadt Unterschleißheim wurde bisher immer mit bestehendem „Bestandsschutz“ für das Gewerbegebiet argumentiert. Das ist sicher richtig, gilt aber nur für eine Höhe von 9,00 m (Bebauungsplan Nr. 58 c II). Eine Verdoppelung der Wandhöhe (16,50 m + 1,50 m Aufbauten) ist kein „Bestandsschutz“, sondern eine massive Änderung, die nicht durch den Bestandsschutz abgedeckt ist.

Abwägung:

Zu 3.1-4:

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10.9.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGh, Urt. v. 24.6.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. Ziel der Plan ist die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Hierfür ist es notwendig dem bestehenden Gewerbegebiet die baurechtlichen Möglichkeiten zu geben den wirtschaftlichen und technischen Anforderungen auf dem Markt mitzuhalten. Die dafür benötigte Technik und Arbeitsräume haben einen größeren Raumbedarf, wie er durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist. Ein reiner Bestandsschutz ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplanentwurf werden die Eigentumsverhältnisse, die rechtlich zulässige Nutzung, sowie Bebaubarkeit sämtlicher benachbarter Grundstücke nicht tangiert oder gar eingeschränkt. Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Wertminderung, sondern nach dem Grund der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ auftretenden Beeinträchtigung. Eine Grundstückswertminderung stellt daher keine eigenständige Abwägungsposition dar.

4. Bestandsschutz

Was hier wirklich greift, ist der Bestandsschutz für die Eigentümer der umliegenden Wohngebiete. Zitat:

„Bestandsschutz allgemein ist ein Rechtsinstitut, das für Eigentümer Rechtssicherheit bedeutet. Diese Rechtssicherheit besteht darin, dass neue Gesetze oder vertragliche Regelungen nicht in die Rechte von Dritten eingreifen dürfen oder diese Rechte einschränken. Dabei wird angenommen, dass das Eigentum bereits bei der Entstehung die einstmals geltenden Gesetze und Regelungen erfüllt hat.“

Unzweifelhaft ist ja wohl, dass für die Gebäude der umliegenden Wohngebiete, eine gültige Baugenehmigung vorlag, d.h. der Bau legal war. Unzweifelhaft ist auch, dass sie funktionsgerecht nutzbar sind und diese Nutzung bis heute andauert. Die derzeitige Planung ist ein grober Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Artikel 14 Abs. 1 GG. Wir fordern die Stadt Unterschleißheim auf, gesetzeskonform den Bestandsschutz zu gewähren und die Bauhöhe im Planungsgebiet entsprechend Bebauungsplan Nr. 58 c II bei 9,00 m zu belassen.

Abwägung:

Zu 4:

Wie bereits in der Ziffer zuvor erläutert, werden durch den Bebauungsplanentwurf die Eigentumsverhältnisse, die rechtlich zulässige Nutzung, sowie Bebaubarkeit sämtlicher benachbarter Grundstücke nicht tangiert oder gar eingeschränkt. Ein Eingriff in die „Eigentumsgarantie“ nach Art. 14. Abs. 1 GG ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht gegeben.

5. Empfohlene bautechnische Maßnahmen Konstruktion:

- 5.1. In der Bauplanung ist aktuell kein Limit für die Tiefe der Baugrube vorgesehen. Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß umwelttechnischem Bericht (ERM, Stand 23.10.2018) 6 - 7 m unter der Geländeoberkante. In der Bauplanung sollte demnach die Tiefe der Tiefgeschosses und der daraus resultierenden Baugrube auf eine maximale Tiefe von 5,00 m festgelegt werden. Begründung:
 - 5.1.1. Mit einer maximalen Tiefe von 5,00 m für die Kellergeschosse werden Bauschäden an den umliegenden Gebäuden durch sich ansonsten stauendes Grundwasser nach der Fertigstellung des Kellers vermieden.
 - 5.1.2. Ein Abpumpen des Grundwassers in einer tieferen Baugrube könnte zum Trockenfallen des Bodens und damit zu Setzungen führen, die ebenfalls Bauschäden an den umliegenden Gebäuden verursachen können.
 - 5.1.3. Das Rammen eines Baugrubenverbau, der bei einer tieferen Baugrube notwendig wäre, wird zu Erschütterungen führen, aus denen sich Risse in den umliegenden Gebäuden ergeben können. Durch den Bauherren MSD (oder die Stadt Unterschleißheim) sind auf deren Kosten deshalb Gutachter zu bestellen, die vor der Aufnahme der Bautätigkeit den Zustand der umliegenden Gebäude protokollieren, um spätere Schäden feststellen und dann regulieren zu können.

