

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: BP 161

Vorlage-Nr: GB II/983/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 27.10.2011  
Verfasser: Dietrich Carmen

---

**TOP**

**Bebauungsplan Nr. 161 " Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost, und Brunnenweg"; Beschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
24.11.2011	Stadtrat

---

**I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost, und Brunnenweg" zu fassen. Der Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost und Brunnenweg" ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 111 und 121.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der bestehenden Bebauung, der Feuerwehr und des bestehenden Gewerbebetriebes. Südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes soll eine Grünachse mit öffentlicher Wegeverbindung ausgewiesen werden. Zudem soll mit der Planung eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden und eine Nachnutzung der bisherigen Fläche der Feuerwehr erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung). Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 "Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost und Brunnenweg" wurde in der Stadtratssitzung am 30.06.2011 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.06.2011 lag mit Begründung und Schalltechnischem Gutachten in der Zeit vom 13.07.2011 mit 16.08.2011 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.07.2011 mit 16.08.2011. In dieser Zeit sind eine Reihe von Anregungen eingegangen, die die Stadt Garching wie folgt würdigt:

**A) Stellungnahmen von Bürgern:**

**1. Schreiben der Rae Offinger, Stürzer & Partner für Herrn Manfred Kick und Herrn Johannes Kick, die Kick GbR sowie die Metallbau Kick OHG vom 16.08.2011, 19.08.2011, 23.09.2011 und 29.09.2011, sowie Schreiben von Herrn Ra Reitberger für die Stadt Garching vom 27.09.2011 (Anlagen 1a mit 1e)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahmen

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wurde aufgenommen. Die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt der Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden weiter untersucht. Das Ergebnis des Gutachtens ACB-111-5413/11 vom 04.11.2011 der Accon GmbH ist, dass eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein uneingeschränkter Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden können. Aufgrund der Vielzahl möglicher Bebauungskonstellationen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Konstellationen hinsichtlich eines Verbleibes der Feuerwehr und des bestehenden Metallbaubetriebes sowie einer zeitlich gestaffelten Umsetzung der weiteren Vorhaben würde eine detaillierte Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für jede Konstellation und jede überbaubare Fläche im Einzelnen zu einer Überregulierung führen. Daher wird festgesetzt, dass Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig sind, wenn durch ein Schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachgewiesen wird. Die dabei zu berücksichtigenden Schallquellen und deren Emissionsparameter sind dem Gutachten der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-111-5413/11 vom 04.11.2011 zu entnehmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass zu jedem Bauvorhaben ein entsprechender Schallschutznachweis geführt wird, der die dann herrschende Lärmsituation unter der Maßgabe eines uneingeschränkten Betriebes der dann bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) berücksichtigt und der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. unter Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen gegen das bisherige Immissionsgutachten der ACCON GmbH vom 05.04.2011, die überwiegend auf sprachlichen Missverständnissen beruhen, wurden dabei vollumfänglich berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass es selbstverständlich Ziel der vorliegenden Planung ist, den bestehenden Metallbaubetrieb (sowie die Feuerwehr) im Bestand zu schützen. Darüber hinaus ist es auch Ziel einen flexiblen Bestandsschutz gewähren, indem nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Betrieb festgesetzt wird, dass Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig sind. Dass bei Nutzungsänderungen zukünftig in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht die umliegenden Nutzungen zu berücksichtigen sind, ist selbstverständlich. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass die Bebauung im Plangebiet den Betrieb nicht einschränkt. Eine Einschränkung des Betriebes ist vielmehr aufgrund der gegenüber liegenden Bebauung zu erwarten, da diese gerade durch die Arbeiten im Freien betroffen sind. Bei der Untersuchung wurde hierzu ein weitaus über das für derartige Betriebe übliche Maß hinausreichendes Immissionsverhalten, von dem absolut auszugehen ist, zu Grunde gelegt, so dass es durch den derzeit bestehenden und genehmigten Betrieb nicht überschritten wird. Dabei wurde auch ein Betrieb auf der Hoffläche berücksichtigt, obwohl diese in der Genehmigungsplanung Stellplätze vorsieht und die Nutzung damit entgegen der Genehmigung erfolgt. Auch würden die in der Untersuchung zu Grunde gelegten Emissionsparameter die Anforderungen an die auf dem Grundstück des Metallbaubetriebes ausgeübte und genehmigte Wohnnutzung im Wohngebäude, die entgegen den Maßgaben eines Gewerbegebietes für eine ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zu geordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht einhalten. Hier ist festzustellen, dass zum einen Wohnungen von Personen genutzt werden, die dem Betrieb nicht zu zuordnen

sind und zum anderen die Maßgabe einer Unterordnung in Grundfläche und Baumasse hier nicht gegeben ist.

