

Vorlage Nr.: GB II/568/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: BP Nr. 169  
Aktenzeichen.:  
Datum: 25.09.2013  
Verfasser: Spitzweck Barbara

---

## **TOP**

Bebauungsplan Nr. 169 "Südlich Riemerfeldring"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R.d. Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und weiteres Vorgehen

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.11.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

## **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.04.2012 beschlossen, für die Fl. Nr. 1855/1 (Teilfläche) den Bebauungsplan Nr. 169 „Südlich Riemerfeldring“ aufzustellen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 169 „Südlich Riemerfeldring“ wurde in der Stadtratssitzung am 24.04.2012 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 24.04.2012 lag in der Zeit vom 16.05.2012 bis 18.06.2012 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum. In diesem Zeitraum sind einige Anregungen eingegangen.

Der Stadtrat hat die eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 25.07.2013 gewürdigt und beschlossen, den so geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 25.07.2013 für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.08.2013 mit 23.09.2013, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.08.2013 mit 23.09.2013. In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wie folgt Stellung:

## **A) Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit**

### **Rae Offinger Stürzer & Partner, Schreiben vom 23.09.2013 (Anlage 1)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung:**

Zu 1. bis 3.

Die Einwender wenden ein, der Bebauungsplanentwurf verstoße gegen das Trennungsgebot und lasse wegen der räumlichen Nähe Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wahrscheinlich werden. Dies werde im der schalltechnischen Untersuchung ignoriert.

Die Stadt weist dies mit Verweis auf die Passage des Gutachtens, auf die auch die Einwender verweisen, zurück. Die

*„zulässigen Geräuschimmissionen sind bereits eingeschränkt durch die Schutzbedürftigkeit der ursprünglichen Schulnutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 108b sowie die Schutzbedürftigkeit der mittlerweile nördlich des Hüterweges herangewachsenen Wohnbebauung.“ (Seite 10 der schalltechnischen Untersuchung).*

Selbst wenn es keine Schulnutzung im Umfeld des Plangebiets (mehr) gibt, so weist die Stadt darauf hin, dass auch die im Gutachten erwähnte herangewachsene Wohnbebauung allein ausreichend ist, um die Geräuschimmissionen, die von dem Gewerbebetrieb herrühren einzuschränken. Die vorhandene Wohnbebauung liegt näher an dem Gewerbebetrieb des Einwenders als die nunmehr geplante Wohnbebauung. Insbesondere liegt die bestehende Wohnbebauung im unmittelbarer Nähe zu den vom Einwender besonders hervorgehobenen Freiflächen, auf denen nach dessen Angaben arbeiten stattfinden, obwohl dieser Bereich in der Baugenehmigung nicht als Arbeitsbereich qualifiziert wurde. Somit ist festzuhalten, dass durch die hinzukommende Bebauung der bestehende Konflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung nicht verschärft wird, da die neu geplante Bebauung weiter vom Gewerbebetrieb entfernt liegt als die bestehende Wohnbebauung. Ebenso wird der Konflikt durch die Planung nicht weiter verfestigt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die bestehende Wohnbebauung aufgelöst wird.

Zu 4 und 5.

Wie bereits oben ausgeführt, ergeben sich immissionsschutzbedingte Betriebseinschränkungen des Metallbaubetriebes durch die bereits bestehende herangerückte Wohnbebauung. Aus der geplanten Wohnbebauung entstehen keine darüber hinausgehenden Einschränkungen. Die Sicherung des Betriebsstandorts ist somit mit der neuen Wohnbebauung sachlich nicht verknüpft.

Aus der Tatsache, dass die Geräuschimmissionen des Metallbaubetriebs Kick aufgrund der gewachsenen Situation bereits soweit eingeschränkt sind, dass an der neuen Wohnbebauung der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 55 dB(A) sicher unterschritten wird, ergibt sich für die Stadt auch keine Notwendigkeit, immissionsschutzbezogene Maßnahmen wie z.B. die vom Einwender genannte Grundrissorientierung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aus diesem Grund kann auch nicht erkannt werden, dass die Stadt Kosten für Investoren der Wohnbebauung möglichst gering halten möchte, Belastungen der Fa. Kick hingegen in Kauf nimmt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

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

### **1. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.09.2013 (Anlage 2)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung:**

Gemäß der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung entsteht bei Beachtung von deren Ergebnissen und Empfehlungen durch den Bebauungsplan kein Immissionskonflikt. Lärmschutzmaßnahmen für den metallverarbeitenden Betrieb sind daher ebenso wenig erforderlich wie bei der geplanten Wohnbebauung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

**2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.09.2013 (Anlage 3)****Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag**

:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind keine Planänderungen veranlasst.

**3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.09.2013 (Anlage 4)****Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gewünschte Formulierungsänderung in den textlichen Hinweisen, nämlich von der Formulierung möglicher fachlicher Nebenbestimmungen für den Fall der Erlaubniserteilung abzugehen, wird berücksichtigt.

**4. SWM Infrastruktur Region München GmbH, Schreiben vom 24.09.2013, (Anlage 5)****Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben das Landratsamt München (18.09.2013), das Landratsamt Freising (26.09.2013), die E.ON Netz GmbH (24.09.2013), die Deutsche Telekom Technik GmbH (11.09.2013), die Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt(11.09.2013), das Staatliche Bauamt Freising (17.09.2013), das Wasserwirtschaftsamt München (17.09.2013), die Gemeinde Eching (20.09.2013), die Gemeinde Ismaning (23.09.2013), die Regierung von Oberbayern (27.08.2013), das Landratsamt München – Kreisheimatpfleger (26.08.2013), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (22.08.2013), der Regionale Planungsverband München (29.08.2013), die Ineroute Germany GmbH (23.08.2013), die bayernets GmbH (21.08.2013), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (26.08.2013) und die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (02.09.2013).

**II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen, wie im Sachverhalt vorgetragen, entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf Nr. 169 „Südlich Riemeferldring“ i. d. F. vom 28.11.2013 als Satzung zu beschließen.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen:

Stellungnahmen (Anlagen 1 mit 5)