Abwägung:

Zu 5.1.1-3:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu den Ausführungen der Baugrubenarbeiten getroffen. Das Einhalten der geltenden Gesetze zum Grundwasserschutz werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt und müssen bei der Bauausführung

eingehalten werden. Sollten weitergehende Maßnahmen erforderlich sein, müssen diese im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens beantragt werden. Ein Bebauungsplan darf keine Festsetzungen treffen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Deshalb kann eine Aufnahme der umliegenden Gebäude, um eventuell entstehende Bauschäden zu dokumentieren nicht in einem Bauleitplanverfahren festgesetzt werden.

- 5.2. Die Wände der Produktionshalle und des Wertstoffhofes sollten möglichst massiv ausgeführt werden, da ja bekanntermaßen Schall am besten durch Masse gedämpft wird. Hier verbieten sich zum Anwohnerschutz irgendwelche (kostengünstigen) Leichtbaulösungen.

Abwägung:

Zu 5.2:

Die Inhalte eines Bebauungsplanes mit den zulässigen Festsetzungen sind gesetzlich geregelt. So können Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden oder aber auch Maßnahmen, die aufgrund des Immissionsschutzes notwendig sind, wie z.B. zur lärmverursachenden Seite keine Aufenthaltsräume. Im Bebauungsplanentwurf werden Emissionskontingente festgesetzt, welche durch das Emissionsverhalten der gewerblichen Nutzung einzuhalten sind. Die auszuführenden Materialien können gesetzlich jedoch nicht vorgeschrieben werden. Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen.

- 5.3. Bei der Fassadengestaltung sollte darauf geachtet werden, dass keine Aluminium- oder Stahlblechprofile verarbeitet werden, die bei Wind zusätzlichen Lärm (Klappern, Pfeifen) verursachen.

Abwägung:

Zu 5.3

Festgesetzte Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung dürfen von Seiten des Bauherrn nicht überschritten werden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass Fassadenkonstruktionen, die bei Wind relevant Geräusche verursachen, nicht dem allgemeinen Stand der Technik entsprechen und somit auch nicht von einer Genehmigungsfähigkeit solcher Konstruktionen ausgegangen werden kann. Näheres hierzu ist im Zuge eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu regeln, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 5.4. In den oberen Etagen sollten in Richtung Wohnbebauung keine Fenster vorgesehen werden, um die Privatsphäre der Anwohner auf ihren Terrassen zu wahren.

Abwägung:

Zu 5.4:

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keine Festsetzungen, welche die Regelungen zu den Abstandsflächen nach gültiger BayBO ändern. Solange die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, kann dem Bauherrn gesetzlich nicht vorgeschrieben werden, wo Fenster errichtet werden.

- 5.5. Die notwendigen Lüfter sollten nicht auf dem Dach, sondern tiefer an der der Wohnbebauung entgegengesetzten Seite des neuen Industriebaus angebracht werden. Ja, das führt zu aufwändigeren und damit teureren Luftkanälen, ist aber technisch machbar und würde den in der Wohnbebauung ankommenden Lärm reduzieren.

Abwägung:

Zu 5.5:

Die konkrete Ausgestaltung der zukünftig für die Nachbarschaft relevanten Geräuschquellen erfolgt im Genehmigungsverfahren. Hier kann abschließend geprüft werden, ob ausgehend von der konkret geplanten Ausgestaltung der Gebäude und der mit ihnen verbundenen Geräuschquellen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die Immissionskontingente, die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten nach DIN 45691 ergeben, eingehalten

werden. Eine Änderung der Planung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher diesbezüglich nicht veranlasst.

Zitat BauGB § 1 (7):

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Im vorliegenden Bauleitplan sind vorrangig die privaten Belange der Firma MSD (Erweiterungswunsch = mehr Umsatz = mehr Gewinn oder einfach auch nur ein wertvolleres Grundstück zum Weiterverkaufen) und die öffentlichen Belange der Stadt Unterschleißheim (Arbeitsplätze und Gewerbesteuer) abgewogen worden. Der Bauleitplan ist jedoch völlig ungerecht gegenüber den privaten Belangen (Lärm- und Eigentumsschutz) aller Anwohner. Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 58 c in der vorliegenden Form IV nicht vorzunehmen.