In der ursprünglichen Planung wurden zur besseren Ausnutzung der Grundstücke die überbaubaren Flächen über die Grundstücksgrenzen hinweg geführt, um beispielsweise durch Grundstückstausch oder Verkauf eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, was in dieser Lage innerhalb des Ortskerns wünschenswert wäre. Da diese jedoch von Seiten des Grundstückseigentümers nach Mitteilung seines Rechtsbestandes nicht gewünscht wird, werden die überbaubaren Flächen entsprechend an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen aus der Stellungnahme werden aufgenommen. Das Immissionsschutzgutachten wurde fortgeschrieben. Entsprechend der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den bestehenden Metallbaubetrieb und die Nutzung der Feuerwehr in ihrem Bestand uneingeschränkt schützen und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Grundstück des Metallbaubetriebes an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.

**B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

**1. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und raumordnungsrecht vom 05.08.2011 (Anlage 2)**

**Darstellung:**

1. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

1. Der Hinweis, dass, wie bereits in der Begründung dargelegt, der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entspricht und dieser durch den vorliegenden Bebauungsplan berichtigt wird und der Flächennutzungsplan im Zuge des Nächsten Flächennutzungsplanverfahrens zu berichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**Darstellung:**

- 2.+ 3. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

2. + 3. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und südlich davon die Ausweisung einer Grünachse mit öffentlicher Wegeverbindung, die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung sowie die Festlegung der Nachnutzung der bisherigen Fläche der Feuerwehr. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant, die innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans Nr. 111 liegen. Aufgrund von mehrfach erteilten Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Realisierung von Vorhaben bestehen Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans. Aus diesem Grund wurden die Eigentümerbelange sowohl aus Sicht des mit dem Bebauungsplan Nr. 111 enthaltenen Baurechts als auch nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB beurteilt. Zudem werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Flächen überplant, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen sind und damit den Maßgaben des § 34 BauGB unterliegen, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zur Gewährleistung einer Durchsetzbarkeit

der Planung und zur Vermeidung von übermäßigen Eingriffen in das Grundeigentum ist für die vorliegende Planung äußerste planerische Zurückhaltung geboten und Eingriffe auf bestehenden Rechte auf das Mindestmaß zu beschränken, um die mit der Planung verbundenen Ziele zu gewährleisten.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der grünordnerischen Festsetzung, dass baulich nicht genutzte Flächen der Baugrundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind mit der Vorgabe von Mindestpflanzungen, die in der Regel auf privaten Baugrundstück weit übertroffen werden, wird die mit der Planung verfolgte Zielsetzung einer Grünvernetzung von bestehenden Grünflächen und dem zukünftigen Ortspark in die Stadtmitte gleichwohl, wenn auch nicht auf öffentlichen Flächen mit detaillierten Festsetzungen unter Wahrung bestehender Rechte sichergestellt.

Aus diesem Grund wurden auch die überbaubaren Flächen soweit an die geplante Wegeverbindung heran geführt, dass ein Mindestmaß an Grünverbindung gewährleistet ist und dennoch die privaten Grundstücke sinnvoll bebaut werden können.

Aufgrund der bestehenden charaktervollen Bebauung im westlichen Planbereich, die durch Nachverdichtung entstanden ist und Qualitäten aufweist, die durch Planmäßigkeit in Verbindung mit einer Vielzahl an die Baufreiheit einschränkende detaillierte Festsetzungen nicht zu übertreffen ist, wurde auch hier, zur Vermeidung von Einschränkungen auf bestehende Rechte, auf detaillierte Festsetzungen verzichtet und eine an die nähere Umgebung, die sich als sehr diffus darstellt, angepasste Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung, die auch der in der Baunutzungsverordnung in § 17 festgelegten Obergrenze für die vorhandenen und festgesetzte Gebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht, gewählt.

Die Anregung bezüglich der Aufnahme von Aussagen über die unterhalb der überbaubaren Flächen gelegenen U-Bahntrasse wird aufgenommen. In der Begründung werden entsprechende Hinweise und Aussagen getroffen.

Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung zur Vermeidung übermäßiger Beeinträchtigungen im Grundeigentum wird auf die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie zum ruhenden Verkehr verzichtet. Als Beispiel wird auf die im östlichen Planbereich bestehenden Bebauung hingewiesen, die ohne öffentliche Verkehrsflächen entstanden ist und eine verkehrsberuhigte Bebauung auf höchstem Niveau darstellt, die Qualitäten aufweist, die für eine Wohnbebauung ihres Gleichen sucht.

**Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Planung unter Beachtung der vorliegenden Würdigung beibehalten. Die Begründung wird um Aussagen zu der unter Teilen der festgesetzten überbaubaren Flächen verlaufenden U-Bahntrasse ergänzt.

**Darstellung:**

4. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

4. Die Anregung wird aufgenommen und es werden Aussagen in die Planung aufgenommen, dass der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ für die Bereiche aufgehoben wird, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

**Darstellung:**

5. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

5. Die Anregung wird aufgenommen, die Bezeichnung des Planzeichens „Knödellinie“ in der Legende entsprechend korrigiert.

**Darstellung:**

6. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

6. Die Anregung wird aufgenommen und die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zusätzlich vermaßt.

**Darstellung:**

7. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, es wird jedoch aufgrund der vorhandenen Dachformen und der sehr heterogenen Struktur des Planbereichs an der getroffenen Festsetzung über die verschiedenen Dachformen festgehalten.

**Darstellung:**

8. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

8. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Fußweg vermaßt. Der geplante Fußweg mündet im Westen auf den Fuß- - und Radweg am Hüterweg und kann von dort aus weiter über das Christlbauernfeld in den geplanten Ortspark geführt werden. Im Osten mündet der Fußweg in den Stadtpark um den Maibaumplatz. Auch wird die Linie des Planzeichens für Tiefgaragen stärker ausgeführt, damit die Flächen für die Tiefgarage deutlicher zu erkennen sind.

**Darstellung:**

9. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

9. Mit Verweis auf die Ausführungen zu den Punkten 2 und 3 wird auf eine detaillierte Grünordnung und weitere Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet.

**Darstellung:**

10. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

10. Die Anregung wird aufgenommen und der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht als Festsetzung sondern als Hinweis aufgenommen.

**Darstellung:**

11. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

11. Da es sich hier um öffentliche Flächen handelt, ist ein Hinweis auf das Straßenbegleitgrün ausreichend um die Planung entsprechend umzusetzen.

**Darstellung:**

12. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

12. Die Anregung wird aufgenommen und auf die starke farbliche Darstellung der alten Bebauungspläne verzichtet. Die Planzeichnung und Legende werden entsprechend geändert.

**Darstellung:**

13. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

13. Die Anregung wird aufgenommen und der aktuelle Art 81 BayBO beim Vermerk Ziffer D zitiert.

**Darstellung:**

14. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

14. Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzungen durchnummeriert.

**Darstellung:**

15. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

15. Da es sich bei den vorhandenen Böschungen um geringfügige private Böschungen handeln, die für die Planung keinerlei Bedeutung haben, werden diese aus der Planzeichnung komplett herausgenommen.

**2. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 01.08.2011 (Anlage 2)**

**Fachliche Informationen und Empfehlungen**

**Darstellung**

1. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wurde aufgenommen. Die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt der Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden weiter untersucht. Ergebnis der weiteren Untersuchung ist, dass eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der uneingeschränkte Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden kann. Aufgrund der Vielzahl möglicher Baukonstellationen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Konstellationen hinsichtlich eines Verbleibes der Feuerwehr und des bestehenden Metallbaubetriebes sowie einer zeitlich gestaffelten Umsetzung der weiteren Vorhaben ist eine detaillierte Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für jede überbaubare Fläche im Einzelnen nahezu unmöglich und könnte zu dem zu einer Überregulierung führen, da eine zeitlich vorgezogene Bebauung näher zu den Schallquellen liegenden Vorhaben bereits einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten, so dass diese ohne weitere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden könnten. Daher wird festgesetzt, dass zu jedem Bauvorhaben ein entsprechender Schallschutznachweis zu führen ist, der die dann

herrschende Lärmsituation berücksichtigt unter der Maßgabe eines uneingeschränkten Betriebes der dann bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnis ggf. unter Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen.

**3. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 21.07.2011 (Anlage 4)**

**Darstellung**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung bezüglich der Ergänzung in Bezug auf die zu erhaltenden Baume, dass diese auch zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen sind, wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Zur Gewährleistung einer Durchsetzbarkeit der Planung und zur Vermeidung von potentiellen Planschäden ist für die vorliegende Planung äußerste planerische Zurückhaltung geboten und Eingriffe auf bestehenden Rechte auf das Mindestmaß zu beschränken, um die mit der Planung verbundenen Ziele zu gewährleisten - siehe hierzu auch die Würdigung der Punkte 2 + 3 der Stellungnahme des Landratsamtes München. Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 05.08.2011. Daher wird neben der bereits getroffenen grünordnerischen Festsetzung, dass die baulich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind, einschließlich Mindestanforderungen an die Begrünung, auf eine Festsetzung als Grünfläche verzichtet.

Die Anregung bezüglich der Umformulierung der Festsetzung, dass statt der Pflanzung eines Baumes je 80 m<sup>2</sup> Gartenfläche je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum 1. bzw. 2. Ordnung zu pflanzen ist, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssten, wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend geändert.

Auch werden die weiteren gegebenen Anregungen, die Pflanzauswahl unter die Hinweise und die Festsetzung dass, heimische Arten bzw. Pflanzen aus Pflanzliste unter Hinweise in die Festsetzungen aufzunehmen ist, aufgenommen, damit andere heimische Arten nicht ausgeschlossen sind und gepflanzt werden können. Auch wird der Hinweis, dass ein Baumbestands- bzw. ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist, aufgenommen.

**4. Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.08.2011 (Anlage 5)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen wurde aufgenommen und die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt über die Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Lärmsituation wegen des Verkehrslärms weiter untersucht. Ergebnis der weiteren Untersuchung ist, dass eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein

uneingeschränkter Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden können. Daher wird festgesetzt, dass an den dem Betrieb zugewandten Fassaden zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume grundsätzlich unzulässig sind, es sei denn, es wird ein Nachweis erbracht, dass im konkreten Einzelfall, insbesondere bereits entstandener Schallschutzbebauung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Im Nachweis ist, die dann herrschende Lärmsituation zu berücksichtigen unter der Maßgabe, dass ein uneingeschränkter Betrieb der zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) gewährleistet wird.

#### **5. Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 12.08.2011 (Anlage 6)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen wurde aufgenommen und die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt über die Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Lärmsituation wegen des Verkehrslärms weiter untersucht. Ergebnis der weiteren Untersuchung ist, dass eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein uneingeschränkter Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden können. Daher wird festgesetzt, dass an den dem Betrieb zugewandten Fassaden zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume grundsätzlich unzulässig sind, es sei denn, es wird ein Nachweis erbracht, dass im konkreten Einzelfall, insbesondere bereits entstandener Schallschutzbebauung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Im Nachweis ist, die dann herrschende Lärmsituation zu berücksichtigen unter der Maßgabe, dass ein uneingeschränkter Betrieb der zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) gewährleistet wird.

#### **6. Schreiben der E.ON Netz GmbH vom 03.08.2011 (Anlage 7)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die gegebenen Hinweise auf vorhandene bzw. nicht vorhandene Leitungen sowie die gegebenen allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Planung zu beachten. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

#### **7. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 19.07.2011 (Anlage 8)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Da die vorgebrachten Belange der aufgeführten Fachstelle berücksichtigt wurden, wird die Stellungnahme als Zustimmung zur Planung gewertet. Der gewünschte Hinweis über

Material und Farbwahl und der Respektierung der gestalterischen Vorgaben aus dem lokalen Umfeld erscheinen sehr allgemein und zudem sehr subjektiv, so dieser aus Gründern der planerischen Zurückhaltung nicht unter die Hinweise aufgenommen werden kann.

#### **8. Schreiben der E.ON Bayern AG vom 13.07.2011 (Anlage 9)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die gegebenen Hinweise auf vorhandene Leitungen sowie die weiteren gegebenen allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Planung zu beachten. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

#### **9. Schreiben des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.07.2011 (Anlage 10)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise über potentielle Bodendenkmäler, den Umgang mit diesen, den Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, den Hinweise zum Oberbodenabtrag sowie die weiteren allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Ein entsprechender Hinweis wurde unter den Hinweisen bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 28.07.2011), das Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau (Schreiben vom 12.08.2011), das Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz (Schreiben vom 12.08.2011), Schreiben der Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 19.07.2011), die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 28.07.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 27.07.2011), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 03.08.2011), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 26.07.2011), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 14.07.2011), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 18.07.2011), die bayernets GmbH (Schreiben vom 12.07.2011) und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 10.08.2011).

Die Anlagen sind in Anlage der Beschlussvorlage, sie sind in Allris eingestellt, werden jedoch nicht mehr verschickt, da sie bereits für die Sitzung am 08.11.2011 versandt wurden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2011 beschlossen, den Tagesordnungspunkt zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen und die Entscheidung auf den Stadtrat zu verschieben.

**II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen entsprechend zu würdigen und den so überarbeiteten Bebauungsplan für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

<b>zugestellt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

**Anlagen**

<b>zugestellt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Stellungnahmen Anlagen 1 mit 10  
Überarbeitetes Gutachten der Fa. Accon vom 04.11.2011