Abwägung:

Zu Zitat:

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanentwurfs wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Weiterhin werden keine Eingriffe oder Änderungen in benachbarte Grundstücke durch den Bebauungsplanentwurf erwirkt.

Stellungnahme Nr. 4 vom 08.03.2023

Zu vorliegendem Bebauungsplan haben wir als direkte Anwohner bzw. Eigentümer der angrenzenden Grundstücke einige Anmerkungen:

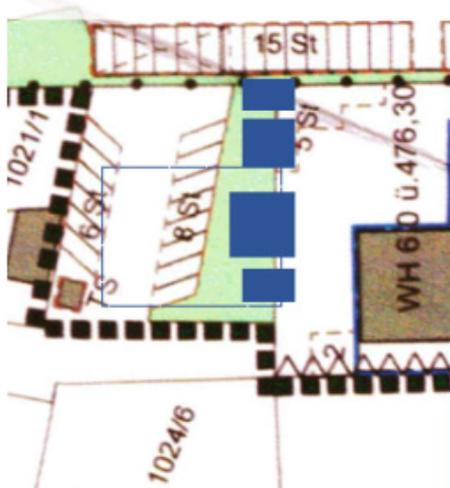
Im Entwurf sind in der Fläche NA Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 vorgesehen. Diese sollen angrenzend an den Grundstücken 1021/1 und 1021/3 errichtet werden. Es handelt sich hierbei um elektrische Anlagen zur Versorgungssicherheit Strom sowohl für den Neubau als auch den Altbestand. In einem Gespräch mit MSD wurde bereits ausführlich angesprochen, dass es dazu unsererseits erhebliche Bedenken gibt. MSD wird jetzt in der Planungsphase versuchen, diese Bauten entweder an das Versorgungsgebäude nördlich oder östlich anzubinden. Eine Prüfung wurde uns zugesagt.

Abwägung:

Um eine ausreichende Stromversorgung für den Betrieb als auch während der Bauphase gewährleisten zu können, wird von Seiten des Bauherrn geplant bereits vor Baustelleneinrichtung die notwendigen Trafo- und Mittelspannungsgebäude zu versetzen. Dabei war erst geplant die Nebenanlagen auf dem im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlichen Stellplätzen angrenzend zu den Grundstücken 1021/1 und 1021/3 zu errichten. Die geplanten Anlagen sind jedoch nach Art. 6 BayBO abstandsflächenrelevant und nachdem ein Disput mit den Anwohnern vermieden werden sollte, wurden diese an den südlichen Bereich der Fläche vor Nebenanlagen (NA) und in der Nähe des geplanten Neubaus situiert, so dass ein ausreichender Abstand von der bestehenden Wohnbebauung (ca. 20-24 m) realisiert werden kann.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 c II ist hier eine Grünfläche festgesetzt, im neuen Bebauungsplanentwurf ist eine Fläche für Nebenanlagen als auch der Bauraum für den geplanten Neubau vorgesehen.

Bestehender BP



BP-Entwurf



Die vorgesehenen Wasserbehälter, die auch auf dieser Fläche errichtet werden sollen, sollen laut Aussage MSD nun unterirdisch angelegt werden.

Da aus dem ausgelegten Plan keine Angaben zur Gebäudetiefe unter der Erdgeschossenebene erkennbar sind, geben wir hierzu nachstehend Folgendes zu Bedenken:

Auf den Grundstücken 1021/1 und 1021/3 sind genehmigte Grundwasserwärmepumpen incl. Brunnen im Betrieb. Es muss bei der Bebauung sichergestellt sein, dass diese keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben, so dass der Betrieb der Wärmepumpen sichergestellt ist.

Auch dürfen sich keine Wasserstandveränderungen für die vorhandenen Häuser ergeben, z.B. Ansteigen des Grundwasserspiegels und damit Unterwassersetzung der Keller oder Absinken der Grundwasserspiegel und damit Außerkraftsetzen der Grundwasserwärmepumpenheizung.

Für sämtliche, durch den Neubau erforderliche Nacharbeiten wie Neubohrungen und Brunnenversetzungen, Mitausfall durch Mietminderung, Ausfall der Heizung und der Warmwasserbereitstellung, etc., muss eine Kostenübernahme von MSD oder der Stadt Unterschleißheim sichergestellt sein.

Abwägung:

Von Seiten der Bauherren ist weiterhin geplant, Sprinklertanks inkl. Pumpenhaus unterirdisch in der Fläche für Nebenanlagen zu errichten.

Sollten Bauwerke in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung. Auch wurde weiterhin in den Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs unter 4.2 bereits darauf hingewiesen, dass es durch die entstehende Bebauung zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen darf (§ 37 WHG).

Weiterhin wird der Verweis des Wasserwirtschaftsamts wie folgt in den Hinweisen aufgenommen: „Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Somit hat der Bauherr nachzuweisen, dass durch die entstehende Maßnahme keine Drittbeeinträchtigung stattfindet. Sollten dennoch Schäden entstehen, ist der Schadensverursacher zivilrechtlich verpflichtet für diesen zu haften.

Bei der Begrünung der Fläche NA wird auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen, im Sinne davon, dass dort in den Gartenanlagen keine Verschattung verursacht wird. Ebenso muss

sichergestellt sein, dass vorgesehene Parkplätze nicht zu einer nächtlichen Ruhestörung führen. Dies kann vermieden werden, wenn diese lediglich für Besucher oder die Geschäftsführung ausgewiesen werden oder explizit die Nutzung für Mitarbeiter der Spät- und Nachtschicht untersagt wird.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist unter 10.3 festgesetzt, dass die zu begründenden und zu bepflanzenden Flächen als strapazierfähige Rasenfläche in Kombination mit Strauchpflanzungen auszubilden ist. Grundsätzlich sind bei Pflanzungen die gesetzlich festgesetzten Abstandsflächen des AGBGB einzuhalten. Diese besagen, dass Gehölze bis zu 2 m Höhe einen Abstand zur Grenze von 0,5 m einzuhalten haben, Gehölze über 2 m Höhe sind auch mind. 2 m von der Grenze zu situieren. Sollten die Abstände nicht eingehalten werden, oder sich die Nachbarn durch die Bepflanzung gestört fühlen, können diese gegen den Störer auf privatrechtlichem Wege vorgehen.

Ebenso sind von Seiten des Bauherrn die zulässige Immissionswerte einzuhalten. Eine Festsetzung für die Nutzungsuntersagung der Parkplätze für Mitarbeiter der Spät- und Nachtschicht kann öffentlich-rechtlich nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bauherr wird darüber informiert, dass es von Seiten der Anwohner zu Bedenken hinsichtlich der nächtlichen Ruhestörung durch parkende Autos kommt.

Weiterhin wurden in Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Einwände eingereicht.

MVV vom 02.01.2023

Bauernets vom 02.02.2023

BT Group vom 02.02.2023

Abwasserzweckverband vom 06.02.2023

Stadt Garching vom 06.02.2023

Gemeinde Eching vom 08.02.2023

Landeshauptstadt München vom 09.02.2023

Bayernwerk vom 13.02.2023

IHK vom 13.02.2023

Planungsverband vom 27.02.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.03.2023

Handwerkskammer vom 03.03.2023

Gemeinde Herbertshausen vom 08.03.2023

Finanzielle Auswirkung:

Honorarleistungen für Bebauungsplanaufstellung und Gutachtenerstellung, Kosten trägt Investor

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-Ausstoß/ Energieverbrauch):

Positiv Negativ Keine

Erläuterung Klimaauswirkung:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Klima. In der Bebauungsplanänderung sind zwar nur bereits versiegelte Fläche betroffen, dennoch sollen im Geltungsbereich bestehende Strukturen umgebaut und neue errichtet werden, wozu Rohstoffe verbraucht werden. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt werden und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig sind. Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es die wirtschaftliche Stärkung des vorhandenen Wirtschaftsstandortes zu sichern und die Möglichkeit für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bereits um ein bebautes Gewerbegebiet. Bei einem alternativen Standort könnte nicht ausgeschlossen werden, dass unbenutzte Flächen für versiegelt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ eingearbeitet.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB