

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. M552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 16470-2021  
4. Ergänzung

Datum: 14.07.2022

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	06.12.2021	öffentlich
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich
Stadtrat	03.02.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	09.05.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	11.10.2022	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“  
- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der letzten öffentlichen Auslegung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. in der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ eingearbeitet.
3. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. in der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.
5. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht.



Sachvortrag:

**1. Anlagen:**

1. Entwurf Änderung Flächennutzungsplan
2. Entwurf Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Entwurf Bebauungsplan
4. Entwurf Begründung Bebauungsplan
5. Entwurf Schalltechnische Untersuchung
6. Verkehrsuntersuchung
7. Entwurf Umweltbericht mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenbedarf
8. Bodengutachten mit Altlasten und Ergänzung 2018/2019
9. Artenschutzbeitrag
10. Versickerungsstudie
11. Klimarelevanzprüfung
12. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (ö)
13. Stellungnahmen der Bürger (ö)

**Ausgangssituation:**

Die Mehrgenerationen Campus Unterschleißheim GmbH (MGC Projekt Unterschleißheim GmbH nachfolgend MGC) ist auf die Stadt Unterschleißheim zugekommen, um einen Mehrgenerationen-Campus auf den FINrn. 1123, 1124/3, 1125 (vgl. Lageplan) zu realisieren. Neben einem Alten- und Pflegeheim soll dort auch behindertengerechtes und betreutes Wohnen angeboten werden. Ferner ist eine Umgehungsstraße geplant, um Lohhof-Süd verkehrstechnisch zu entlasten. Dies betrifft vor allem die Mallertshofener-, Echinger- und Neufahrner Straße. Dazu wird es notwendig sein, einen bestehenden Fußballplatz zu verlagern.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.12.2021 einen Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ebenso wurde in dieser Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dann in der Sitzung des Stadtrates am 15.12.2021 gefasst.

Das Vorhaben hat aus Sicht der Stadt eine herausgehobene städtebauliche und soziale Relevanz. Daher wurde eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Bürgerbeteiligungsplattform Consul vorbereitet. Alle Bürgerinnen und Bürger hatten ab dem 07.12.2021 bis zum 19.01.2022 die Möglichkeit, sich dort über das Projekt zu informieren, Vorschläge einzubringen und an Abstimmungen teilzunehmen. Die Information darüber erfolgte durch eine Postwurfsendung an alle Haushalte, ein Meshbanner an der Kreuzstraße, Plakate, städtische Veröffentlichungen und Plakate an den Amtstafeln der Stadt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden evaluiert und auf der Online-Beteiligungsplattform Consul zusammengefasst und veröffentlicht.

Zur weiteren Vertiefung der Planung fand am 12.01.2022 eine Sitzung der Bau- und Liegenschaftsreferenten sowie der Fraktionsvorsitzenden statt. In diesem Zuge wurde den Teilnehmern das Planungskonzept nochmals erläutert.

Im Rahmen der Diskussions- und Fragerunde hat sich herausgestellt, dass die Meinungen über die Nutzungen auf dem städtischen Grundstücksanteilen noch differieren. Um eine gemeinsame Planung im breiten Konsens aller Gruppierungen im Stadtrat zu erreichen, wurde vereinbart, einen Workshop zur Erarbeitung eines Leitbildes für die Entwicklung der städtischen Flächen durchzuführen.

Weiter ist vorgesehen, die Ideen und Hinweise aus der ersten Consul-Beteiligung zu diskutieren und auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Der Workshop hat am 07. März 2022 mit Vertretern des Stadtrates, den Planern und der Verwaltung stattgefunden.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim und grenzt im Süden an die Staatsstraße Kreuzstraße, im Westen an ein Wohngebiet und im Osten an ein Gewerbegebiet und darauffolgend die Bundesstraße 13. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Flurstücke Fl. Nr. 1088/11, Teile des Flurstücks Fl. Nrn. 1078, 1122, 1123, 1123/1, 1123/2, 1126, 1124/3, 1234, ein Teilabschnitt der Kreuzstraße sowie ein Teilbereich des Flurstücks Fl. Nr. 1127/1. Die Flächen Fl. Nrn. 1078, 1088/11, 1126, 1124, 1123/1, 1123/2 und 1122 liegen im Eigentum der Stadt. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“, als auch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.05.2022 bis 01.07.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

**Die eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange und den Bürgerbeteiligungen entsprechend rechtlich behandelt:**

- **Landratsamt München – FB Bauen vom 17.08.2022**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim. Die Gemeinde führt im Parallelverfahren die 51. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).

Abwägung:

*Bei FNP Änderung keine Genehmigungspflicht für Bebauungsplan, da sich dieser aus dem FNP entwickelt.*

Ziff. A 2.4: Durch lediglich einen Verweis auf den Planeintrag sind die Nutzungen nicht rechtswirksam festgesetzt. Die konkrete Nutzung (hier: „soziale Einrichtung“ und „Polizei“) ist stets auch bei den „Festsetzungen durch Planzeichen“ einzutragen. Außerdem sollte das Planzeichen im Bereich „GB Soziale Einrichtung“ nicht durch die Darstellung der vorgeschlagenen Form der Baukörper überdeckt werden.

Abwägung:

*Konkretisierung der Beschreibung im PZ A 2.4. Die Darstellung in der Planzeichnung wird geändert, damit keine Planzeichen überdeckt werden.*

Ziff. A 3.3: In der Planzeichnung werden innerhalb der Bauräume Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen mittels schwarzer Linie abgegrenzt. Dieses Planzeichen ist noch unter den Festsetzungen zu erläutern.

Abwägung:

*Die „schwarze Linie“ zur Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen wird im Bebauungsplan unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen.*

Ziff. A 6.3 und 6.4: Nach unserer Auffassung handelt es sich im Gegensatz zu Ziff. A 6.5 und A 6.6 nicht um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern um eine private Verkehrsfläche. Dies müsste auch in der Legende so zum Ausdruck gebracht werden. Die geplante „uneingeschränkte öffentliche Zugänglich- und Nutzbarkeit sowie uneingeschränkte Befahrbarkeit mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen“ kann im Bebauungsplan nur über die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) geregelt werden.

Die Bezeichnung „Eigentümerweg“ kann nur als Hinweis in der Satzung aufgeführt werden.

Abwägung:

*Ziff. 6.4 entfällt. Die Flächen werden allgemeine öffentliche Verkehrsflächen.*

Ziff. A 7.6 und A 7.7: Die Planzeichen sollten in der Legende unter Planzeichen A 7.1 aufgeführt werden, da es sich bei „Bolzplatz/Rasenspielfeld“ und „Sportplatz“ um die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche handelt.

Abwägung:

*Der Empfehlung des Landratsamtes München wird gefolgt, die bisherigen PZ A 7.6 und A 7.7 werden unter dem PZ A 7.1 aufgenommen.*

Ziff. A 8.1: Das Planzeichen wird u. E. nur im Bereich des Eigentümerweges zwischen WA 3 und SO Pflege verwendet. Nach Ziff. 6.4 soll hier eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird das Planzeichen u. E. nicht verwendet. Wir bitten um Überprüfung der Erläuterung des Planzeichens. In diesem Zusammenhang ist auch Ziff. D 8.5 zu überprüfen. Hier wird ebenfalls auf die „öffentliche Verkehrsfläche“ Bezug genommen.

Abwägung:

*Das Planzeichen wird nicht im Bereich einer öffentlichen Grünfläche verwendet, deshalb wird die Textstelle, wie vom Landratsamt München empfohlen, herausgenommen.*

Ziff. A 8.2: Bei der Erläuterung des Planzeichens wird § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Rechtsgrundlage angegeben. Falls Flächen für Gemeinschaftsanlagen geplant sind, ist hierfür ein eigenes Planzeichen erforderlich (z. B. GGa, GTGa, GSt) und es müsste noch die Zuordnungsfestsetzung ergänzt werden. Sind keine Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, müsste die Zitierung der Nr. 22 bei A 8.2 herausgenommen werden.

Abwägung:

*Die zusätzlichen Planzeichen werden in dem Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.*

Ziff. A 8.2: Im WA 1 werden keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt. Gemäß Ziff. D 8.5 sind Nebenanlagen usw. ausschließlich in den Bauräumen zulässig. Da die dargestellten geplanten Gebäude die Bauräume weitgehend ausschöpfen, bitten wir um Überprüfung, ob hier ggf. die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen erforderlich ist.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Erforderlichkeit einer Festsetzung für Flächen für Nebenanlagen überprüft.*

Ziff. A 8.2 und 8.3: Südlich der Gemeinbedarfsfläche „Polizei“ ist eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Es ist nicht ersichtlich, wie die Stellplätze angefahren werden sollen, da

entlang der Kreuzstraße Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt bzw. die öffentliche Grünfläche angrenzt. Falls die Zufahrt über die öffentliche Grünfläche geplant ist, müsste unter Ziff. D 20 noch die Zulässigkeit von Zufahrten für die Polizei festgesetzt werden.

Abwägung:

*Der Hinweis des LRA wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung mit dem Staatlichen Bauamt hinsichtlich der notwendigen Erschließung wurde bereits von Seiten der Stadt Unterschleißheim getroffen.*

*Die Zulässigkeit von Polizeizufahrten wird unter der Ziff. D 20 aufgenommen. Im Plan wird die geplante Zufahrt ergänzt.*

In diesem Zusammenhang bitten wir um Erläuterung, wo die Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“ nachgewiesen werden und wie dieser Bereich erschlossen werden soll. Hierzu verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 22.06.2022, wonach eine Zufahrt von der Staatsstraße nur für die Polizei zulässig ist. Die Begründung sollte generell um Erläuterungen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie zur Anfahrbarkeit der oberirdischen Stellplätze ergänzt werden.

Abwägung:

*Ein Stellplatznachweis für die Gemeinbedarfsfläche ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dies kann im öffentlichen Verkehrsbereich oder als Tiefgarage beispielsweise erfolgen.*

Ziff. A 8.5: Zwischen den Gemeinbedarfsflächen „GB Soziale Einrichtung“ und „GB Polizei“ ist noch die „Knödellinie“ zur Abgrenzung des unterschiedlichen Nutzungsmaßes und der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung zu ergänzen.

Abwägung:

*Die Knödellinie als Abtrennung zwischen den Gemeinbedarfsflächen wird ergänzt.*

Ziff. A 8.8: Die Planzeichnung ist überwiegend nicht vermaßt. Nach unserer Auffassung sollte die Lage der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den öffentlichen Grünflächen sowie die Knödellinien und die Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen in den Bauräumen vermaßt werden, um die Lage der Bauräume auf dem Grundstück eindeutig zu bestimmen.

Das Planzeichen Hinweis Ziff. C 9 (Maßzahl) ist aus den Hinweisen zu streichen.

Abwägung:

*Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist nicht zwingend und muss u.E. daher nicht im Sinne des LRA erweitert werden. Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.*

Ziff. C 2: Im „SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ erstreckt sich der Bauraum und auch der Bebauungsvorschlag über mehrere Grundstücke (Fl.Nrn. 1123, 1123/1, 1123/2). Falls eine Änderung der Grundstückszuschnitte geplant ist, sollten die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan als aufzuheben dargestellt werden. Andernfalls müssten Regelungen zum Grenzanbau in die Satzung aufgenommen werden. Gleiches gilt für „SO Gaststätte“ und „SO Pflege“.

Abwägung:

*Der fragliche Abschnitt des Bebauungsplanes wird nochmals überplant. In diesem Zusammenhang werden auch die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen gemäß Einwand Landratsamt berücksichtigt.*

Im WA 1 werden geplante Grundstücksgrenzen dargestellt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass beim vorgeschlagenen Baukörper mit 12 m Wandhöhe die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der im Osten angrenzenden öffentlichen Grünfläche augenscheinlich nicht eingehalten werden können. Wir bitten um Überprüfung der Planung, ggf. müsste ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Wir weisen zudem darauf hin, dass im WA 5 und SO „Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ bei Ausschöpfung der Baugrenzen und der zulässigen Wandhöhe jeweils die Abstandsflächen zur Straßenmitte der Planstraße C wohl nicht eingehalten werden können.

Abwägung:

*Die Planung wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen hin überprüft. Notwendige Verkürzungen werden in den Planentwurf eingearbeitet.*

Ziff. C 10: Das Planzeichen „Anbauverbotszone“ müsste unter Ziff. B als nachrichtliche Übernahme erläutert werden

Abwägung:

*Das Planzeichen „Anbauverbotszone“ wird unter der Ziff. B. als nachrichtliche Übernahme erläutert.*

Ziff. D 1.2: Es wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf bestimmt sind. Dies widerspricht der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes, das „vorwiegend“, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dient. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nicht nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden, da der Gebietscharakter dann nicht mehr gewahrt werden kann. Wenn es Planungsziel der Stadt ist, hier nur Wohngebäude zu ermöglichen, müssten WA 3 und WA 4 als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB grundsätzlich nur für einzelne Flächen festgesetzt werden können. Einzelne Flächen i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, die in eine durch Bebauungsplan geplante oder bereits vorhandene Bebauung mit einem anderen Nutzungszweck eingestreut sind und wegen ihrer geringen Größe ungeeignet sind, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1992 – 4 N 2/91).

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass alle Nutzungen eines WA verwendet werden können. Gerade im WA 4 soll nicht nur Wohnnutzung entstehen, sondern auch Räume zur Begegnung, evtl. Kaffee und alle die Nutzungen, die in einem betreuten Wohnen notwendig sind. Diese Nutzungen vertragen sich mit einem WA.*

Ziff. D 2.1: In der Begründung (S. 16, Ziff. 4.2) wird beschrieben, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zugelassen werden. Die entsprechende Formulierung in D 2.1 ist hier jedoch u. E. nicht eindeutig. Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

*Die Formulierung wird überprüft und entsprechend abgeändert bzw. eindeutiger formuliert.*

Ziff. D 2.2: Es muss richtig auf § 8 Abs. 3 BauNVO Bezug genommen werden (ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet).

Abwägung:

*Die Ziff. D 2.2 wird abgeändert.*

Ziff. D 7.4: Damit die Festsetzung bestimmt genug ist, muss noch die Obergrenze der Geschossflächenzahl ergänzt werden, bis zu der eine Überschreitung im WA 3 und im SO „Pflege“ zulässig ist. Da die Überschreitung Flächen im Untergeschoss betrifft, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche nur Flächen in Vollgeschossen zu berücksichtigen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die Flächen im Untergeschoss würden daher gar nicht bei der GFZ-Ermittlung herangezogen werden. Insofern erübrigt sich eine Überschreitungsregelung. Von einer Anrechnungsregel nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO möchten wir der Stadt abraten, um Auslegungsprobleme beim Begriff „Aufenthaltsräume“ zu vermeiden.

Abwägung:

*Vollgeschosse sind nach Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 Geschosse, die u.a. vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante liegen. Als Vollgeschosse gelten zudem Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Sofern das geplante Untergeschoss kein Vollgeschoss in diesem Sinne ist, ist der Hinweis des LRA korrekt und die Überschreitungsregelung entbehrlich.*

Ziff. D 8.2: In Satz 1 sollte festgesetzt werden, dass Nebenanlagen usw. „nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen“ zulässig sind.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird die Festsetzung Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 8 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit aufgenommen.*

Ziff. D 8.4: Es wird festgesetzt, dass im WA 1, WA 2 und GE Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit Abstand von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhausen sind. Wir weisen darauf hin, dass im WA 1 die Baugrenzen eng um die geplanten Gebäude festgesetzt und keine Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Nebenanlagen wären dann nur in den Bauräumen zulässig (s. Ziff. D 8.2). Wir bitten um Überprüfung, ob im WA 1 die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen bzw. abweichend von Ziff. D 8.2 eine Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen erforderlich ist.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird die Festsetzung Nebenanlagen (Mülltonnenhäuser) sind bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> für Mehrgeschosswohnungsbau oder Gemeinschaftsmülltonnenhäuser und einer Größe von max. 5 m<sup>2</sup> für Einzel- oder Doppelhäuser auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit aufgenommen.*

Ziff. D 9.2: Beim oberen Bezugspunkt sollte noch ergänzt werden, dass es sich um „die Oberkante der Attika“ handelt.

Abwägung:

*Die Ziff. D 9.2 wird dementsprechend ergänzt.*



Ziff. D 11.1 und D 11.2: Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird für alle Baugebiete im Plangebiet gleichermaßen beschränkt (zulässig nur am Ort der Leistung, nur im EG und 1. OG bis zu einer Größe von 10 % der Fassadenfläche, nur in das Gebäude integriert usw.). Bei der Beschränkung von Werbeanlagen ist die Art des jeweiligen Baugebietes zu berücksichtigen. Je stärker ein Gebiet gewerblich geprägt ist, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, um Werbeanlagen einschränken zu können (Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG). So ist zum Beispiel die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung in einem Gewerbegebiet unzulässig. Dies gilt in diesem Fall u. E. neben dem Gewerbegebiet auch für das Sondergebiet „Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“, in der ebenfalls gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind daher nach unserer Auffassung zu überarbeiten.

Abwägung:

*Werbetafeln außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung) stellen eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung dar. Ein Verbot von Fremdwerbung in Gewerbegebieten widerspricht deren Charakter (§ 8 Abs. 1 BauNVO) und ist daher in der Tat grundsätzlich (vorbehaltlich § 1 Abs. 5, 9 BauNVO) unzulässig. Dasselbe dürfte für das Sondergebiet „Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ gelten.*

*Ein Ausschluss von Fremdwerbung nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Ein städtebaulicher Grund liegt beispielsweise vor, wenn ein besonderes Ortsbild, historische Bausubstanz oder ähnliches erhalten werden soll oder wenn allgemein städtebauliche Defizite im Planungsgebiet behoben und dessen Attraktivität gesteigert werden soll (BayVGH, Beschluss vom 21.11.2012, 15 ZB 10.1796). Entsprechende städtebauliche Gründe sollten in Ziff. 4.7 der Begründung noch näher dargelegt werden, um den beabsichtigten Ausschluss von Werbung sicher zu gestalten.*

Ziff. E 6: Die letzte Zeile ist auf der Planzeichnung nicht lesbar.

Abwägung:

*Das wird entsprechend überprüft und abgeändert.*

Begründung S. 4, Ziff. 2.1: Im dritten Absatz werden die Grundstücke im Geltungsbereich aufgeführt. U. E. liegen weitere Grundstücke im Plangebiet (z. B. 1122/1, 1123/3, 1123/4, 1126/2, 1127/3, 1127/4, 1127/5, 1144). Dies betrifft auch die Kurzzusammenfassung im Umweltbericht auf S. 39, 1. Absatz.

Abwägung:

*Die Flurstücke des Geltungsbereiches werden überprüft und ggf. ergänzt.*

Begründung S. 5, Ziff. 2.2.1: Die Ausführungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechen (noch) nicht dem derzeitigen Stand. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegt dem Landratsamt derzeit zur Genehmigung vor, ist aber noch nicht rechtswirksam. Je nach Verfahrensstand müssten die Erläuterungen ggf. angepasst werden.

Auch wird nach Auskunft der Stadt parallel die 51. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, was in der Begründung noch zu berücksichtigen ist. Dies betrifft auch die Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 7.

Abwägung:

*Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.*

Begründung S. 7, Ziff. 2.2.4: Wir empfehlen, der Vollständigkeit halber auch auf die städtischen Baumschutzverordnungen hinzuweisen.

Abwägung:

*Ein Hinweis auf die Baumschutzverordnung wird in die Begründung aufgenommen.*

Begründung S. 18, Ziff. 4.3.1: In der Tabelle sollte noch zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei den errechneten GR- und GF-Werten um gerundete Angaben handelt.

Abwägung:

*Die Seite 18 der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass es sich bei den errechneten GR- und GF-Werten um gerundete Angaben handelt.*

Begründung S. 19, Ziff. 4.3.1: Der Tabelle auf S. 18 ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO teilweise deutlich überschritten werden, z. B. im WA 3, WA 4 (GRZ jeweils 0,8) und im WA 5 (GRZ 0,65). Auf die Formulierung der „geringfügigen“ Überschreitung sollte deshalb verzichtet werden.

Abwägung:

*Die Formulierung wird entsprechend abgeändert.*

Begründung S. 21, 4.6: Der Abschnitt zu den Abstandsflächen müsste überarbeitet werden, da aufgrund der geänderten Rechtslage seit 01.01.2021 die Anordnung der Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht mehr erforderlich ist. Da der Bebauungsplan bzw. eine städtische Satzung keine andere Regelung trifft, gilt Art. 6 BayBO kraft Gesetz

Abwägung:

*Abstandsflächen werden in diesen Fällen mittelbar durch Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Wandhöhe verkürzt. Sofern diese Verkürzung in der Abwägung hinreichend berücksichtigt wurde (insb. bzgl. Besonnung, Belüftung, Belichtung, sozialer Wohnfriede), bestehen abstandsflächenrechtlich keine Bedenken.*

Begründung S. 29, Ziff. 4.13.2: Nach Anlage 1 der Verkehrsuntersuchung fand die Verkehrszählung am 06.05.2021 statt. Die Angabe in der Begründung sollte in Übereinstimmung gebracht werden.

Abwägung:

*Die Begründung wird geändert.*

In der Begründung sollte eine Flächenbilanz mit Angabe der Größe des Geltungsbereiches (Bruttobauland), der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen, der Biotopflächen, des Nettobaulandes nach Art der Nutzung (WA, SO, GE, GB) usw. tabellarisch ergänzt werden.

Abwägung:

*Die Flächenbilanz in der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.*

Umweltbericht S. 8, Ziff. 39: Unter Berücksichtigung der angegebenen Wertpunkte ergibt sich u. E. ein Kompensationsbedarf von 304.586 Punkten. Wir bitten um Überprüfung (auch der Angabe auf S. 38, Ziff. 6.3.4).

Abwägung:

*Der Kompensationsbedarf wird überprüft und ggf. abgeändert.*

**Stellungnahme LRA Fachstelle der Grünordnung:**

Es ist nicht ersichtlich, warum der Baumbestand im Süden zwischen den Gebäuden und der Kreuzstraße nicht wenigstens zum Teil erhalten werden kann. Bei einem Projekt dieser Größe und fast freiem Feld könnte man die Lage der Tiefgaragen/Stellplätze so planen, dass wertvoller Baumbestand im Südosten der Flurnummer 1124 (südlich des Baukörpers GE) und im Südwesten der Flurnummer 1126 (Straßenmündung) erhalten bleibt. Der Wert vitaler Bestandsbäume ist in Zeiten des Klimawandels nicht zu unterschätzen und kann durch Neupflanzungen nicht ersetzt werden.

Hier bitten wir um eine Überprüfung des Planungsziels, um erhaltenswerte Bestandsbäume, die in ihrer Größe die zu erhaltenden Straßenbäume deutlich überschreiten, zu sichern

Abwägung:

*Ein möglicher Erhalt und eine Sicherung des Baumbestandes über eine entsprechende Festsetzung werden geprüft.*

Zu D.14.1

Wir empfehlen, den Zeitraum für die Umsetzung der erforderlichen Nachpflanzung zu definieren.

Textvorschlag: Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen.

Abwägung

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

Zu D.15.2

Die Mindesterdüberdeckung von 1,00 m ist für mittelgroße und kleine Bäume (2. und 3. Wuchsordnung) zu empfehlen. Wir bitten deshalb zu ergänzen:

Bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen auf Gemeinschaftsgaragen [...]

Abwägung:

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

Zu D.16

Hier empfehlen wir, als Berechnungsgrundlage die Grundstücksfläche heranzuziehen. Statt der Pflanzung eines Baums pro angefangene 200/100 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen sollte formuliert werden, dass je angefangene 300/200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. So kann vermieden werden, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gepflanzt werden müssen.

Zudem ist die Nachvollziehbarkeit viel leichter. Die nicht überbauten Flächen sind im Vollzug schwer ermittelbar und somit kann kaum überprüft werden, ob ausreichend Bäume gepflanzt wurden. Mit Bezug auf die Grundstücksfläche ist die geforderte Anzahl an Baumpflanzungen für alle Beteiligten klar definiert.

Wir bitten daher um eine Umformulierung des Pflanzgebotes hinsichtlich der Bezugsgröße.

Abwägung:

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

*Die Bezugsflächengröße muss neu ermittelt bzw. geprüft werden.*

Zu D.17.1 und 17.2

Hier empfehlen wir analog zu D.16 die Grundstücksfläche als Bezugsgröße heranzuziehen. Unsere Empfehlung lautet: pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleiner, standortgerechter Laub- oder Obstbaum. Es sollten jedoch max. 50 % Obstbäume gepflanzt werden. Es ist zu prüfen, ob die gemäß D.14.4 zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen auf das Pflanzgebot angerechnet oder diese Flächen ausgeklammert werden sollen.

Abwägung:

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

*Die angegebene Bezugsflächengröße muss geprüft werden. Ebenso die Anrechenbarkeit der zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen.*

Zu D.18 und 19

Hier empfehlen wir analog zu D.16 die Grundstücksfläche als Bezugsgröße heranzuziehen. Unsere Empfehlung lautet: pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum (der Festsetzung entsprechend definiert).

Abwägung:

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

*Die angegebene Bezugsflächengröße muss geprüft werden.*

Zu D.21

Aufgrund der schmalen Breite der Baumgräben von nur 2,5 m empfehlen wir, den Wurzelraum unter angrenzenden Fahrrad- und Fußwegen mittels Wurzelkammersystemen zu erweitern. Dies sichert die Langlebigkeit der gepflanzten Bäume und reduziert Pflegekosten.

Abwägung:

*Die Empfehlung wird im Bauvollzug umgesetzt. Eine entsprechende Empfehlung wird in die Satzung aufgenommen.*

Zu E.6

Dieser Hinweis sollte entfallen, da bereits vollständig unter Festsetzung D.15 erfasst. Als Hinweis wäre die Formulierung zudem nicht rechtlich bindend.

Abwägung:

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

Zu E.7 Pflanzliste

Eine Pflanzliste bietet eine gute Übersicht, welche Bäume wo gepflanzt werden können.

Als Brücke zur Festsetzung D.14.4 sollten hier die Formulierungen „große, mittelgroße und kleine Bäume“ aufgegriffen werden, da nicht ersichtlich ist, was mit 1., 2. und 3. Wuchsordnung gemeint ist.

Die Mindestpflanzgrößen sollten hier gestrichen werden, diese sind bereits in D.14.4 festgesetzt.

Pauschal „i.S.“ sollte aus fachlicher Sicht gestrichen werden, da viele Sorten kleinwüchsiger sind als die Art und die Einteilung nach Wuchsordnung dann nicht mehr stimmt. Zudem sollten Kugelformen oder gefülltblühende Sorten aus ökologischen Gründen nicht empfohlen werden

Textvorschlag:

Große Bäume (1. Wuchsordnung):

Acer platanoides –

Liriodendron tulipifera -

Quercus cerris –

Spitz-Ahorn

Tulpenbaum

Zerr-Eiche

Quercus robur –  
Tilia cordata –

Stiel Eiche  
Winter-Linde

Mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung):

Acer campestre –  
Carpinus betulus –  
Gleditsia triacanthos –  
Liquidambar styraciflua –  
Prunus avium –  
Sorbus domestica –  
Sorbus intermedia –

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Gleditschie  
Amerikanischer Amberbaum  
Vogelkirsche  
Speierling  
Schwedische Mehlbeere

Kleine Bäume (3. Wuchsordnung):

Acer campestre 'Elsrijk' –  
Acer monspessulanum –  
Amelanchier arborea 'Robin Hill' –  
Carpinus betulus 'Fastigiata' -  
Cornus mas –  
Crataegus lavalleyi –  
Crataegus monogyna -  
Fraxinus ornus –  
Malus sylvestris –  
Sorbus aria –  
Sorbus torminalis –

Kegel-Feld-Ahorn 'Elsrijk'  
Dreilappiger-Ahorn  
baumartige Felsenbirne 'Robin Hill'  
Pyramiden-Hainbuche  
Kornelkirsche  
Apfel-Dorn  
Eingrifflicher Weiß-Dorn  
Blumen-Esche  
Wild-Apfel  
Mehlbeere  
Elsbeere

Sowie standortgerechte Obstbäume in Sorten.

#### Abwägung:

*Der Empfehlung wird entsprochen, die Festsetzung entsprechend geändert.*

*Die vorgeschlagene Pflanzliste wird entsprechend dem Textvorschlags geändert bzw. ergänzt.*

### **Stellungnahme LRA, Sachgebiet Immissionsschutz:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Grundsätzlich ist anzumerken, dass auf das Planungsgebiet verschiedene Schallarten (Verkehr, Gewerbe, Sport) einwirken, teils auf dieselben Gebäude. Diese werden zwar aufgrund der Vorschriften nicht addiert, wirken auf die potentiellen Bewohner tatsächlich aber doch ein. Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als eines der Ziele der Bauleitplanung kann nur teilweise und mit Hilfe umfangreicher Schallschutzmaßnahmen und erheblichen Einschränkungen bewirkt werden.

Konflikte werden selbst innerhalb des Plangebietes geschaffen (z.B. Sportflächen/Pflegeheim, Gewerbe/Wohnen, schutzbedürftige Nutzung/Durchgangsstraße) und Schallschutz auf die zu schützenden Gebäude/Außenflächen direkt abgestellt.

#### 1. Verkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aufgrund von Verkehr überschreiten die in der Bauleitplanung heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Allgemeinen Wohngebiete und Einrichtungen für Pflege teilweise erheblich. Selbst die

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden teils noch überschritten. Nahe der Kreuzstraße werden teilweise sogar die in der Rechtsprechung genannten Schwellen zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

In solch exponierte Bereiche soll Wohnbebauung (einschließlich ähnlich schutz- bedürftiger Bauungen) nicht ausgeweitet werden.

### Abwägung:

#### DIN 18005

Da die DIN 18005 lediglich orientierenden Charakter hat, kann eine Überschreitung der einschlägigen Werte im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Der Abwägung nicht mehr zugänglich sind hingegen Überschreitungen, welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreichen. Dies wird bei Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen. Diese Werte werden vorliegend im südlichen Planbereich überschritten. Allerdings werden in der schalltechnischen Untersuchung aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, sodass Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung im Ergebnis nicht mehr überschritten sein dürften. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur Konfliktbewältigung grundsätzlich geeignet (vgl. z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 20.05.2010, 3 S 2099/08). Im Gutachten sollte klargestellt werden, dass damit ordnungsgemäße/abwägungsgerechte Zustände entstehen.

Sollten passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen, um die jeweiligen Werte der DIN 18005 einzuhalten, kann dies im Rahmen der Abwägung ggf. überwunden werden. Es gibt keinen Grundsatz, wonach bei der Ausweisung neuer Baugebiete in bislang praktisch unbebauten Bereichen die Grenze gerechter Abwägung überschritten ist, wenn Wohnnutzung auch am Rand des Gebiets zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um beispielsweise 10 dB(A) und mehr überschritten werden. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Für eine solche Lösung können (und sollten) gewichtige städtebauliche Belange sprechen. Insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weiterer Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Allerdings ist bei derartigen Festsetzungen zugleich in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, 4 CN 2.06).

Gewichtige städtebauliche Gründe müssen aus der Begründung des Bebauungsplans hervorgehen. Vorliegend werden ab S. 31 unter Ziff.4.14 die Lärmsituation und Schallschutzmaßnahmen beschrieben. Zutreffend wird festgehalten, dass die Grundrissgestaltung ein effektives Mittel sei, um die an den Fassaden zulässigen Lärmpegel zu erhöhen. Auch wird auf passive Schallschutzmaßnahmen eingegangen. Was u.E. noch nicht hinreichend zum Ausdruck kommt, sind Gründe, weshalb aktiver Schallschutz entlang der Kreuzstraße nicht in Betracht kommt. Auch wäre noch zu ergänzen, weshalb die Baukörper nicht möglicherweise lärmtechnisch günstiger angeordnet werden können.

#### 16. BImSchV

Zu beachten ist, dass bezüglich der neu herzustellenden Verbindungsstraße die 16. BImSchV anzuwenden ist und die dort aufgeführten Immissionsgrenzwerte verbindlich sind. In Allgemeinen Wohngebieten gelten Werte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Maßgeblicher Immissionsort ist dabei bei Gebäuden die Fassade der zu schützenden Räume und bei Außenwohnbereichen dieser selbst. Der Außenwohnbereich des WA5 weist laut Anhang A Seite 5 der schalltechnischen Untersuchung einen Tagwert von > 60 dB(A) und einen Nachtwert von > 50 dB(A) auf. Passive Schallschutzmaßnahmen sind für den Außenwohnbereich von Wohngebäuden schwer vorstellbar. Primär sollten daher aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, hier an der Verbindungsstraße und an der Kreuzstraße.

#### 2. Gewerbelärm

Aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe ist vor allem der südliche und süd-östliche Bereich des Plangebietes von Immissionen aufgrund von Gewerbe betroffen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden für die Allgemeinen Wohngebiete tags wie nachts teilweise überschritten.

Selbst Gewerbelärm von neu angesiedeltem Gewerbe innerhalb des Plangebietes führt nach aktueller Schalltechnischer Untersuchung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet aber auch für Mischgebiet in Bereichen des Sondergebietes Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen.

Gerade auch bezogen auf den Gewerbelärm sei noch einmal darauf hingewiesen, dass primäre Aufgabe einer Bauleitplanung ist, keine Konfliktherde zu schaffen sowie vorhandene zu entschärfen. Unabhängig von den tatsächlichen Emissionen/Immissionen durch das im Plan- gebiet deklarierte Gewerbe siehe auch 4.a.

Abwägung:

*Durch den Bebauungsplan würde eine Gemengelage aus Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung andererseits geschaffen. Solche Gemengelagen bergen Konfliktpotential, sind aber nicht ungewöhnlich und daher auch nicht per se unzulässig. Siehe daher die Ausführungen zum Punkt 1. Verkehrslärm.*

### 3. Sportanlagenlärm

Das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Sportanlage östlich des SO Gaststätte wird auf das weitere Verfahren abgestellt. Aufgrund der Nähe zu bestehender und neu zu schaffender Wohnbebauung ist dies kritisch anzusehen, da Konflikte schon abzusehen sind. Die schalltechnische Untersuchung für Sportanlagenlärm ist im Schallgutachten zu behandeln, entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen.

Abwägung:

*In der Fortschreibung des Immissionsschutzgutachtens werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung im Bebauungsplan dargestellt.*

### 4. Gebietsdeklarationen

#### a. Gewerbe

Gemäß §8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eine Vielzahl von Nutzungen (der lärmintensivere Anteil) ausgeschlossen, sodass das Gebiet letzten Endes für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden kann.

Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, namentlich Geschäfts- und Bürogebäude, sind gem. §6 BauNVO dem Mischgebiet zugeordnet. Dies hätte eine höhere Schutzbedürftigkeit zur Folge. Es muss deshalb sichergestellt sein, dass die Nutzungsfeststellung nicht nur im Hinblick auf die gewerbliche Nachbarschaft mit dem Ziel einer dann höheren, zumutbaren Lärmbelastung erfolgte (Etikettenschwindel).

Abwägung:

*Ein sog. Etikettenschwindel ist u.E. vorliegend nicht gegeben. Dass eigentlich ein Mischgebiet vorgesehen wäre, ist schon deshalb ausgeschlossen, weil das festgesetzte Gewerbegebiet keinerlei Wohnnutzung ermöglicht. Wohnnutzung ist für ein Mischgebiet jedoch prägend. Charakteristisch am geplanten Gewerbegebiet ist lediglich, dass dort lärmintensive Nutzungen nicht möglich sein sollen. Solange dabei der Charakter eines Gewerbegebiets i. S. d. § 8 BauNVO gewahrt bleibt, ist die Festsetzung zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Durch den Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten bleibt der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets gewahrt (VGH Mannheim, Urteil vom 05.07.2013, 8 S 1784/11). In der zitierten Entscheidung hat der VGH die Rechtfertigung für den Ausschluss darin gesehen, dass dieser zum Schutz eines angrenzenden Schulzentrums und Kurgiebts erforderlich war. Vorliegend dient der Ausschluss u.E. vergleichbar dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.*

b. Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen

Gemäß §11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und auszuweisen, die sich von den Baugebieten nach den §§2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Je nach konkreter Ausgestaltung des Gebietes ist das geplante Sondergebiet einem Gewerbegebiet, Mischgebiet oder ggf. einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen, woraus sich konkrete Schallschutzanforderungen ergeben. Wie unter Punkt 4.a. erwähnt ist ein sog. Etikettenschwindel zu unterbinden.

Abwägung:

*Ein sog. Etikettenschwindel ist durch die Ausweisung eines Sondergebiets u.E. nicht zu befürchten. Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Die darüberhinausgehend zulässige gewerbliche und Wohn-Nutzung ist unproblematisch. Denn für den Einzelhandel wurde eine Mindestgeschossfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine andere Nutzung als großflächiger Einzelhandel ist damit ausgeschlossen und somit sichergestellt, dass faktisch kein anderes Baugebiet entsteht.*

c. Sondergebiet Pflege

Das Sondergebiet Pflege wird laut zugehöriger Schalltechnischer Untersuchung von Müller-BBM als betreutes Wohnen bzw. Mehrgenerationen-Wohnen und damit mit den schalltechnischen Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Dahingegen sieht die Begründung zum Bebauungsplan das Gebiet für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie einer Pflegeschule vor. Zur Abgrenzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 barrierefreier Wohnraum vorgesehen zur Unterbringung der älteren Generation sowie Menschen mit barrierefreiem Wohnbedarf.

Die tatsächliche Nutzung des Sondergebiets Pflege ist klarzustellen, denn in Abhängigkeit des Pflegeanteils können sich die schalltechnischen Anforderungen dadurch ändern.

Abwägung:

*Die geplante Nutzung ist in der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung anzugleichen.*

5. Anmerkungen zum Bebauungsplan und dessen Festsetzungen

a. Die im Schallgutachten (M162495/01 vom 17.02.2022) genannte Sommerstockbahn ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht eingezeichnet. Sofern doch geplant, ist den textlichen Festsetzungen der betreffende Inhalt des Vorschlags 7.2 (5) aus dem Schallgutachtens hinzuzufügen: „Zur Abschirmung der Geräusche der Sommerstockbahn ist eine Abschrimeinrichtung gemäß dem Planzeichen „blau“ [Anm.: Kennzeichnung im Plan erforderlich!] mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R_w > 20$  dB zu errichten. Für die Sommerstockbahn ist eine Mindesthöhe der Wand über GOK von 2,5 m und eine schalldämpfende Verkleidung auf der Innenseite mit einem Absorptionskoeffizienten 0,6 bei einer Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz notwendig.“

Abwägung:

*Die Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Abschrimeinrichtung in den Plan aufzunehmen.*

b. Festsetzung 13.5 ist im Plan darzustellen.

Abwägung:

*Die Festsetzung 13.5 wird im Plan ergänzt.*



c. Die Erschließung der Fläche „GB Soziale Einrichtung“ ist zu erläutern und im Bebauungsplan darzustellen. Die schalltechnische Untersuchung bezüglich der relevanten Geräusche des „GB Soziale Einrichtung“ (z.B. Fahr- und Parkgeräusche, Geräusche von stationären Anlagen oder durch Liefervorgänge) ist nachzuholen, entsprechende Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

*Die Erschließung der Fläche für Soziale Einrichtung wird im Bebauungsplan dargestellt und in der Begründung erläutert.*

*Die schalltechnische Untersuchung wird bezüglich der relevanten Geräusche ergänzt.*

d. Die Begründung zum Bebauungsplan betont die Abschirmwirkung der südlichen Flächen des Plangebietes (GB Polizei, SO Einzelhandel Gewerbe und Wohnen, GE) für den nördlich gelegenen Wohnbereich. Aufgrund der Planung als Punktkörpern ist die Wirksamkeit der Abschirmung in Frage zu stellen.

Abwägung:

*U.E. geht die abschirmende Wirkung aus der schalltechnischen Untersuchung hervor. Die Wirkung mag nicht dieselbe sein wie bei einem einzelnen Gebäuderiegel, ist jedoch vorhanden.*

e. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird die ehemalige Bebauung auf dem Plangebiet zurückgebaut. Der Bebauungsplan selbst sieht im Bereich der Kreuzstraße den Erhalt von Gebäuden vor. Bitte um entsprechende Korrektur.

Abwägung:

*Der Sachverhalt wird geprüft und in Einklang gebracht.*

f. Die südwestliche Spitze der Fassade GB Polizei ist mit Planzeichen „braun“ zu kennzeichnen (s. a. Schallgutachten, Abb. 5, S. 42)

Abwägung:

*Das Planzeichen für die südwestliche Spitze wird als „braun“ abgeändert.*

g. Die östliche Fassade des nördlichen Gebäudes im WA1 ist mit Planzeichen „braun“ zu kennzeichnen (s. a. Schallgutachten, Abb. 5 S. 42).

Abwägung:

*Das Planzeichen wird entsprechend der Stellungnahme geändert.*

h. Folgender Punkt ist in die Festsetzungen zum Schallschutz aufzunehmen:

Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz). Die Abdeckung der Regenwasserablaufrippen vor der Tiefgaragenein- und ausfahrt ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig).

Abwägung:

*Die Festsetzung wird gem. Stellungnahme ergänzt.*

i. Folgender Punkt ist in die Festsetzungen aufzunehmen:  
Tiefgaragenausfahrten sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Abwägung:

*Der Punkt wird in die Festsetzung aufgenommen.*

j. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der nächtlichen Nutzung des Polizeiparkplatzes (s. Schallgutachten) erfordern Schallschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind zu konkretisieren und im Bebauungsplan darzustellen.

Abwägung:

*Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt und konkretisiert.*

k. Die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz sowie entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind spätestens auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Abwägung:

*Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.*

l. Die Nutzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nördlich der GB Soziale Einrichtung ist zu erläutern.

Abwägung:

*Eine nähere Erläuterung wird aufgenommen.*

m. Planzeichen 15.11 der PlanZV ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

Abwägung:

*Das Planzeichen wird in die Festsetzungen aufgenommen.*

n. Festsetzung 8.5 ist zu erläutern, ggf. zu korrigieren.

Abwägung:

*Die Festsetzung 8.5 wird geprüft und erläutert bzw. korrigiert.*

o. Festsetzung 13.2 nennt ein Mischgebiet. Der Anwendungsbereich für das Mischgebiet ist in den Festsetzungen zu definieren.

Abwägung:

*Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.*

p. Gemäß Baugrund- und Altlastengutachten ist bei der Herstellung von Nutzungsoberflächen darauf zu achten, dass die oberen 10 cm im Bereich der Freizeitflächen bzw. die oberen 35 cm im geplanten Wohngebiet aus unbelastetem Material hergestellt werden. Entsprechende Nachweise sind dem Landratsamt München vorzulegen.

Diesbezüglich ist ein Hinweis für den Altlastenbereich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

*Für den Altlastenbereich wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.*

6. Schallgutachten

a. Die textlichen Festsetzungen Kapitel 7.2 (2) des Schallgutachtens einschließlich der zugehörigen Abbildung 5 decken sich nicht mit den in Anhang A, Seite 5 dargestellten Werten. Die im Text genannten Beurteilungspegel für Verkehrsräusche werden an weit mehr Fassaden überschritten als in Abbildung 5 dargestellt. Der Sachverhalt ist mit dem Schallgutachter abzustimmen und ggf. zu korrigieren.

Abwägung:

*Der Sachverhalt wird überprüft und ggf. korrigiert.*

b. Es ist zu prüfen, ob an den Wohnbebauungen im südlichen Bereich der Mallertshofener Straße eine Verkehrslärmzunahme aufgrund von Reflexionen des Straßenverkehrs der Kreuzstraße an den südwestlichen Fassaden von GB Soziale Einrichtungen und GB Polizei zu erwarten ist. Ggf. sind die Fassaden dieser Flächen für GB, sowie auch eine mögliche Lärmschutzeinrichtung des Polizeiparkplatzes schallabsorbierend auszuführen. Das positive Ergebnis ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

*Eine Überprüfung der bestehenden Wohnbebauung wird vorgenommen und im Bebauungsplan aufgenommen.*

c. Die schalltechnische Untersuchung behandelt Einsatzfahrten der Polizei als Ausnahmeregelung für Notsituationen nach Nr. 7.1 TA Lärm, wodurch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte geduldet wird. Einsatzfahrten der Polizei gerade auch mit Martinshorn führen zu einer erheblichen Mehrbelastung der benachbarten Wohnbebauung. Es ist fraglich, ob diese Einstufung bei der Größe der Polizeistation mit entsprechender Häufigkeit von zu erwartenden Einsätzen mit Martinshorn und der ohnehin stark belasteten benachbarten Wohnbebauung gerechtfertigt ist. Es ist zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen wie geschickte Grundrissgestaltung der Polizeistation, Abschirmung durch Lärmschutzwand (s. hierfür auch 6.b.) oder eine Ampelanlage an der Ausfahrt des Polizeiparkplatzes Abhilfe schaffen können.

Abwägung:

*Eine Überprüfung wird vorgenommen.*

d. Kapitel 4.2.4 des Schallgutachtens ist zu entnehmen, dass die Planung in Bereichen mit ungeschützter (Bestands-)Bebauung zur Kreuzstraße (südwestlich des Plangebietes) evtl. auch weitere Überschreitungen von Beurteilungspegeln, die bereits im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen, zur Folge haben kann. Dieser Bereich ist in die schalltechnische Untersuchung aufzunehmen, entsprechende Maßnahmen sind zu definieren.

Abwägung:

*Die Schalltechnische Untersuchung ist zu ergänzen.*

e. Der Bebauungsplan sieht eine Umgehungsstraße zur Verbindung der Kreuzstraße mit der Stadionstraße vor. Im Schallgutachten bzw. in der Verkehrsuntersuchung wird jedoch nur von relativ wenigen Verkehrsbewegungen tags wie auch nachts ausgegangen. Wir gehen davon aus, dass die Straße aufgrund ihrer Attraktivität stark genutzt werden wird, was eine erhöhte Belastung für die

geplante Wohnbebauung bedeuten würde. Es ist zu prüfen, ob die getroffenen Annahmen realistisch sind.

Abwägung:

*Eine Überprüfung wird vorgenommen.*

f. Der Textteil auf S. 37 des Schallgutachtens ist zu überprüfen. WA 3 ist zu ersetzen mit WA 4, WA 4 mit WA 5. Analoges gilt für Abschnitt 5.2

Abwägung:

*Der Textteil wird geprüft und entsprechend abgeändert.*

## 7. Fazit

Wir halten die geplante Erschließung des Gebietes für sehr problematisch, da es nur eine Frage derzeit ist, bis Beschwerden über Lärmimmissionen an die Behörde gemeldet werden.

Bei Weiterverfolgung des Projektes ist zu erwägen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, die Gestaltung des Gebietes durch aktive Schallschutzmaßnahmen derart abzuändern, dass die Belastungen für die einzelnen Baukörper sinken.

Im Folgenden Ideen zur Diskussion:

- Verlegung der Verbindungsstraße Kreuzstraße-Stadionstraße nach Osten an die Gemeindegrenze (westlich des bestehenden Gewerbegebietes) als echt Umgehungsstraße mit Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand zur Abschirmung des Verkehrs- wie auch Gewerbelärms von Osten kommend und soweit möglich auch des Sportlärms.

Abwägung:

*Eine Verlegung der Verbindungsstraße kann nicht erfolgen, da damit die Erschließung des Gebietes gefährdet wird. Zusätzlich würden weitere wertvolle Biotopflächen unnötig zerstört werden. Die Verbindungsstraße hat eine Doppelnutzung, einerseits die Erschließung des neuen Baugebietes und andererseits die Verminderung der Verkehrslast in Lohhof Süd*

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kreuzstraße und ggf. Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung des Gewerbelärm

Abwägung:

*Die zulässige Höchstgeschwindigkeit kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung herabgesetzt werden, sondern nur von der Straßenverkehrsbehörde (§ 45 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 StVO).*

- Umgestaltung des südlichen Bereichs des Bebauungsplans derart, dass die Gebäude für gewerblichen Nutzung sowie für Einzelhandel und Polizei zu einem Gebäuderiegel zusammengefasst entlang der Kreuzstraße eine Lärm abschirmende Wirkung für die nördlichen Bereiche des Bebauungsplans bieten

Abwägung:

Eine Verbindung der Gebäude zur Lärminderung ist nicht möglich. Dies hat u. a. eigentumsrechtliche Gründe.

- Gemeinschaftstiefgarage für die Bereiche Gewerbe und die Sondergebiete Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen sowie Polizei zur Minimierung des Parkplatzlärms.

Abwägung:

Gemeinschaftstiefgaragen sind in diesem Planungsbereich aus Eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Gebäude müssen sich vor dem Parkplatzlärm insoweit selbst schützen

**Stellungnahme LRA, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten**

Teile des Planungsraumes werden landwirtschaftlich genutzt. Der ganz überwiegende Teil ist aber durch extensiv genutztes bzw. brachgefallenes Grünland geprägt, in das Feldgehölze und Gebüsche eingestreut sind. Der Großteil dieser Flächen ist in der Biotopkartierung (Nr. 7735/0130) erfasst und dokumentiert. Die Feldgehölze und Gebüsche entsprechen den Anforderungen des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG und sind damit unmittelbar geschützt. Besonderen Wert hat eine gesunde, mehrstämmige Weide im östlichen Biotopbereich, die eine Vielzahl von Höhlungen aufweist und damit artenschutzrechtlich sehr relevant ist. Es droht ein Normenkonflikt mit dem Bebauungsplan. Ebenso droht ein Konflikt der Planung mit § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Abwägung:

*Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.*

Biotopfläche

Der südöstliche Teil der Biotopfläche soll erhalten und durch Pflege und Pflanzmaßnahmen zu einem struktur- und artenreichen Biotopkomplex entwickelt werden. Diese Zielsetzung wird grundsätzlich begrüßt. Angesichts der sehr schlüssigen Zielsetzung im Gebiet „die öffentliche Grünfläche als aktiv nutzbarer und generationenübergreifender Begegnungs- und Bewegungsraum sowie als Erholungsfläche“ zu entwickeln erscheint es aber fraglich, ob die südlich daran angrenzenden Biotopflächen von den Menschen nicht gleichermaßen (Hundeaus- geh- und Spaziergestrecke, etc.) genutzt werden und damit die prognostizierte Aufwertung hier kaum erreichbar sein wird.

Im Bebauungsplan sind noch keine Maßnahmen näher benannt, wie die Fläche verändert und eine Aufwertung erlangt werden kann. Wir bitten die konkreten Zielsetzungen bis zum nächsten Verfahrensschritt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung:

*Die konkreten Zielsetzungen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

Tiefgaragen

Für die Errichtung der Tiefgaragen an der Kreuzstraße muss in großem Umfang nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützter Gehölzbestand beseitigt werden. Es wird gebeten zu prüfen, ob die Tiefgarage nicht stärker unter die Baukörper geschoben und damit die Beeinträchtigung vermieden werden kann.

Sollte dies nicht möglich sein, sollte die ohnehin vorgesehene Mindestüberdeckung über der Tiefgarage so stark ausgebildet werden, dass darauf auch größere Bäume gepflanzt werden können.

Abwägung:

*Der Vorschlag und ein möglicher Erhalt des Baumbestandes werden geprüft. Ein Tieferlegen der Tiefgaragen ist aufgrund der Altlasten im Gebiet nur eingeschränkt möglich.*

Soweit nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützte Bestände gefällt oder erheblich beeinträchtigt werden, ist vor der Entfernung des Gehölzbestandes eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Ausnahmegenehmigung kann im Laufe des Planungsverfahrens in Aussicht gestellt werden, wenn die erforderliche Kompensation erbracht wird.

Abwägung:

*Der Hinweis wird dankenswerter Weise zur Kenntnis genommen und berücksichtigt*

**Artenschutzrechtlicher Beitrag**

Im artenschutzrechtlichen Beitrag sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, mit deren strikter Beachtung Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote vermieden werden. Sehr positiv zu bewerten sind die Vermeidungsmaßnahmen insektenschonende Beleuchtung (M2) und Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden (M3).

Abwägung:

*Die Anmerkung wird dankend zur Kenntnis genommen.*

Vorgesehen ist im artenschutzrechtlichen Beitrag ferner, die erforderlichen CEF – Maßnahmen für den Neuntöter und die Goldammer auf der Biotopfläche, die erhalten werden soll, vorzusehen. Aufgrund des Ausgangszustandes und der zu erwartenden dargestellten Störungen ist es nicht zielführend die erforderlichen CEF – Maßnahmen dort vorzusehen. Hier wird um die Darlegung einer Alternative gebeten.

Abwägung:

*Es wird eine Alternative für die Umsetzung der CEF-Maßnahme geprüft.*

**Eingriffsbilanzierung / Kompensation**

Der zu erwartende Eingriff ist bilanziert, es sind aber noch keine Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Wir bitten diese bis zum nächsten Verfahrensschritt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung:

*Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

**Stellungnahme GTU vom 17.12.2021**

Die GTU AG wurde um Auskunft geben, ob eine geothermische Fernwärmeversorgung im Neubaugebiet Lohhof-süd an der Kreuzstraße beabsichtigt ist, um Planungssicherheit für die hierfür geplante Erschließungsstraße zu haben (die Fernwärmeleitung ist in der Erschließungsstraße als Sparte vorzusehen und einzubringen).

Zwischenzeitlich hat sich der Aufsichtsrat der GTU AG mit obiger Thematik befasst.

Unser Unternehmen kann demnach die Versorgung des o.g. Neubaugebietes in Aussicht stellen unter Maßgabe wirtschaftlich tragbarer Investitionskosten auf Grundlage eines von und konzeptionierten Versorgungsszenarios.

Voraussetzung ist demnach die Refinanzierung die Einbindung von erheblichen Fördermitteln aus dem demnächst erwarteten Förderprogramm „Bundesförderung effiziente Wärmenetze“, deren Fördervoraussetzungen zwar in vorliegend bekannter Entwurfsfassung bekannt sind, allerdings das verbindliche Inkrafttreten noch aussteht.

Für den derzeit nicht erwarteten Fall der Nichtrealisierbarkeit der Förderung bzw. eines Förder-Teilausfalls, benötigt die GTU AG anderweitige Kompensationsmöglichkeiten, die u.a. durch höhere Baukostenzuschüsse der späteren Bauherren erfolgen könnten.

Finanzierungssicherheit hinsichtlich der notwendigen Fördermittel besteht erst nach konkreten Zusagen bzw. verlässlichen In-Aussicht-Stellungen des Fördergebers. Ein konkreter Zeitpunkt ist allerdings hierfür noch nicht absehbar, wird aber von uns baldmöglichst angestrebt.

Abwägung:

*Die Stellungnahme der GTU wird zur Kenntnis genommen.*

### **Stellungnahme HK vom 29.06.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen sowie Handwerksbetriebe befinden. Es bleibt zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Betriebe, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägung:

*Grundsätzlich können Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als privater Belang zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass die Erweiterungsabsichten für die Gemeinde erkennbar sind und bereits ein Mindestmaß an Konkretisierung erreicht haben. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Planungsträgerin von sich aus sämtliche potentiell in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten erforscht. Insofern ist der emittierende Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen (Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 764 mwN.). Unverbindliche und noch unklare Erweiterungsabsichten können hingegen unberücksichtigt bleiben. Zu beachten ist außerdem auch, ob sich die Erweiterung noch als gewöhnliche Betriebsentwicklung darstellt oder hierüber hinausgeht (BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998, - 4 BN 44/98, juris – Orientierungssatz.). Die angrenzenden Betriebe und auch die von ihnen ausgehenden betriebsüblichen Emissionen wurden im beauftragten Schallschutzgutachten berücksichtigt.*

### **Stellungnahme IHK vom 29.06.2022**

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Vorhaben u. a. der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll.

Daher besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben, sofern durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. d. § 4 BauNVO keine Einschränkungen für die angrenzenden Betriebe zu erwarten sind. Es muss daher gewährleistet sein, dass diese bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit sowie ihrer Entwicklung eingeschränkt werden

Abwägung:

*Grundsätzlich können Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als privater Belang zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass die Erweiterungsabsichten für die Gemeinde erkennbar sind und bereits ein Mindestmaß an Konkretisierung*

erreicht haben. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Planungsträgerin von sich aus sämtliche potentiell in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten erforscht. Insofern ist der emittierende Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen (Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 764 mwN.). Unverbindliche und noch unklare Erweiterungsabsichten können hingegen unberücksichtigt bleiben. Zu beachten ist außerdem auch, ob sich die Erweiterung noch als gewöhnliche Betriebsentwicklung darstellt oder hierüber hinausgeht (BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998, - 4 BN 44/98, juris – Orientierungssatz.). Eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit und der Entwicklung der angrenzenden Betriebe ist nicht beabsichtigt. Dies wird auch weiterhin in der Planungsphase berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet dies auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zudem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmen oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägung:

*Die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege werden hiermit zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Passus aufgenommen.*

### **Stellungnahme Gemeinde Oberschleißheim vom 06.07.2021**

Die Gemeinde Oberschleißheim erhebt folgende Einwendungen:

Für die Bebauung liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros gevas vom Februar 2022 vor. Untersucht wurden diverse Knotenpunkte. Für den für die Gemeinde Oberschleißheim maßgeblichen Knotenpunkt Kreuzstraße/B13 liegt derzeit weder eine Auswirkungsprüfung noch eine Aussage vor. Dieser Knotenpunkt befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt.

Der Knotenpunkt Verbindungsstraße / Kreuzstraße erhält laut Gutachten sowohl in der vorfahrtsregulierten Variante als auch in der signalisierten Variante eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

Für die signalisierte Lösung ergeben sich zwar höhere Wartezeiten und Rückstaulängen gegenüber der unsignalisierten Lösung. Dieser Variante erfordert zudem eine Koordination mit der benachbarten LSA B 13 /Kreuzstraße, die bislang nicht berücksichtigt wurde.



Die Erreichbarkeit der Bushaltestelle und die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr ist bei einer signalisierten Lösung deutlich erhöht, weshalb dieser Variante aus Sicht der Gemeinde Oberschleißheim den Vorzug zu geben ist.

Da der Rückstau am Knotenpunkt Kreuzstraße /B13 bereits jetzt erheblich ist, vor allem für Linksabbieger, fordert die Gemeinde Oberschleißheim dringend, diesen Knotenpunkt in die Verkehrsuntersuchung aufzunehmen. Die Gemeinde Oberschleißheim behält sich weitere Einwendungen vor, sobald gesicherte Erkenntnisse über die Auswirkungen der Bebauung auf den Knotenpunkt Kreuzstraße /B13 vorliegen.

Die Gemeinde Oberschleißheim möchte in die Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Freising eingebunden werden, insbesondere da der fragliche Knotenpunkt auf Oberschleißheimer Flur befindlich ist.

Der geplante Geltungsbereich des zukünftigen BP Nr. 162 Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd liegt in der näheren Umgebung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Nr. 68 „Gewerbegebiet nördlich der Kreuzstraße“ aus diesem Grund wird die Stadt Unterschleißheim ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die maximal zulässigen Emissionskontingente aus dem Gewerbegebiet zu berücksichtigen sind. Jedwede Einschränkungen des Gewerbegebietes „Kreuzstraße“ sind seitens der Gemeinde Oberschleißheim nicht hinnehmbar.

Abwägung:

*Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmkontingente des Gewerbegebietes der Gemeinde Oberschleißheim werden selbstverständlich berücksichtigt. Die Verkehrsproblematik der B13 ist der Stadt Unterschleißheim bekannt. Seitens des Staatlichen Bauamtes werden die entsprechenden Verkehrszahlen eigenständig erhoben und sofern notwendig geeignete Maßnahmen eingeleitet. Eine Aufnahme in der VU der Stadt Unterschleißheim wurde vom staatlichen Bauamt abgelehnt. Die Zuständigkeit liegt hier bei der Staatsbehörde.*

### **Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 07.07.2022**

Das Planareal liegt gem. Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) in einem Hauptsiedlungsbereich, der nach Grundsatz B II 2.1 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. In den Ausführungen im Begründungstext der Bauleitplanung wird beschrieben, dass die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet und im SO „Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben soll. Sofern dies sichergestellt ist, ist in Kombination mit den übrigen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im derzeitigen Bebauungsplanentwurf davon auszugehen, dass bei der Bauleitplanung keine Einzelhandelsnutzungen entstehen, die im Konflikt mit den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stehen. Allerdings erlauben wir uns in diesem Zusammenhang die Anmerkung, dass speziell die Festsetzung zur Zulässigkeit des Einzelhandels im Gewerbegebiet gegebenenfalls missverständlich interpretiert, werden könnte.

Mit Blick auf die Belange der Biotopfläche „Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof“ die einen großen Teil des Planungsgebietes betrifft, wird um fachbehördliche Abstimmung gebeten.

Die Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten. Um eine fachbehördliche Abstimmung zu den Belangen des Naturschutzes wird gebeten.

Abwägung:

*Die Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird eine Abstimmung weiterhin erfolgen.*

## **Stellungnahmen des Sachgebietes Tiefbau**

- Die Darstellung der Anbindung der „Neuen Verbindungsstrasse“ an die Stadionstraße bzw. Haimhauser Straße sowie deren Verkehrsführung für PKW/LKW sowie des Fuß- und Radweges wird seitens SG 57 empfohlen, um etwaige zukünftigen Probleme zu erkennen.

### Abwägung:

*Die Anbindung der neuen Verbindungsstraße an die Stadionstraße bzw. Haimhauser Str. wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

- Entlang der neuen Verbindungsstraße ist zwischen dem Anschluss an die Stadionstraße und dem Sondergebiet Pflege kein separater Fußweg geplant bzw. eingezeichnet. SG 57 empfiehlt die Prüfung der Anlage eines Fußweges auch in diesem Bereich.

### Abwägung

*Für einen nördlich verlaufenden Gehweg wird seitens der Stadt Unterschleißheim keine Notwendigkeit gesehen.*

- Eine Bushaltestellenbucht bzw. ein erforderlicher Raum für eine Wartehalle ist in dem Bebauungsplan entlang der neuen Verbindungsstraße nicht enthalten. Eine Notwendigkeit bzw. die Möglichkeit hierfür wird derzeit durch Sg 57 geprüft.

### Abwägung:

*Nach Prüfung der Notwendigkeit von Seiten des SG 57 wird entschieden, ob eine Bushaltestellenbucht in den weiteren Verfahrensschritten im Bebauungsplan aufgenommen wird.*

Der Wendehammer bei GB soziale Einrichtung ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichen. Für Lastzüge ist der Wendehammer nicht geeignet. Dies ist bei der Realisierung der Bauprojekte zu berücksichtigen.

### Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

SG 57 empfiehlt die Berücksichtigung des Winderdienstes in dem Bebauungsplan (z.B. Flächen für die Schneelagerung)

### Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen*

## **Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 22.06.2022**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden.

### Anbauverbot:

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

Im Bereich der Anbauverbotszone sind gem. Punkt 8.2 des Bebauungsplanes Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesen. Diese Darstellung widerspricht der Anbauverbotszone und ist deshalb aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

Abwägung:

*Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Freising, können in der Anbauverbotszone u. a. Stellplätze realisiert werden. Andere bauliche Anlagen sollen im Baugenehmigungsverfahren auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft werden. Die Darstellung wird insoweit verändert, dass oberirdische Stellplätze und mögliche Erschließungsflächen (Straßen) als zulässig eingeplant werden.*

Anpflanzungen:

Baumpflanzungen entlang der St 2053 sind mindestens 4,5 m vom Fahrbahnrand abzurücken. Sollten Bäume auf Straßengrund der St. 2053 durch die Baumaßnahme entfernt oder beschädigt werden, ist dies im Einzelnen mit dem Bauamt abzustimmen und diesem zu entschädigen.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Werbeanlagen:

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Abwägung:

*Eine entsprechende Festsetzung zu Werbeanlagen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Erschließung des Baugebietes:

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße über die im Plan dargestellte Erschließungsstraße besteht grundsätzlich Einverständnis.

Weitere unmittelbare Zufahrten zur St. 2053 von den Grundstücken des Plagegeistes sind, mit Ausnahme der Polizei nicht zulässig. Die Zufahrt der Polizei ist im Bebauungsplan darzustellen, sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. Festsetzung 6.7 im Zuge der St. 2053 anzupassen.

Abwägung:

*Die Zufahrten werden im Bebauungsplan dargestellt und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten angepasst.*

Gem. des aktuellen Verkehrsgutachtens des Büros gevas vom Februar 2022 ist für die Erschließung des Baugebietes im Zuge der St. 2053 eine Aufweitung mit Linksabbiegespur vorgesehen. Die Neuansbindung der Erschließungsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St. 2053 mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. v. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG.

Abwägung:

*Der Hinweis wird hiermit zur Kenntnis genommen.*

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Str. 2053 zufließen kann Art. 9 abs. 1 BayStrWG.

Abwägung:

*Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.*

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5% nicht überschritten werden.

Abwägung:

*Das wird hiermit zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.*

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen Ausgabe 2020“ ist einzuhalten.

Abwägung:

*Die Schleppkurven werden nochmals überprüft und ggf. bei nicht Einhaltung der vorgegebenen Normen abgeändert.*

Des Weiteren ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, dass östlich der Str. 2053 ein neues Gehweg sowie im Schatten der Linksabbiegespur eine Querungshilfe angelegt werden. Zusätzlich ist im Zuge der Str. 2053 jeweils eine Bushaltestelle in jede Fahrtrichtung geplant. Die genaue Lage der beiden Haltestellen, sowie der Querungshilfe ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Abwägung:

*Die Situierung der Bushaltestellen wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.*

Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland ESAS“ durchzuführen.

Abwägung:

*Ein Sicherheitsaudit wird im Rahmen der Straßenplanung durchgeführt.*

Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Abwägung:

*Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising wurde bereits durchgeführt. Eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung wird erarbeitet.*

Sichtfelder:

Es wird geben die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die St. 2053 sowie für die Zufahrt der Polizei unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Abwägung:

*Die Sichtdreiecke werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Abwägung:

*Es wird eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass innerhalb der Sichtdreiecke jegliche Bebauung unzulässig ist.*

Lärmschutz:

Auf die von der St. 2053 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Abwägung:

*Der Hinweis des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen.*

## **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.06.2022**

Bereich Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Abwägung:

*Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.*

Bereich Forsten:

Teilflächen des Flurstück 1088/11 und der Flurnummer 1127/1 sind Wald im Sinne des Art 2 Bayerisches Waldgesetz auch im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Wald festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Flächen als Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung kommt einer Rodung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 i.V. mit dem Art. 9 Abs. 8 BayWaldG gleich. Da damit eine andere Bodennutzungsart festgelegt wird. Gemäß Art. 9 abs. 2 bedarf die Rodung der Erlaubnis. Zum Erhalt der Waldflächen sind im Bebauungsplan die Waldflächen, wie auch im Flächennutzungsplan mit der Signatur Wald festzusetzen.

Abwägung:

*Die genannte Fläche wird als Wald festgesetzt*

### **Stellungnahme Bayernwerk Netz:**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Hohen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Abwägung:

*Im Rahmen der Bauausführung werden die Verlegezonen mit den Spartenträgern abgestimmt.*

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Abwägung:

*Im Zuge der Bauausführung wird dies berücksichtigt.*

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Abwägung:

*Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.*

Transformatorstationen

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von neuen Transformatorstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, entsprechende Flächen von ca. 35 m<sup>2</sup> für den Bau und Betrieb von Transformatorstationen vorzusehen. Ein Standort sollte im nördlichen, ein weiterer im südlichen Bereich des Plangebietes eingeplant werden.

Abwägung:

*Es werden entsprechende Flächen für den Bau und Betrieb von Transformatorstationen im Bebauungsplan aufgenommen.*

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, e-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie unter „Festsetzen durch Text“ einen Passus einzufügen, der das prinzipielle Aufstellen von weiteren Stationsgebäuden im Gebiet des Bebauungsplanes erlaubt.

Abwägung:

*In den Festsetzungen wird ein Passus zum prinzipiellen Aufstellen von Stationsgebäuden bis zu 35 m<sup>2</sup> aufgenommen. Es können jedoch keine Bauräume vordefiniert werden. Insoweit ist dies Aufgabe der Bayernwerke, sich mit den dann privaten Grundstückseigentümern auseinander zu setzen.*

## **Stellungnahme Bund Naturschutz vom 19.07.2022**

### 1 Planungsgebiet

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, stellt der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet größtenteils eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dar, im Westen landwirtschaftliche Fläche, im Norden Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportpark. Ein Großteil des nordöstlichen Teils der Fläche ist Altlastenverdachtsgebiet. Auf der Grünfläche im Osten ist ein kartiertes Biotop dargestellt. Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils unbebaut.

Abwägung:

*Die Zusammenfassung des Planungsgebietes wird zur Kenntnis genommen.*

### 2. Grünordnung Biotop

Bei einem Großteil der Fläche im Umgriff des Bebauungsplans handelt es sich um ein amtlich kartiertes Biotop in einem verfüllten Kiesgrubenbereich mit mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrache sowie trockener Initialvegetation und Gehölzen. Der Bund Naturschutz kann einer Bebauung des Biotopbereiches, auch von Teilflächen, nicht zustimmen. Vielmehr sollte das Biotop aus naturschutzfachlicher Sicht langfristig erhalten und qualitativ entwickelt werden. Sollte die Planung wie vorgelegt weiterverfolgt werden, müssen die verbleibenden Biotopflächen langfristig als solche gesichert und im Bebauungsplan festgesetzt und im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Ziele weiterentwickelt werden. In einem entsprechenden vom Stadtrat zu beschließenden Biotopentwicklungskonzept sollte auch eine dauerhaft zu gewährleistende Pflege festgelegt werden. Die Erhaltung und Entwicklung vorhandener naturnaher Flächen sollten auch eine Notwendigkeit im Sinne des Volksbegehrens zum Artenschutz darstellen. Die Aussage im Begründungstext, dass östlich der neuen Verbindungsstrasse ein Biotop angelegt wird, sollte dahingehend ergänzt werden, dass die bestehenden Biotopbestände erhalten und naturschutzfachlich optimiert werden.

Abwägung:

*Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die bestehenden Biotopbestände erhalten und naturschutzfachlich optimiert werden.*

### 3. Artenschutz

Die langjährige Brache und der Altbaumbestand, besonders zu erwähnen die Silberweide, die randlichen Hecken und Feldgehölze sind Habitatstrukturen für verschiedenste Tierarten. Diese konnten im Artenschutzgutachten nachgewiesen werden, z.B. Heckenbrüter und Vogelarten der Halboffenlandschaft. Gefunden wurden Spechthöhlen, Mulmbereiche, Baumhöhlen und Spaltenquartiere in der alten Silberweide für höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und totholzwohnende Käfer. Die Vernetzungsfunktion zwischen den Waldflächen des Bergwaldes und des Mallertshofener Holzes sollte unbedingt aufrechterhalten und gestärkt werden. Artenschutzrechtlich relevant als Reptilienart ist, die vereinzelt auftretende Zauneidechse, für die geeignete Habitatstrukturen geschaffen werden sollten. Für Amphibien, insbesondere die für die Münchner Schotterebene typische Wechselkröte sollten neuen Lebensräume angelegt werden. Die als Lebensraumausgleich für Brutvögel (CEF-Maßnahme) v. a. für die Arten Geldammer und Neuntöter vorgesehene Anlage von strukturreichen Hecken und Gehölzen mit Saumstrukturen muss, wie dargestellt, unbedingt mind. 2 Jahr vor Entfernung der Bestandsgehölze erfolgen.

Abwägung:

*Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.*

*Als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart konnten lediglich drei Einzeltiere der Zauneidechse im süd-östlichen Bereich des Gebietes beobachtet werden. Da charakteristische Lebensräume der Art (besonnte strukturreiche Gehölzränder, Schotterplätze mit angrenzenden Versteckmöglichkeiten oder Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation) nur in äußerst geringer Zahl vorhanden sind sowie keine Fortpflanzungsstrukturen festgestellt werden konnten, kann nicht mit einer lokalen Population gerechnet werden, sondern lediglich mit Einzeltieren auf der Wanderung.*

*Im Rahmen der Bauausführung werden die Maßnahmen zum Lebensraumausgleich berücksichtigt. Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes ist dieser Punkt bereits vorhanden.*

#### 4. Ausgleichsflächen

Für durch die Planung verursachte Überbauung und Versiegelung verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 303.956 Wertpunkten. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im nächsten Verfahrensschritt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München festgelegt und geplant werden. Für den Bund Naturschutz ist es besonders wichtig, dass die Ausgleichsmaßnahmen in nächster Nähe zu dem Eingriff erfolgen, um die negativen ökologischen Auswirkungen möglich gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nicht bereits mehrfach in letzter Zeit geschehen, auf bereits bestehenden hochwertigen Ausgleichflächen hergestellt werden (fachlich kontraproduktiv und Steuermittelverschwendung). Falls gewünscht, könnte der BN mit naturschutzfachlichem Rat zur Verfügung stehen.

Abwägung:

*Eine Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München wird erfolgen. Der Hinweis, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf bereits bestehenden hochwertigen Ausgleichsflächen hergestellt werden sollen, wird zur Kenntnis genommen.*

#### 5. Bebauung

Grundsätzlich ist zu einer vorgesehenen Bebauung anzumerken, dass diese dann möglichst flächensparend erfolgen sollte. Im Sinne altersgerechten Wohnens ist es angebracht, unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe direkt im Anschluss an die Wohnung direkt erreichbare intensiv begrünte Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität als Kommunikationsbereiche zu schaffen. Eine entsprechende Formulierung sollte bei den städtebaulichen Zielen der Planung aufgenommen werden. Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist auf die Situierung der Begründungselemente besonderes Augenmerk zu legen.

Abwägung:

*Die Begründung wird geprüft und eine entsprechende Formulierung unter den städtebaulichen Zielen aufgenommen.*

#### 6. Boden Altlasten

Natürlicher Bodenaufbau mit entsprechender Bodenschichtungen befindet sich auf dem ackerbaulich genutzten Bereich im westlichen Teil des Planungsgebietes (Pararendzina). Bei diesem Großteil der Restfläche handelt es sich um eine mit heterogenem Material wiederverfüllten und rekultivierte Kiesabbaufäche ohne Oberbodenauftrag. Nach dem Kiesabbau wurde die Entnahmefläche laut Gutachten mit Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellen – und Hausmüllabfällen bis zu einer Tiefe von 16,8 m aufgefüllt. Das geplante Belassen des Auffüllmaterials birgt ein gewisses Restrisiko. Insbesondere im Hinblick auf die richtigerweise beabsichtigte Regenwasserversickerung sollte dieser Aspekt berücksichtigt werden.



Abwägung:

*Die im Boden befindlichen Altlasten wurden bei der Planung bereits berücksichtigt. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.*

## 7. Regenwassernutzung

Im Hinblick auf die Auswirkung auf den Klimawandel sollten auch Überlegungen angestrengt werden, ob nicht auch Maßnahmen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser möglich sind. Mittlerweile nicht mehr auszuschließende Starkregenereignisse könnten auch dazu führen, dass bei verdichtetem Untergrundmaterial Wasser oberflächlich stehen bleibt.

Abwägung:

*Die Stellungnahme des Bund Naturschutz zur Regenwassernutzung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wurden bereits Aspekte wie Dachbegrünungen usw. aufgenommen.*

## 8. Stadtklima, Kleinklima

Wie in der Bebauungsplanbegründung dargelegt, hat das Stadtgebiet von Unterschleißheim in Bereichen mit dichter Bebauung und hoher Versiegelung stark klimatisch belastet Bereiche mit mangelhaften klimatischen Ausgleichsmöglichkeiten. In den dicht bebauten Siedlungsgebieten fehlen großflächige Grünstrukturen und Vernetzungsachsen zum klimatischen Ausgleich. Daher kommen an bestehende Wälder und großflächige Heide- und Grünflächen anschließende grüne Vernetzungsachsen große Bedeutung für den Luftaustausch und die Frischluftproduktion innerhalb des Stadtgebiets zu. Dem Planungsgebiet kommt eine hohe Ausgleichsfunktion in Hinblick auf die Frischluftentstehung und Kaltluftströme zu. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige Bebauung erhebliche Auswirkungen auf diese Funktion hat. Der Funktion kommt gerade in Hinblick auf die mittlerweile generell spürbaren Auswirkungen des Klimawandels besondere Bedeutung zu. Daher muss den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplan - Geltung der Freiflächen unter Berücksichtigung einer mikroklimatischen Vielfalt, Erhalten von klimatisch ausgeglichenen Freiflächen sowie eines wertvollen Biotopbaumes, Berücksichtigung der Durchlüftung und des Luftaustausches im Gebiet, Minimierung der Versickerung zur Erhöhung der Verdunstung, Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebietes - besonderen Augenmerk zukommen.

Abwägung:

*Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen der verschiedenen Schutzgüter geprüft und beurteilt.*

## 9. Verkehr

Durch die Schaffung einer neuen Verbindungsstraße zwischen Stadionstraße und Kreuzstraße soll neben der Erschließung des Neubaugebietes vorrangig auch eine verkehrliche Entlastung des Bestandswohngebietes Lohhof Süd erfolgen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob diese Entlastung nicht auch durch andere Maßnahmen (Verkehrslenkung, Verkehrsberuhigung, Förderung des Umweltverbundes) möglich wäre. Die verkehrlichen Auswirkungen der neuen Straße auf die Kreuzung Münchner Ring- Stadionstraße sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht ausreichend gewürdigt. Erfahrungsgemäß führen neue Straßen zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs. Klima- um Umweltschutz sind zwar in aller Munde, aber gerade im Natur-, Biotop-, Arten- und Baumschutz klaffen politischer Anspruch und Absichtsbekundung und die Realität bei der Umsetzung vor allem auch im kommunalen Bereich, insbesondere in der Verkehrs- und Bauleitplanung weit auseinander.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die neue Verbindungsstraße hat nicht nur den Zweck Verkehr aus dem Ortsteil Lohhof Süd aufzunehmen, sondern dient auch der Erschließung des Baugebietes und kann daher nicht entfallen.*

#### 10. Immissionen Lärm Luft

Dem BN werden laufen Beschwerden von Anwohnern von Lohhof Süd über Verkehrslärm von der Kreuzstraße und auch aus den umliegenden Gewerbebereichen sowie über Geruchs- und Staubbelastungen vor allem aus den südlich der Kreuzstraße befindlichen Entsorgungsbetrieben übermittelt. Auf diese Vorbelastungen sollte planerisch entsprechend reagiert werden.

##### Abwägung:

*Im Rahmen der Planung wurden bereits Immissionsprüfungen und ein Schallschutzgutachten durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden dabei berücksichtigt.*

#### **Stellungnahme SWM vom 19.05.2022**

Gegen die Änderung der Bauleitplanung bestehen keine Einwände. Die Erdgasversorgungsanlagen verlaufen in der Stadionstraße und ein Hausanschluss führt zu einem Bestandsgebäude, diese Versorgungsanlagen müssen in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

##### Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung berücksichtigt.*

#### **Stellungnahme Telekom vom 28.06.2022**

Im Randbereich des Planungsgebietes (Kreuzstr., Stadionstr.) ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

##### Abwägung:

*Der Hinweis wird hiermit zur Kenntnis genommen.*

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

##### Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt den Spartenägern hier geeignete Trassen in den Abstimmungsgesprächen mit einzubringen.*

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.

##### Abwägung:

*Im Rahmen der Bauausführung wird dies beachtet werden.*

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.

Abwägung:

*Dies wird in der Planung berücksichtigt werden.*

### **Stellungnahme Vodafone vom 01.07.2022**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Abwägung:

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Abwägung:

*Im Zuge der Bauausführung wird dies berücksichtigt werden.*

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägung:

*Der Hinweis wird hiermit zur Kenntnis genommen.*

### **Bürgerbeteiligung**

Stellungnahme der anliegenden Gewerbebetriebe (xxxxx Entsorgungs- und Vermögensverwaltung), vertreten durch einen Rechtsbeistand. Aufgrund der Länge der Stellungnahme (30 Seiten) wird diese nicht in voller Länge in dem Sachvortrag aufgeführt. Die Stellungnahme liegt dem Sachvortrag als Anlage bei. Im Rahmen der Abwägung wurden die einzelnen Punkte jedoch auch kurz zusammengefasst.

Abwägung:

*Die Stadt Unterschleißheim hat beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationencampus Lohhof Süd“ aufzustellen. Zuletzt wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen.*

*Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets zwischen Mallertshofener-, Kreuzstraße, Ingolstädter Landstraße und südlich des Hans-Bayer-Stadions. Im Süden des Plangebiets sind Gemeinbedarfsflächen, ein Gewerbegebiet sowie einutzungsgemischtes Sondergebiet („Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“) vorgesehen. Nördlich davon sind Wohngebiete mit einer*

zentralen öffentlichen Grünfläche geplant. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine zentrale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abzweigung von der Kreuzstraße. Östlich der Erschließungsstraße sind eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant.

Südöstlich des Plangebiets betreiben auf Garchinger Flur mehrere Gesellschaften gemeinsam Anlagen zur Abfallentsorgung, -behandlung und Recycling. Die Gesellschaften erhoben mit Schreiben vom 30.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung diverse Einwendungen, die es im Folgenden zu bewerten gilt.

## B. Einwendungsbearbeitung

### I. Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB

Die Einwendungsführerinnen tragen vor, dass der Planung die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehle (S. 4; S. 25). Sie begründen dies damit, dass die Planung immissionsschutzrechtlich bedenkliche Konflikte hervorrufe, weshalb die Planung zur städtebaulichen Ordnung nicht beitrage (S. 5). Ferner tragen die Einwendungsführer in diesem Zusammenhang auch vor, dass der Erforderlichkeit auch ein Verstoß gegen das Gebot interkommunaler Abstimmung entgegenstünde (S. 5).

Ob das Gebot der Konfliktbewältigung eingehalten wird, ist keine Frage der Erforderlichkeit, sondern Teil des Abwägungsgebots (Söfker/Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 143. EL, § 1 Rn. 215.). Anders wäre dies nur dann, wenn eine planerische Konfliktbewältigung von vornherein ausgeschlossen wäre, sodass der Planung dauerhaft rechtliche Hindernisse entgegenstünden. Hierfür fehlt es jedoch an den erforderlichen Anhaltspunkten. Ein anderes Verständnis wäre nicht mit der Rechtsprechung vereinbar, wonach eine Planung zwar Konflikte auslösen kann, diese sodann aber auch lösen müsse (BVerwG, Urt. v. 01.11.1974, - IV C 38/71, NJW 1975, 841 (845).).

Das interkommunale Abstimmungsgebot betrifft systematisch ebenfalls nicht die Frage nach der Erforderlichkeit. Das BVerwG ordnet das interkommunale Abstimmungsgebot stattdessen dem Abwägungsgebot zu (BVerwG, Urt. v. 15.12.1989, - 4 C 36/86, juris – Leitsatz 2.). Hiernach bedarf es einer gemeindenachbarlichen Abstimmung, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen (BVerwG, Beschl. v. 09.01.1995, - 4 NB 42/94, NVwZ 1995, 694 (694)). Bislang finden sich in der Begründung des Bebauungsplans keine Ausführungen zu etwaigen Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Gemeinde Garching. Ob die Planung in tatsächlicher Hinsicht womöglich Auswirkungen auf die Gemeinde Garching haben kann, sollte geprüft und im Rahmen der weiteren Planung dann ggf. berücksichtigt werden, um einen Abwägungsausfall zu vermeiden. Ungeachtet dessen könnte sich die Gemeinde Garching (und nicht die Einwendungsführerinnen) nur dann mit Erfolg auf das Abstimmungsgebot berufen, wenn durch den Bebauungsplan tatsächlich unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf ihrem Gemeindegebiet drohen (BayVGH, Beschl. v. 07.04.2022, - 9 N 19.2265, BeckRS 2022, 8435 –Rn. 18; OVG Koblenz, Urt. v. 26.02.2014, - 8 C 10561/13.OVG, LKRZ 2014, 366 mwN.). Für solche gewichtigen Auswirkungen und das Überschreiten einer gewissen Intensitätsschwelle sind im Moment keine konkreten Anhaltspunkte ersichtlich.

Die Einwendungsführerinnen tragen ferner vor, dass den Festsetzungen von Wohngebieten die Erforderlichkeit deshalb fehle, weil nicht geprüft worden sei, welcher zahlenmäßige Bedarf an Wohnflächen besteht. Selbst wenn ein entsprechender Bedarf bestanden hätte, hätte nach Auffassung der Einwendungsführerinnen überprüft werden müssen, ob ein bestehender Bedarf an anderer Stelle hätte erfüllt werden können und müssen (S. 7).

Allerdings dürfen auch insofern an die Erforderlichkeit keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Was i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde 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. Selbst wenn es an einem ganz konkret bezifferbaren Bedarf fehlen würde, ließe dies die Frage der Erforderlichkeit der konkreten Planung unberührt, solange

den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung genügt wird (BayVGH, Urt. v. 13.12.2021, - 15 N 20.1649, juris – Rn. 27.).

Der weitreichende Planungsspielraum zwingt die Gemeinde darüber hinaus auch nicht von vornherein dazu, eine weniger konfliktträchtige Planung vorzuziehen. Andernfalls bestünden generelle Bedenken gegen Planungen in Gemengelage. Das Planungsermessen ist lediglich dann eingeschränkt, wenn es sich bei dieser Konzeption ganz eindeutig um die bessere Planungsvariante handelt. (VGH Mannheim, Urt. v. 22.05.2019, - 8 S 2431/17, juris – Rn. 82.). Die jeweilige Alternative müsste sich geradezu aufdrängen (BayVGH, Urt. v. 24.05.2012, - 2 N 12.448, juris – Rn. 48.). Anhaltspunkte für eine solche Beschränkung des Planungsermessens liegen hier nicht vor.

## II. Pflicht zur Berücksichtigung des Betriebs der Einwendungsführerinnen

### 1. Betrieb als solcher

Die Einwendungsführerinnen bringen vor, dass ihre Interessen überhaupt nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Im Schallschutzgutachten sei der Betrieb nur unzureichend berücksichtigt worden (S. 6). Die Einwendungsführerinnen tragen vor, dass es die Stadt Unterschleißheim bislang zu prüfen unterlassen hat, ob das Plangebiet in Bezug auf das Medium Luft nachteilig durch ihren Betrieb beeinträchtigt wird. Darüber hinaus gibt die Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2022 lediglich die sich aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ergebenden Immissionsgrenzwerte wieder.

Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplans enthält keine Ausführungen dazu, ob die Planung geeignet ist, nachteilige Auswirkungen auf den Betrieb der Einwendungsführerinnen zu entfalten. Ob der Betrieb der Einwendungsführerinnen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, hängt vom Auswirkungsbereich der emittierenden Nutzung ab. Nur wenn die Planung der Stadt Unterschleißheim überhaupt innerhalb des Auswirkungsbereichs der emittierenden Nutzung liegt, drohen überhaupt nachträgliche Auflagen zu ihrem Nachteil (zum Ganzen Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, Rn. 2564.). Wegen des Abstands des Plangebiets und der darin vorgesehenen Wohnnutzung drängt sich eine Pflicht zur Berücksichtigung des Betriebs der Einwendungsführerinnen zunächst nicht auf.

Ob konkrete Beeinträchtigungen drohen, sollte im weiteren Verfahren genauer erforscht werden, um eine belastbare Aussage treffen und den Betrieb im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ggf. im gebotenen Maße berücksichtigen zu können. Nur so kann ein ggf. drohender Abwägungsausfall sicher ausgeschlossen werden.

### 2. Entwicklungsabsichten

Die Einwendungsführerinnen bringen vor, dass ihre Absichten einer Erweiterung zu einem lokalen, regionalen und überregionalen Recyclingzentrum bislang nicht berücksichtigt worden seien, obschon nach ihrer Aussage bereits im Oktober 2020 ein Standortverbesserungskonzept gegenüber den Vertretern der Stadt Unterschleißheim vorgestellt wurde. Hieraus ergebe sich auch künftig ein Bedürfnis, emittieren zu dürfen (S. 12).

Grundsätzlich können Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als privater Belang zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass die Erweiterungsabsichten für die Gemeinde erkennbar sind und bereits ein Mindestmaß an Konkretisierung erreicht haben. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Planungsträgerin von sich aus sämtliche potentiell in Betracht kommenden Entwicklungsmöglichkeiten erforscht. Insofern ist der emittierende Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen (Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 764 mwN.). Unverbindliche und noch unklare Erweiterungsabsichten können hingegen unberücksichtigt bleiben. Zu beachten ist außerdem auch, ob sich die Erweiterung noch als gewöhnliche Betriebsentwicklung darstellt oder hierüber hinausgeht (BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998, - 4 BN 44/98, juris – Orientierungssatz.).

Die Einwendungsführerinnen weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, konkrete Entwicklungsabsichten bereits mit der Stadt Unterschleißheim besprochen zu haben. Je nachdem, ob der Betrieb überhaupt zu berücksichtigen ist (s.o.) und ob die Erweiterungsabsichten beeinträchtigt werden, ist dies im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und ggf. einem Ausgleich zu-zuführen.

### III. Fehler der Schallschutzbegutachtung

Die Einwendungsführerinnen tragen vor, dass die Schallschutzbegutachtung diverse Fehler aufweise. Insbesondere wären Summierungseffekte zu berücksichtigen gewesen (S. 14; S. 23 f.). Untersuchungen zu etwaig drohendem Freizeitlärm fehlen bislang vollständig (S. 9). Unklar sei auch, ob von zutreffenden tatsächlichen Verhältnissen ausgegangen worden sei (S. 13). Ferner würde den drohenden Gesundheitsgefahren durch die avisierten Festsetzungen nicht wirksam begegnet und insbesondere „Lärmimmissionspausen“ ausgeschlossen wären (S. 22).

Ob die Festsetzungen in technischer Hinsicht geeignet sind, die Einhaltung geltender Grenzwerte sicherzustellen und etwaige Gesundheitsgefahren zu beseitigen, sollte von technischer Seite geklärt werden. Insbesondere ab S. 14 gehen die Einwendungsführerinnen detailliert auf nach ihrer Auffassung vorhandene Fehler des Schallschutzgutachtens ein. Diese Fehler sollten von Seiten des Gutachters auf ihre Validität hin überprüft werden.

Entgegen der Behauptung der Einwendungsführerinnen dürften die in Ziff. 13 getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht zu unbestimmt sein. Wegen des konkretisierenden Verweises auf die DIN 4109 ist der Inhalt der Schallschutzfestsetzungen wohl ausreichend bestimmbar. Außerdem werden in der Begründung des Bebauungsplans die getroffenen Schallschutzmaßnahmen erläutert. Hierbei wird auch darauf hingewiesen, dass die Erforderlichkeit weiterer Schallschutzmaßnahmen wegen der Sportanlagen im Norden des Plangebiets im weiteren Verfahren noch zu ermitteln sind (S. 35 d. Begründung des Bebauungsplans).

### IV. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Die Einwendungsführerinnen tragen vor, dass die Planung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG verstößt (S. 9 ff.).

Der Trennungsgrundsatz ist kein Optimierungsgebot, sondern steht gleichrangig auf einer Ebene mit den anderen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachtenden Belangen. Inhalt des Trennungsgrundsatzes ist es, dass schutzbedürftige Nutzungen keinen schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt werden. Systematisch ist der Trennungsgrundsatz eine im Gesetz ausdrücklich angesprochene Ausformung des Grundsatzes der Konfliktbewältigung. Insofern handelt es sich bei ihm nicht um ein gesetzlich zwingendes Ge- oder Verbot, das es einzuhalten gilt, sondern ebenfalls um einen abwägungsoffenen Belang.

Um die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes überprüfen zu können, gilt es zunächst auch insofern in tatsächlicher Hinsicht zu klären, ob das Plangebiet innerhalb des Einwirkungsbereichs von Emissionen des Betriebs der Einwendungsführerinnen liegt. Nur so können die konkreten Anforderungen bestimmt werden.

Ungeachtet dessen lässt die Plankonzeption erkennen, dass sie am Maßstab des Trennungsgrundsatzes jedenfalls in Bezug auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe ausgerichtet ist und diesem insofern genügt. Die schutzwürdige Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets schließt sich an die bereits vorhandene Wohnnutzung im Westen entlang der Mallertshofener Straße an. Zwischen der Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben im Osten liegt eine Grünfläche bzw. eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, deren Breite etwa ein Drittel der Breite des gesamten Plangebiets ausmacht. Die Fläche dient insofern als Schutzstreifen zu Gunsten der Wohnnutzung. Auch im Süden wird dem Trennungsgrundsatz dadurch genügt, dass Flächen für Stellplätze nach Süden zu den angrenzenden Gewerbebetrieben hin ausgerichtet und eine Gemeinbedarfsfläche, ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet als „Pufferzone“ zur sich dahinter anschließenden Wohnnutzung dienen. Auch innerhalb des Plangebiets wird dem Trennungsgrundsatz dadurch genügt, dass zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet WA 5 besondere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Einwendungsführerinnen legen zwar dar, dass der Trennungsgrundsatz dazu zwingt ggf. alle baulichen und technischen Gestaltungsoptionen auszuschöpfen, um die Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen zu verhindern. Sie zeigen jedoch nicht auf, weshalb dies vorliegend angesichts der zuletzt aufgezeigten Punkte nicht der Fall sein sollte. Ggf. sollte auch nochmals von technischer Seite her verifiziert werden, ob die getroffenen Festsetzungen tatsächlich ausreichend sind, um schädliche Umwelteinwirkungen wirksam auszuschließen.

#### V. Planbedingte Verkehrszunahme

Die Einwendungsführerinnen tragen vor, es komme planbedingt auf der Ingolstädter Landstraße zu einer Verkehrszunahme, die ihren Betrieb beeinflusst (S. 26 ff.).

Derzeit erfolgt laut Verkehrsgutachten noch eine abschließende Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts der Kreuzstraße und der Ingolstädter Landstraße in Zusammenarbeit mit dem staatlichen Bauamt. Ein Abwägungsausfall ist insofern nicht zu erwarten, da sich dieser Punkt offenbar bereits auf der Agenda der Planungsträgerin befindet.

Ungeachtet dessen ist nicht nachvollziehbar, inwiefern einer Verkehrszunahme auf der Ingolstädter Landstraße die Einwendungsführerinnen nachteilig beeinträchtigen sollte. Soweit im Luftbild erkennbar handelt es sich bei der Ingolstädter Landstraße um eine vierspurige Bundesstraße, wobei die Fahrtrichtungen mittig durch einen Grünstreifen voneinander abgetrennt sind. Eine Abbiegespur zum Betrieb der Einwendungsführerinnen gibt es von der nach Süden verlaufenden Fahrspur nicht. Insofern erscheint eine nachteilige Beeinträchtigung zu Lasten der Einwendungsführerinnen durch die durch die Planung induzierten zusätzlichen Verkehre auf der Ingolstädter Landstraße von vornherein ausgeschlossen. Ob eine Veränderung der bestehenden Situation abwägungsrelevant ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, Beschl. v. 28.11.1995, - 4 NB 38/94, NVwZ 1996, 711.). Nicht jede planbedingte Veränderung ist also auch zugleich abwägungsrelevant. Darüber hinaus wäre eine planbedingte Verkehrszunahme nur dann zu Gunsten davon betroffener Anwohner zu berücksichtigen, wenn ein berechtigtes Vertrauen auf den Fortbestand der bestehenden Erschließungssituation bestand (BayVGH, Beschl. v. 23.05.2018, - 1 NE 18.721, BeckRS 2018, 10008). Anhaltspunkte, die ein berechtigtes Vertrauen auf den Fortbestand der bisherigen Erschließungssituation zugunsten der Einwendungsführerinnen begründet haben könnten, sind nicht erkennbar. Insbesondere mussten diese schon aufgrund ihrer Lage an der überörtlichen Bundesstraße stets mit einer durch Bauleitplanung bedingten Verkehrszunahme zu ihren Lasten rechnen.

#### VI. Abwägung im Übrigen

Die Einwendungsführerinnen tragen vor, die Belange der Wirtschaft würden durch die Planung bislang nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt (S. 4 ff.).

Die Belange der Wirtschaft sind ein abwägungserheblicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Als solcher sind die Interessen der vor Ort ansässigen Wirtschaftsbetriebe zu berücksichtigen. Gleichwohl liegt es im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in der Hand der Planungsträgerin, einen Belang zu Gunsten eines anderen Belanges den Vorzug einzuräumen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Anordnung der einzelnen Baugebiete bereits an den in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetrieben ausgerichtet ist, indem die schutzwürdigeren Nutzungen jeweils erst hinter o.g. „Pufferzonen“ angeordnet sind.

Soweit durch die Schallschutzmaßnahmen nachträgliche Betriebsbeschränkungen zu Lasten der umliegenden Betriebe ausgeschlossen sind (vgl. S. 29), droht kein Verstoß gegen das Rücksichtnahme-gebot im Falle der plankonformen Umsetzung des Bebauungsplans.

#### VII. Entwässerung

Die Einwendungsführerinnen weisen darauf hin, dass geklärt werden sollte, ob die bestehenden Kanäle ausreichend dimensioniert sind, um auch das neue Baugebiet entwässern zu können (S. 26). Dies wird von Seiten der Stadt Unterschleißheim überprüft werden.

### **Stellungnahme Nr. 1 vom 25.05.2022**

Erklärtes Ziel beim Bebauungsplan ist es, wie u. a. bei der Veranstaltung am 17.05.2022 im Bürgerhaus USH kommuniziert, dass sich das Projekt verträglich in die umgebene Bebauung einfügt. (überwiegend 2 Geschosse plus Dach). Hierzu sollen ein Abstand der Bebauung beim Projekt von 10 m von der bestehenden Bebauung sowie eine reduzierte maximale Bauhöhe im westlich an die bestehende Bebauung von 10 m dienen. Leider wird diese Vorgabe möglicher Weise nicht für den Bereich der an die bestehende Bebauung der südlichen Mallertshofener Str. (Hausnummern 2 bis ca. 12) eingehalten. Im Sinne einer gleichen Belastung aller an das neue

Projekt angrenzenden Bewohner sollte die westliche Bebauung (geplant: soziale Einrichtung, Kita, Polizei) des Projekts im gesamten Zug der Mallertshofener Str. die maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten. Alternativ käme eine östliche Versetzung der geplanten Bebauung in diesem Bereich in Frage. Es sollte auch beachtet werden, dass die Anwohner bereits durch die Lärmimmission der Kreuzstraße sowie allgemein als direkte Anwohner durch die durch das Projekt zu erwartenden Immissionen (Lärm, Staub etc.) besonders betroffen sind.

Abwägung:

Höhenentwicklung:

*Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf.*

*Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits verträglich in die umgebende Bebauung einfügt und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht. Da im städtischen, direkt an den Bestand der Wohnhäuser an der Mallertshofener Straße angrenzenden Bereich ggf. auch Reihenhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau mit einer Wandhöhe vom 10 m mit Flachdach geplant ist, fügen sich diese Gebäude in der Höhenentwicklung in Hinblick auf die Bestandsbebauung durchaus ein.*

Lärm:

*Im Zuge der Planung wurde bereits ein Schallschutzgutachten erstellt. Bedingt durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ist an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft mit einer Verkehrslärmzunahme zu rechnen. Die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel für den Prognose-Planfall 2035 und den Prognose-Nullfall 2035 (d. h. ohne Umsetzung des Vorhabens) beträgt maximal 3 dB an IO 7 während der Nachtzeit, der Beurteilungspegel liegt allerdings mit 48 dB(A) noch unter den IGW der 16. BImSchV. Wegen des konkretisierenden Verweises auf die DIN 4109 ist der Inhalt der Schallschutzfestsetzungen ausreichend bestimmbar. Außerdem werden in der Begründung des Bebauungsplans die getroffenen Schallschutzmaßnahmen erläutert. Eine Gesundheitsgefährdung wird bei Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen. Diese Werte werden vorliegend im südlichen Planbereich überschritten. Allerdings werden in der schalltechnischen Untersuchung aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, sodass Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung im Ergebnis nicht mehr überschritten sein dürften. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur Konfliktbewältigung grundsätzlich geeignet (vgl. z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 20.05.2010, 3 S 2099/08).*

**Stellungnahme Nr. 2 vom 20.05.2022**

Zufahrtssituation Mallertshofener Str./Mittenheimer Str.,  
Tiefgarage Eingang zum neuen Wohnquartier:

- Verkehrs- + Straßensituation zu eng

Abwägung:

*Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Verkehrskonzept erstellt, die auch die Verkehrsradien usw. berücksichtigt haben. Die Straßenbreiten entsprechen der geforderten Norm.*

- Verbindung von Neuen zum Alten wird bemängelt

Abwägung:

*Was i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. 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.).*

- Zufahrtssituation lt. aktuellen Plan ist nicht erwünscht
- Zugang soll vom Neubaugebiet erschlossen werden

Abwägung:

*Verbindungswege von der Mallertshofener Straße in das neue Baugebiet werden leider seitens der Eigentümer der jeweiligen Grundstücke abgelehnt.*

### **Stellungnahme Nr. 3 vom 30.05.2022**

- Rechtzeitige Information der Bürger wann tatsächlich Wohnraum zur Vergabe steht

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bürger werden frühzeitig über die Medien informiert.*

- Schaffen von Wohnraum entsprechend dem Interesse der Bürger (zu sehen auf Plattform Consul)
  - ca. 100 m<sup>2</sup>, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Abwägung:

*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.*

- Supermarktversorgung als wichtigen Punkt

Abwägung:

*Der Bau eines Vollsortimenters ist in der Planung bereits berücksichtigt.*

- Berücksichtigung von nicht nur sehr jung (1,5 – 2 Zimmer Wohnung/studentisch) und Alt (Pflegeeinrichtung) sondern auch junge Familien, Paare, die in USH Fuß fassen wollen, etwas aufbauen wollen (damit die Zukunft USHs sichern!) und mit entsprechendem Wohnraum bedenken.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt mit der Planung notwendigen Wohnraum für jung und alt zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch nur die Festsetzung der Gebietskategorie (z.B. allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet usw.) möglich. Die Raumaufteilung bzw. die Größe der Wohnungen und Räume wird erst bei der Bauausführung festgelegt.*

#### **Stellungnahme Nr. 4 vom 30.05.2022**

Mein Wunsch wäre im WA Bereich innerhalb eines Gebäudes, Wohnungen für die verschiedenen Generationen (inkl. „sozialer Wohnungsbau“) zu haben.

Als Beispiel nehme ich die Genossenschaft „Wagnis am Ackermannboden“.

Ich möchte gerne als Seniorin in meinem Gebäude kleine Kinder im Treppenhaus treffen, auf dich ich dann mal ein Nachmittag aufpassen kann und auch im gleichen Treppenhaus die einkommensschwache Familie.

Nicht alle Einkommensschwachen im Haus A, alle Familien mit Kindern in Haus B und alle Senioren in Haus C. Sondern alle in einem Haus. Also die Mischung nicht nur im Quartier, sondern auch innerhalb eines Gebäudes.

#### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können nur die einzelnen Gebietskategorien wie z.B. „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und definiert werden. Die Aufteilung der einzelnen Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, wie vorgeschlagen, kann jedoch nicht festgesetzt werden. Dies obliegt dem Vermietern/Verkäufern der Wohnungen. Der Hinweis wird jedoch weitergeleitet.*

#### **Stellungnahme Nr. 5 vom 28.06.2022**

Einwände zum Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd mit meinem Schreiben vom 20.02.2022, welches ich einen Tag später per E-Mail an den 1. Bürgermeister von Unterschleißheim persönlich gesendet habe (Empfang wurde mir bestätigt), habe ich bereits auf einige Dinge dringlich aufmerksam gemacht und unsere Einwände und Befürchtungen zum Ausdruck gebracht.

Leider sind von den aus meiner Sicht wichtigen und bereits schriftlich mitgeteilten Einwendungen keine Anpassungen im aktuellen Bebauungsplan erkennbar, im Gegenteil, beim Thema „10 Meter Grünstreifen“ wurde sogar eine negative Entwicklung festgestellt (später mehr dazu). Dies wurde mir auf der Informationsveranstaltung vom 17.05.2022 sehr deutlich – vor allem im Rahmen der Gespräche im Anschluss an die Veranstaltung.

Als Bewohner der Mallertshofenerstraße sind meine Familie und ich direkte Anwohner des neuen Baugebiets in Lohhof Süd.

Siehe dazu die beiden folgenden Bilder – einmal aus der Sicht des Kinderzimmers sowie einmal aus dem Schlafzimmer, um einen besseren Eindruck für unsere persönliche Situation zu bekommen.





unser aktueller Blick aus dem 1. Stock wird in Naher Zukunft wohl leider Geschichte sein.

Damit Sie unsere Bedenken und Einwände besser nachempfinden und entsprechend einschätzen können während der Planungsphasen, die derzeitige Aussicht zur Verdeutlichung.

Auch wenn einige Passagen im Folgenden bereits mit dem Schreiben vom 20.02.2022 an den 1. Bürgermeister kommuniziert wurden, werde ich diese der Vollständigkeit halber und an die neue Situation angepasst (nach der Infoveranstaltung vom 17.05.22) entsprechend erweitert und ergänzt darstellen.

Natürlich verfolgen wir seit dem ersten Tag mit großer Aufmerksamkeit das dortige Vorgehen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie die uns verfügbaren Informationen aus den Print und Online Medien. Ebenso haben wir uns aktiv bei der online Umfrage auf der „[consul.unterschleissheim.de](http://consul.unterschleissheim.de)“ beteiligt und einen eigenen Beitrag erstellt (CONSUL-2022-01-18) vom 02.01.2022.

Nur was passiert jetzt mit all diesen Anregungen, Bedenken und guten Hinweisen? Es gab außer den einen oder anderen kurz angebundenen Kommentar Seitens der Stadt Unterschleißheim auf die Vorschläge der Bürger keine detaillierte Rückmeldung. Desweiteren ist auf der Homepage von consul nur zu lesen, dass die Online Vorschlagsphase abgeschlossen ist.

In der folgenden Ausführung, unsere persönlichen Einwände zum Bebauungsplan Nr. 162, sowie dringliche Vorschläge (z.B. GTU) zur Umsetzung im Rahmen des neuen Bauvorhabens in Lohhof Süd:

#### 1. Thema Lärmschutz in Verbindung mit der geplanten Kindertagesstätte:

Auch der online Hinweis zum Thema Lärmbelästigung unter „weiter wichtige Themen“ kommt mit der Aussage „Bei der Projektgestaltung wird besonders auf den Lärmschutz für die Bewohner des neuen Viertels und die Anwohner des bestehenden Wohngebietes geachtet. Derzeit wird ein Gutachten von einem Fachbüro erstellt, welches in den Bebauungsplan eingearbeitet wird“. Für uns als direkt Betroffene, ist das eine nur äußerst oberflächliche, unpräzise und unverbindliche Aussage, die keinerlei Vorkehrungen zum Ausdruck bringen.

Damit dieser für uns doch sehr unbefriedigenden Vorgehensweise mehr Nachdruck und Wichtigkeit verliehen wird, greife ich das Thema Lärmschutz mit diesem Schreiben an den Bauausschuss erneut priorisiert auf.

Wir haben der bisherigen Konzeptplanung entnommen, dass unmittelbar an unser Grundstück angrenzend eine Kindertagesstätte mit bis zu 6 Gruppen, d.h. bis zu ca. 100 Kindern, geplant wird. Dabei soll nach dem aktuellen Planungsentwurf die Freifläche des KiGa von unserem Grundstück abgewendet sein. Ich hoffe darauf kann man sich verlassen!

Auch wenn wir den bisher unbebauten Blick in die freie Natur genießen (siehe Bilder auf Seite 1) und meine Frau sowie ich auf einen ruhigen Büroarbeitsplatz im Haus angewiesen sind, liegt unsere Intention nicht darin, das neue Baugebiet zu verhindern. Allerdings befürchten wir durch die

Ansiedlung der Kindertagesstätte auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück und einer stark belebten Freifläche, dass hier erhebliche Lärmbelastungen ausgehen werden.

Es dürfte unbestreitbar sein, dass Kindertagesstätten erhebliche Lärmbeeinträchtigungen hervorrufen. Dies gilt insbesondere für solche in der geplanten Größenordnung. Zwar ist uns bewusst, dass Kinderlärm nach der Rechtslage größtenteils hinzunehmen ist. Dies kann jedoch nicht unbeschränkt gelten. Aufgrund der geplanten sehr großen Anzahl an Kindern ist unseres Erachtens mit einer unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

Zumindest muss auch unser Bedürfnis nach einer ruhigen Wohnumgebung und einem ruhigen Arbeitsplatz in dem Planverfahren berücksichtigt werden. Schließlich besteht das Wohngebiet, in dem wir leben, schon lange.

Das Neue muss stets an den Bestand angepasst werden und nicht umgekehrt.

In diesem Zusammenhang bitten wir Sie, die Lärmbelastungen, welche durch die geplante Kindertagesstätte hervorgerufen werden, durch einen Sachverständigen umfänglich untersuchen zu lassen, sofern an der bisherigen Planung festgehalten wird.

Es geht um aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Altbestand, dieses wurde in der verfügbaren Schalltechnischen Untersuchung nicht näher und eingehend untersucht.

Abhängig von den Ergebnissen dieser Untersuchung die den Bürgern öffentlich gemacht werden sollte, bitten wir Sie darüber hinaus, die entsprechenden aktiven Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung zu treffen. Mithin die Errichtung der Kindertagesstätte aufzugeben, an einen anderen Ort zu verlegen, oder mindestens aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

In der online zugänglichen Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Senioren- und MehrgenerationenCampus – Kreuzstraße Unterschleißheim“ Bericht Nr. M162495/01, vom 17.02.2022 ist lediglich unter 2.5 folgendes zu lesen:

#### 2.5 Privilegierung von Kinderlärm

In der aktuellen Ergänzung zum Immissionsschutzgesetz [5] der Bundesregierung über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen wird festgesetzt, dass Kinderlärm in der Regel hinzunehmen ist. Das heißt, dass die Schallimmissionen, die von Kinderspielflächen verursacht werden, normalerweise keiner schalltechnischen Untersuchung bedürfen, sofern diese Einrichtungen so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen dennoch durch eine geeignete Planung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies bedeutet, dass Kinderlärm zwar grundsätzlich hinzunehmen ist, jedoch durchaus zumutbare Lärmschutzmaßnahmen für eine gegenseitige Rücksichtnahme geprüft werden müssen.

Des Weiteren ist unter Punkt 6.1 Abbildung 3, nur zu sehen wie die geplante Kindertagesstätte Lärmtechnisch zu schützen ist – aber nicht wie wir geschützt werden von der neuen Lärmquelle, all die Unterschleißheimerinnen und Unterschleißheimer die hier schon seit Jahrzehnten wohnen und dies auch noch gerne länger bleiben wollen !!!

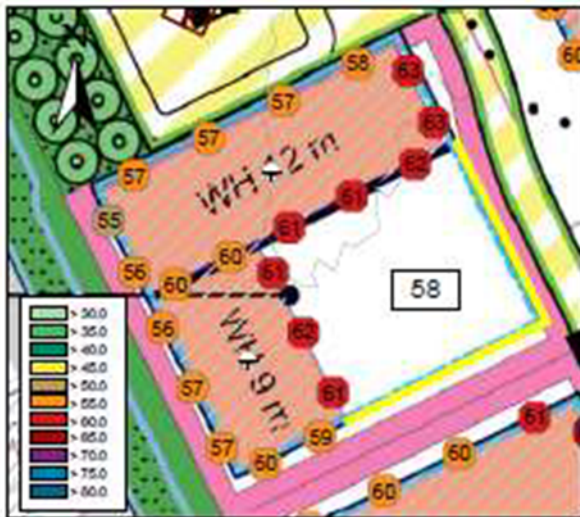


Abbildung 3. Abschirmeinrichtung 3,0 m ü. GOK, 20 dB Schalldämm-Maß.

Frage an die Stadt Unterschleißheim / Bauausschuss:

Was sind die aktiven und angedachten Lärmschutzmaßnahmen in Richtung Altbestand & Nachbarschaft und wie können WIR als unmittelbare Nachbarn dort Einsicht bekommen und ggf. Vorschläge einbringen?

Weiterhin, und um sicher zu stellen, dass unsere bereits online publizierten Hinweise (CONSUL-2022-01- 18) entsprechend beachtet bzw. berücksichtigt werden bei der fortschreitenden Planung, greife ich die Punkte (2 bis 4, wobei sich beim Punkt 2 die Lage komplett verändert hat) hiermit erneut auf, um unsere gesamtheitlichen Bedenken schriftlich an Sie persönlich darzustellen. Die Punkte 5 und 6 sind komplett neu zu meinen bisherigen Ausführungen.

## 2. Thema Grünstreifen:

Im ersten Kommentar / Vorschlag Unsererseits würde ich gerne auf den Grünstreifen (zwischen westlicher Bebauung und Altbestand) eingehen wollen, der ja zumindest schon mal Fix sein soll und mit seinen 10 Metern zwar nicht üppig aber immerhin doch einen gewissen Abstand darstellen könnte. Dieser Abstand sollte auf keinen Fall unterschritten werden und auch nicht für Parkplätze, Fahrradabstellplätze, Spielflächen oder Ähnliches zweckentfremdet werden.

Desweitern sollte der geplante Grünstreifen von 10 m nicht nur als Wiese angelegt werden, sondern durch Anpflanzen von heimischen und kleinwüchsigen Bäumen sowie von Sträuchern auch ein optische sowie akustische Abgrenzung darstellen. Eine reine Grünfläche als Wiese wäre absolut kontraproduktiv, da diese natürlich u.a. zum Fußballspielen oder andere Versammlungen anlocken würde, was den Geräuschpegel natürlich massiv nach oben schnellen lässt.

Nachtrag zum Thema Grünstreifen (v. 17.05.22):

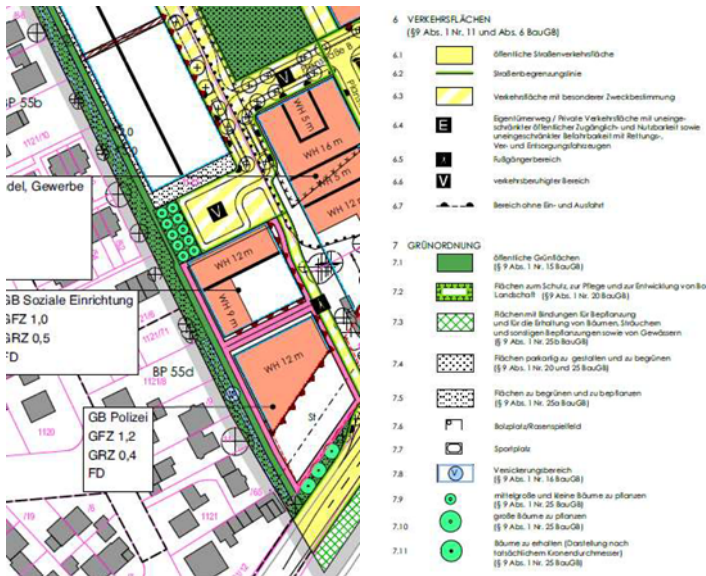
Wie an der Informationsveranstaltung im Rahmen der einstündigen Präsentation kurz erwähnt, vor allem aber im Anschluss im Gespräch mit den beiden verantwortlichen Damen (Stadt USH & Planungsbüro Fr. Dr. – leider habe ich mir die Namen nicht notiert) auf Nachfrage bestätigt, soll innerhalb dieses Grünstreifens ein Schotterweg entstehen, der für Fahrradfahrer und Fußgänger geeignet ist und über die komplette Länge parallel zu dem Altbestand verlaufen.

Diese „Idee“ in einen Grünstreifen, der zur optischen und akustischen Abgrenzung etabliert werden soll, einen Weg in welcher Form auch immer zu integrieren ist absolut unnötig und konterproduktiv. Dieser Weg wird den Geräuschpegel weiter nach oben treiben und zusätzlich Publikum anziehen, was keiner in unmittelbarer Nähe zum Altbestand wünscht und duldet. Der gleiche Effekt entsteht natürlich bei den neu geplanten Wohngebiet, die Ihre Gärten sicherlich Richtung Westen ausrichten und dann ebenso auf diesen „Weg“ und deren „Benutzer“ schauen.

Frage an die Stadt Unterschleißheim / Bauausschuss:

- Welchen Sinn macht dieser Weg, wo doch parallel dazu die geplante Zufahrt zu den Wohngebieten ebenfalls mit Fahrrad und Gehweg ausgestattet sein wird (gelber Bereich).
- Wir fordern Sie auf, von dieser Idee einen Weg in einen Grünstreifen zu integrieren dringend Abstand zu nehmen, die in der aktuellen Planung lt. Legende auch nicht enthalten ist.

Diesen Weg braucht nun wirklich keiner und der Grünstreifen MUSS ein reiner Grünstreifen werden!!!



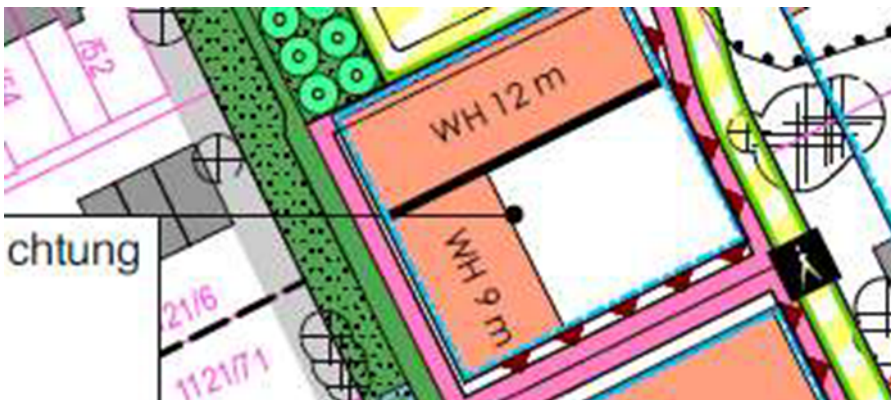
### 3. Thema Gebäudeplanung / Sichtachsen:

Auch hoffen wir, dass bei der Planung des neuen Wohnraums und vor allem der öffentlichen Gebäude, z.B. Kindergarten, darauf geachtet wird, dass Sichtachsen sinnvoll zum Altbestand ausgerichtet werden und schöne Bäume, die Gebäude ein wenig erträglicher machen. Dies macht bei der Gesamtplanung keine große Mühe, erhält den alteingesessenen Lohhoferinnen und Lohhofern aber zumindest ein wenig der bisherigen Wohnqualität!

Frage an die Stadt Unterschleißheim / Bauausschuss:

- Warum ist der eine Gebäudeteil der geplanten Kindertagesstätte in WH 12 geplant?
- Dieser grenzt direkt an unsere Ostseite (SZ, KZ & Studio) an und wird eine extreme Abschattung verursachen.

Dringende Empfehlung (Bitte), auch diesen Gebäudeteil mit WH 9 zu planen und die Sichtachsen entsprechend anzupassen, damit eben KEINE direkte und massive Abschattung erfolgt.



#### 4. Thema Beleuchtung:

Als vierte Anregung, auch wenn ebenso noch in weiter Ferne, so würden wir auf eine sinnvolle Verteilung / Positionierung von Straßen / Weg-Laternen schon jetzt gerne hinweisen, dass diese nicht vor Schlaf & Kinderzimmern der Bestandsbebauung platziert werden und somit die ganze lange Nacht in Fenster strahlen mit den wunderbar energiesparenden LED kalt-weiß Leuchtmitteln. Leider gibt es dazu in Lohhof Süd bereits jetzt „Negativ-Beispiele“. Der Einsatz von niedrigen Weglaternen an den Grundstücksgrenzen anstatt hoher Straßenbeleuchtungen wäre eine technische Lösung, die den „Blend-Effekt“ minimiert.

#### 5. Thema Geothermie (GTU) – Erschließung Bestandsbebauung:

Ich denke, dass aus Gründen des Umweltschutzes, der Klimaneutralität aber leider auch aus internationalen politischen Gründen, der Anschluss des neuen Wohngebietes an die Geothermie eine logische Schlussfolgerung sein muss/wird.

Im Gespräch mit der GTU im Anschluss an der Infoveranstaltung hatte ich dies bereits angesprochen, vor allem aber mit der dringenden Empfehlung, die Planung so zu gestalten, dass eben der Altbestand ebenfalls davon profitieren könnte. Dabei geht es nicht um die Kosten für den Anschluss selbst, sondern den GTU Anschluss technisch so zu planen und auszulegen, dass es eben auch für die älteren Häuser zum Nachrüsten funktionieren kann. Dies hat mir im Gespräch Herr XX im Anschluss an die Infoveranstaltung mitgeteilt, dass eben die älteren Häuser (Altbestand in unmittelbarer Nachbarschaft) zuerst mit der höheren Temperatur versorgt werden müssen (Vorlauf), der Rücklauf dann in das neue Wohngebiet führt und dieses versorgt. Weiterhin sei die GTU aktuell zu ca. 35% der möglichen Kapazität ausgelastet, bei stark steigenden Nachfrage und natürlich das Ganze immer eine Frage der Finanzierung (siehe auch Artikel vom 11.06 im Landkreis Anzeiger).

Wie gesagt, primär geht es mir um die Möglichkeit einen GTU Anschluss zu bekommen. Bei den meisten angrenzenden Gebäuden (wie auch bei unserem) sind die verbauten Gasthermen weit über 20 Jahre alt und müssen in den nächsten Jahren aus technischen Gründen sowieso ausgetauscht werden. Da wäre ein Anschluss an die umweltfreundliche, Wartungsarme und zukunftsorientierte GTU ein echter Meilenstein und aufgrund der politischen Situation ein MUSS (es wird ja sogar aktuell diskutiert, einen Verkauf ab 202X, von neuen Gasthermen zu untersagen)

Das Gespräch zwischen Hr. XX und mir wurde übrigens in dem Zeitungsartikel im Münchner Merkur vom 19.05.22 (Seite 35) erwähnt „ ob das neue Viertel und anschließend Lohhof-Süd an die Geothermie werden fragt er Herrn XX den GTU Vorstand: Beschlossen sei dies, so die Antwort nun muss die Finanzierung geklärt werden.“

Ich hoffe wir können auf diese Aussage bzw. die ernste Absicht die GTU auch für den angrenzenden Altbestand zu ermöglichen vertrauen.

#### Frage an die Stadt Unterschleißheim / Bauausschuss:

Für uns und ich spreche auch für viele Nachbarn, wäre ein GTU Anschluss für den angrenzenden Altbestand in Lohhof Süd das wirkliche einzige positive an dem neuen Wohngebiet.

- Wie können wir sicherstellen, dass dies frühzeitig in die Planung mitaufgenommen wird?
- Braucht die Stadt Unterschleißheim einen gesonderten Antrag für einen GTU Anschluss von den Privathaushalten des Altbestandes?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt dies in der Planung auch im technischen Detail (wie bereits erwähnt) mit zu berücksichtigen.

Wie erwähnt, dieses Thema ist brandaktuell und MUSS definitiv Bestandteil der Planung sein und zwar von Anfang an, auch und vor allem für die Bestandsgebäude in Lohhof Süd in dem angrenzenden Umfeld.

#### 6. Thema Auswertung/Abstimmung Wohnraum (Consul) vs. öffentliche Darstellung(en):

In der Auswertung Beteiligung Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd (Schreiben der Stadt USH vom 10.02.2022) die den Beteiligungszeitraum von 06.12.2021 bis 19.01.2022 abdeckt, ist auf Seite 6 unter IV Inhaltliche Auswertung folgendes zu lesen:

Wohnraumform: Hier sticht ein Diskussionsbeitrag mit 35 Zustimmungen hervor, der sich für Doppelhaushälften ausspricht. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der Umfrage mit 429 Teilnehmerinnen aber, dass Doppelhaushälften mit 132 Stimmen und Geschossbauten (Wohnungen) mit 128 Stimmen nahe beieinander liegen.

Weiterhin ist auf Seite 7 unter Abstimmungen folgendes dargestellt:

Bei den Abstimmungen können die Ergebnisse kurz zusammengefasst werden – die detaillierten Ergebnisse finden Sie weiter unten (Anmerkung – keine weiteren Zahlen zur Auswertung Wohnraum werden aufgezeigt). In der Abstimmung zum Wohnraum lag die oberste Priorität auf der Planung von Doppelhaushälften (132 Stimmen/ 31,7%), dicht gefolgt von Geschossbauten mit Wohnungen (128 Stimmen/ 30,8%) bei der Frage „Was braucht Unterschleißheim“.

Eine ähnlich aus meiner Sicht ebenfalls falsch interpretierte Darstellung der Abstimmungszahlen ist in dem Artikel „Mehrgeneration-Campus Dicht und Grün geht“ aus dem Stadtrat von Unterschleißheim – Bündnis 90 / Die Grünen vom 04.06.2022 auf Seite 3 zu lesen:

„... eine deutliche Mehrheit (54 Prozent) hat dabei für kompaktere Bauweisen wie Geschossbauten und Reihenhäuser gestimmt. Nur 43 Prozent stimmten für flächenfressende Einfamilien- und Doppelhäuser.“

Anmerkung zu dieser Darstellung: Wieso werden Reihenhäuser und Geschossbauten in der gleichen Kategorie „kompaktere Bauweise“ prozentual zusammengefasst. Das ist aus meiner Sicht absolut irreführend für den Leser und vor allem aber auch nicht korrekt.

Eine weitere Aussage stelle ich im gleichen Artikel ebenfalls in Frage (ohne dabei politisch zu werden) sondern nur auf die „echten“ Zahlen im Anschluss zu verweisen.

„... mehr Privathäuser mit Garten (CSU Workshop im März) Abgesehen davon, dass nicht einmal die Consul-Umfrage diese Wunsch untermauert...“

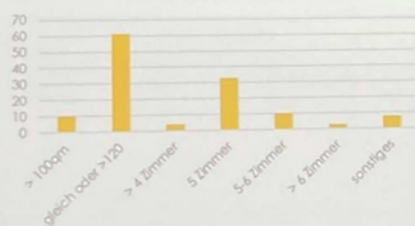
Dies ist schlichtweg nicht korrekt, was das von mir gemachte Bild während der Veranstaltung am 17.05.2022 ganz eindeutig widerlegt.



## ERGEBNISSE BÜRGERBETEILIGUNG | INHALTLICHE AUSWERTUNG WOHNEN

### Wohnraumform:

Zu 3.: Zusammenfassung der offenen Antwort



### 1. Was braucht Unterschleißheim?

47 (11,3%)	1) Einfamilienhäuser
132 (31,73%)	2) Doppelhaushälften
128 (30,77%)	3) Geschossbauten (Wohnungen)
95 (22,84%)	4) Reihenhäuser
14 (3,37%)	5) Sonstiges *

### 2. In welcher Form soll der Wohnraum "vergeben" werden?

97 (24,07%)	1) zum Verkauf
52 (12,9%)	2) zur Miete
23 (5,71%)	3) über Erbbaurecht
231 (57,32%)	4) über ein Einheimischesmodell

### 3. Welche Flächengrößen sind gewünscht?

2 (0,52%)	1 Zimmer / 25 qm
15 (3,93%)	2 Zimmer / 45 qm
77 (20,16%)	3 Zimmer, 75 qm
183 (47,91%)	4 Zimmer / 100 qm
105 (27,49%)	5) Sonstiges *

STADT UNTERSCHLEISSHEIM – GB 50.2

Das Abstimmungsergebnis was die mit Steuergeldern bezahlte Bürgerbeteiligung durch die Fa. Consul widerspiegelt ist relativ eindeutig:

- 47 Stimmen 11,3 % Einfamilienhäuser
- 132 Stimmen 31,73 % Doppelhaushälften
- 128 Stimmen 30,77 % Geschossbauten (Wohnungen)
- 95 Stimmen 22,84 % Reihenhäuser
- 14 Stimmen 3,37 % Sonstiges

Erste unpräzise Darstellung (um das Wort falsch zu vermeiden) ist der reine Vergleich zwischen Doppelhäusern mit Geschossbauten und die damit verbundene Aussage in dem Schreiben vom 10.02.22, dass diese nahe beieinander liegen und somit der Wunsch nach Geschossbauten und klassischen Häusern (welche Bauart auch immer) somit 50/50 wäre.

Diese beiden einzelnen Werte liegen natürlich nahe beieinander, nicht aber wenn man EFH & RH mit dazu rechnet was aber gemacht werden muss, denn DHH, EFH & RH sind in der gleichen Kategorie von Wohnraum für den Mieter bzw. Käufer zu sehen.

Ebenso ist es aus meiner Sicht in dem Artikel vom Landkreis Anzeiger vom 04.06.2022 falsch dargestellt. Was haben Geschossbauten und Reihenhäuser gemeinsam? Kurz erläutert – nichts! Die realen Zahlen (leider nirgendwo mehr entdeckt) ergeben somit ein tatsächliches Abstimmungsergebnis (consul) von:

- 274 Stimmen 65,87 % Doppelhaushälften, EFH & RH
- 128 Stimmen 30,77 % Geschossbauten (Wohnungen)

Kurzum, es gibt einen Wunsch / Abstimmungsergebnis von gerundet 66% für DHH, EFH & RH im Vergleich zu 31 % für Geschossbauten (Wohnungen). Also mehr als die doppelte Anzahl an Unterschleißheimer und Unterschleißheimerinnen wünschen sich ein Eigenheim in der Form eines DHH, EFH oder RH.

In eine ähnliche Richtung zielt auch der Leserbrief vom 18.06 (Landkreis Anzeiger) Seite 18, ohne dabei jetzt näher darauf eingehen zu wollen.

Warum also die Diskussion nach 5stöckigen Wohnblocks wie z.B. die vorgeschlagene „weiße Anlage“ (s. Foto – selbst erstellt), wie im Landkreis Anzeiger vom 04.06.2022 erwähnt überhaupt in Erwägung ziehen.



Das Umfrageergebnis spricht eine andere Sprache, und nur dieses darf zählen und sollte entsprechend im Bebauungsplan so umgesetzt werden. Es macht keinen Sinn eine Umfrage (wie gesagt mit Steuergeldern finanziert) zu initiieren, das Ergebnis aber dann nicht klar & eindeutig zu kommunizieren und sich somit die Möglichkeit zu verschaffen etwas anderes planen bzw. umzusetzen.

Frage an die Stadt Unterschleißheim / Bauausschuss:

Das Umfrageergebnis (durch die Fa. Consul online abgefragt) spricht eine eindeutige Sprache.

- Warum wird dies nicht so klar und eindeutig kommuniziert – auch öffentlich?
- Wieso bilden der aktuelle Bebauungsplan oder diverse Modelle, diesen Wunsch der Unterschleißheimerinnen und Unterschleißheimer nicht ab?
- Wieso gibt es (noch) keine klare Aufteilung im Bebauungsplan die eben 2/3 EFH, DHH & RH und eben nur 1/3 Geschossbauten darstellen?

Den nur dies spiegelt die Umfrage wider, wenn auch nur von 2% der Unterschleißheimerinnen und Unterschleißheimer abgestimmt, ist es dennoch eine klare Tendenz wohin es gehen soll im neuen Wohngebiet in Lohhof Süd.

Zusammenfassend sind die von mir aufgeführten sechs (6) Punkte bestimmt nicht die einzigen Themen die Fragen aufwerfen und vor allem eine dringende Nachbesserung benötigen.

1. Ein aktiver Lärmschutz zur Kindertagesstätte (wenn nicht vermeidbar) muss jetzt geplant werden, damit dieser auch seinen Zweck erfüllt und trotzdem optisch ins Gesamtbild passt.

2. Ein anfangs mit 10 Meter ausgewiesener reiner Grünstreifen, der jetzt auf einmal kein echter Grünstreifen (Kombination als Spazier- und Fahrradweg) zur optischen und akustischen Trennung von alt und neu sein soll, ist schlichtweg witzlos & uneffektiv.
3. Berücksichtigung der Sichtachsen vor allem zum Altbestand, sollte eine Ehrensache sein für jeden modernen Bauplaner. Dies ist in den aktuellen Modellen nicht ansatzweise berücksichtigt.
4. Auch wenn noch lange nur der Mond die aktuell unbebaute Fläche aufhellt, sollte auch so eine vermeintlich einfache technische Planung/Auslegung, Größe und Positionierung von Wegeleuchten rechtzeitig und gut überlegt sein.
5. Neben Lärmschutz & Grünstreifen ist der GTU Anschluss auch für den angrenzenden Altbestand zumindest für uns persönlich der wichtigste Punkt, der ganz früh geplant werden muss, damit dies technisch funktionieren kann für ältere Bestandsobjekte in Lohhof Süd.
6. Klarstellung der von consul ausgewerteten Abstimmungsergebnisse zum Thema Wohnraum - die Unterschleißheimerinnen und Unterschleißheimer wünschen sich zu 2/3 eben EFH, DHH & RH und keine Wohnsilos, die übrigens auch nicht zum Altbestand passen.

Für viele von uns in Lohhof Süd – vor allem aber für meine Familie, wird dieses Bauvorhaben den aktuellen Wert der Immobilie definitiv merklich reduzieren, abgesehen von der Belastung durch Baulärm über viele Jahre hinweg.

Dafür erwarte ich mir aber im Gegenzug von der Stadt Unterschleißheim und den mit der Planung beauftragten Firmen, dass meine Punkte ehrlich & neutral analysiert werden und zur Umsetzung gebracht werden.

Vor allem aber muss dann in den weiteren Planungsphasen auch für uns sichtbar werden, dass die auf den letzten Seiten sechs (6) Punkte im Bebauungsplan sowie auch in den anderen Plänen (z.B. Grünflächenplanung) entsprechend berücksichtigt und angepasst wurden.

Den proaktiven Dialog der Stadt, zu den Eigentümern an der Grundstücksgrenze, erhoffen wir sehr. Mein Angebot zum persönlichen Gespräch, um die Bedenken & Anregungen darzustellen zu können, jedenfalls steht.

#### *Abwägung:*

*Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

*Fachplanungsvorhaben können nur dann erhebliche Wertminderungen für Grundstücke zur Folge haben, wenn diese mittelbar, d.h. enteignend für das Vorhaben in Anspruch genommen werden. Wertminderungen von Grundstücken werden von der Rechtsprechung für sich genommen als nicht abwägungsrelevant bei Planungsentscheidungen angesehen. Der Verkehrswert eines Grundstücks bildet lediglich einen Indikator für bestimmte Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes.*

*In die planerische Abwägung seien keine Wertveränderungen von Grundstücken, sondern nur solche Auswirkungen einzustellen, die von der Planung auch faktisch auf das Grundstück einwirken und lediglich mittelbar auch Wertverluste zur Folge haben können.*

*Die Grundstückswertminderung an sich sei – so die Rechtsprechung (OVG Sachsen-Anhalt, 17.05.17 – 2 K 51/15, OVG Saarland 19.03.2015 – 2 C 382/13, VGH Baden-Württemberg 20.03.2013 – 5 S 1126/11, BVerwG 09.02.2005 – 4 NB 17.94) kein eigenständig zu berücksichtigender Abwägungsbelang.*

*Das Interesse der Antragsteller an der Erhaltung der bisherigen Aussicht ist nicht schutzwürdig, so dass auch dem auf die Aussicht beruhenden Vorteil hinsichtlich des Verkehrswerts des Grundstücks*

bzw. der Wohnungen keine Schutzwürdigkeit zukomme. Die Schutzwürdigkeit fehlt deshalb, weil sich die Anwohner darauf einstellen müssten, dass unbebaute Grundstücke irgendwann bebaut werden, denn auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation oder eines brach liegenden, begrünten Grundstückes besteht kein Anspruch.

#### 1. Lärm:

Der Altbestand hat keinen Anspruch auf eine Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren. Insoweit kann der Bebauungsplan auch keinen neuen Lärmschutz für die Altbebauung vorsehen.

Um aber das Verhältnis zur Nachbarschaft nachhaltig zu schützen wird der Kindergarten mit der Freispielfläche südöstlich orientiert und das Kindergartengebäude dient als Querriegel ebenfalls als schalltrennendes Element.

Bedingt durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ist an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft mit einer Verkehrslärmzunahme zu rechnen. Die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel für den Prognose-Planfall 2035 und den Prognose-Nullfall 2035 (d. h. ohne Umsetzung des Vorhabens) beträgt maximal 3 dB an IO 7 während der Nachtzeit, der Beurteilungspegel liegt allerdings mit 48 dB(A) noch unter den IGW der 16. BImSchV.

#### 2. Grünstreifen:

Der 5 m breite Grünstreifen angrenzend zur bestehenden Bebauung ist als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt, d.h. dieser wird nicht nur als reine Grasfläche ausgebildet werden.

Eine massive Beschattung ist nicht möglich, da die fraglichen Flächen im süd-, bzw. westlichen Bereich des Kindergartens liegen. Insoweit gibt es keine Verschattung. Die Wandhöhe von 12m fügt sich ein und ist städtebaulich notwendig. Unter dem Riegel mit eine WH 12 liegt u. a. ein Teil der Freispielfläche mit einer durch das Gebäude natürlichen Verschattung.

#### 3. Sichtachsen:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.

#### 4. Licht:

Die Stellungnahme bezüglich der Positionierung der Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung an die zuständige Stelle weitergeleitet.

#### 5. Geothermie:

Laut Stellungnahme der GTU kann demnach die Versorgung des o.g. Neubaugebietes in Aussicht gestellt werden, unter Maßgabe wirtschaftlich tragbarer Investitionskosten auf Grundlage eines von und konzeptionierten Versorgungsszenarios.

Voraussetzung ist demnach die Refinanzierung die Einbindung von erheblichen Fördermitteln aus dem demnächst erwarteten Förderprogramm „Bundesförderung effiziente Wärmenetze“, deren Fördervoraussetzungen zwar in vorliegend bekannter Entwurfsfassung bekannt sind, allerdings das verbindliche Inkrafttreten noch aussteht.

Für den derzeit nicht erwarteten Fall der Nichtrealisierbarkeit der Förderung bzw. eines Förder-Teilausfalls, benötigt die GTU AG anderweitige Kompensationsmöglichkeiten, die u.a. durch höhere Baukostenzuschüsse der späteren Bauherren erfolgen könnten.

Finanzierungssicherheit hinsichtlich der notwendigen Fördermittel besteht erst nach konkreten Zusagen bzw. verlässlichen In-Aussicht-Stellungen des Fördergebers. Ein konkreter Zeitpunkt ist allerdings hierfür noch nicht absehbar, wird aber von uns baldmöglichst angestrebt.

#### **6. Klarstellung Auswertung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis von den Umfragen und hat sich damit inhaltlich auseinandergesetzt. Eine Umsetzung der Vorschläge konnte jedoch nicht zugestimmt werden.*

*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. Seitens der städtischen Gremien wird auf eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum geachtet. Nicht jeder Wunsch ist leider zu erfüllen. Insoweit bitten wir um Verständnis.*

#### **Stellungnahme Nr. 6 vom 29.06.2022**

in der Befragung von Consul zum MGW wurde nach Vorschlägen zur Umgestaltung der Straßenführung beim Maibaum von Lohhof Süd gefragt und es gab viele Vorschläge. Es war enttäuschend beim Vorstellen des augenblicklichen Zustands des Projektes zu hören, dass eine bauliche Veränderung der Straßenführung am Maibaum nicht in die Planung des Projektes aufgenommen wurde.

Es mag schwierig bis unmöglich sein, in der Region Maibaum bauliche Veränderungen durchzuführen, die zu einer Verminderung des Durchfahrtsverkehrs durch die Haimhauser Straße beitragen. Aber allein auf eine Vorfahrtsregelung im Bereich der Sportgaststätte zu setzen reicht meiner Meinung nach nicht aus, zumal mit Rücksicht auf den Bus auch da nicht große Hindernisse vorgesehen werden können.

Ich bitte daher, dass die Region um den Maibaum von vorneherein in die baulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen einbezogen wird und nicht erst nachträglich an dem Problem herumgedoktort wird, wie wir es seit Jahrzehnten kennen. Die Verkehrszahlen liegen vor. Es muss daher doch möglich sein, schon im Vorfeld Lösungen zu planen und sei es eine „Nur für Anliegerregelung“.

#### **Abwägung:**

*Die Zufahrt Mallertshofener Straße liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplanes. Insoweit kann dieser auch keine Festsetzungen zu diesem Bereich treffen. Die Vorschläge und Ideen wurden dem Grundstücks- und Bauausschuss bereits zur Kenntnis gegeben und in einer eigenständigen Planung zur Frage Zufahrt Mallertshofener Straße mit eingebracht.*

#### **Stellungnahme Nr. 7**

##### **1. Bodenbeschaffenheit**

Die Planfläche eignet sich wegen der Bodenbeschaffenheit nicht für eine Bebauung. Das Altlasten- und Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der vorhandenen Altlasten entweder eine Tiefengründung mittels Pfählen (bis zu 16,8 m!) oder eine Bodenverbesserung erfolgen muss. Unter Bodenplatten muss im letzteren Falle ein etwa 2 m mächtiger Bodenaustausch erfolgen. Die Altlasten sind durch ein unter Verdichtung eingebrachtes Kies-Sand-Gemisch zu ersetzen. Bei dieser Methode verbleibt ein Restrisiko. Die Altlasten eignen sich auch nicht für eine Hinterfüllung, auch hier ist zusätzliches Material einzubauen. Ferner empfiehlt das Gutachten wegen der Auffüllungen, auch unterirdische Bauteile, die nicht in den Bemessungswasserstand hineinreichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Alternativ wird eine dauerhafte Dränung in geeigneter Tiefe empfohlen. Ferner sind die aufgefüllten Böden nicht frostsicher. All das führt zu erheblich höheren Kosten und zu einem längeren und intensiveren Baulärm (s. u. Ziff. 5.1).

## 2. Lärm

Aus dem Lärmgutachten entnehmen wir, dass durch die Verkehrsgeräusche die maßgeblichen Orientierungswerte am Tag und nachts teilweise erheblich überschritten werden (die Überschreitungen liegen teilweise über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung). Dabei ist der Verkehrslärm von der Umgehungsstraße noch gar nicht berücksichtigt worden. Das Gutachten weist auch auf erheblichen Lärm hin, der durch die umliegenden Gewerbebetriebe verursacht wird (wir Bewohner von Lohhof Süd können ergänzen: auch nachts!). Hinzu kommt Lärm vom Sportpark und nächtlicher Lärm vom geplanten Polizei-Parkplatz.

Aus nachbarlicher Sicht ist hinzuzufügen, dass das durch das Bauvorhaben bedingte höhere Verkehrsaufkommen für uns mit einer erheblichen Verkehrslärmzunahme verbunden ist (Seite 4 unten des Gutachtens).

## 3. Gestank

Überhaupt nicht berücksichtigt sind die Geruchsimmissionen, die von den nachbarlichen Gewerbebetrieben ausgehen. Es ist davon auszugehen, dass die Häuser im Plangebiet besonders betroffen sein werden.

## 4. Ungeeignetheit des Plangebietes für die vorgesehenen Bebauungen

Die Begründung des Bebauungsplanes hebt hervor, dass kompakt, dicht, urban gebaut werden soll – bis zu 18 oder 19 m hoch! Das passt nicht an die Peripherie in den bisherigen Außenbereich. Das Vorhaben wirkt neben dem gewachsenen Lohhof-Süd wie ein zweites Neuperlach.

Aber auch im Einzelnen ist Kritik angebracht:

### 4.1 Seniorengebäude

Am Ostrand sollen diverse Einrichtungen für Senioren entstehen. Dieser Standort an der Peripherie unseres Ortes ist denkbar ungeeignet. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es anderweitige „Senioren-Pläne“ in unserer Stadt gibt. Das sind das geplante Gartenquartier und das neue Ortszentrum. Zu letzterem hat unsere heutige 3. Bürgermeisterin zutreffend ausgeführt (LLA vom 9.6.2018): „... wäre an diesem Standort für Seniorinnen und Senioren ideal in Verbindung mit Rathaus, Bürgerhaus, Arztpraxen, S-Bahn-Nähe und Einkaufsmöglichkeiten.“ Das zeigt aber im Umkehrschluss, dass der geplante Standort „jwd“ für Senioren denkbar ungeeignet ist. Experten empfehlen den Senioren, möglichst frühzeitig und noch rüstig in eine Senioreneinrichtung zu gehen, damit die Eingewöhnung leichter fällt. Dann muss man aber auch entsprechende Angebote schaffen. Barrierefreies oder betreutes Wohnen in der Walachei ist kein geeignetes Angebot.

Im Übrigen: während das westlich der Seniorengebäude geplante Wohngebiet von eben diesen Seniorengebäuden zumindest gegen Lärm abgeschirmt wird, sind die Seniorengebäude selbst dem Lärm vollständig ausgeliefert.

### 4.2 Wohngebiet

Es ist noch unklar, wie das neue Wohnbauggebiet aussehen soll. Die Ursprungsplanung sieht neben der Bestandsbebauung 2 Punkthäuser vor, die, soweit wir erkennen, sechsstöckig plus Dachgeschosswohnung gebaut werden sollen. In der Diskussion ist offenbar auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie eine kompakte Geschoss-Bebauung für Wohnungen. Allen diesen Plänen ist gemeinsam, dass sie abzulehnen sind.

#### 4.2.1

Das versteht sich für siebenstöckige Häuser neben der Bestandsbebauung von selbst.

#### 4.2.2

Einfamilienhäuser gehen heutzutage am Bedarf vorbei – was auch der Leerstand einiger Grundstücke im letzten Neubaugebiet nördlich der Echinger Straße beweist. Nur noch ganz wenige können sich angesichts der Grundstücks- und Baupreise ein eigenes Haus leisten.

#### 4.2.3

Der (vor allem von den Grünen) angedachte dichte Geschossbau ist neben der gewachsenen Siedlung Lohhof-Süd – zurückhaltend ausgedrückt – unpassend.

#### 4.3 Anhebung des gesamten Geländes um 1 m

Dann würde die geplante Bebauung – von der Bestandsbebauung aus betrachtet – um 1 m höher werden, d. h. für uns werden die Wände 11-19 m hoch werden. Der oben kritisierte Effekt wird hierdurch nochmals verstärkt.

#### 5. Anregungen/Bitten:

Wir rechnen nicht damit, dass die Vernunft siegen wird. Daher wird vermutlich auf der bisher grünen Wiese gebaut werden. Für diesen Fall bitten wir folgendes zu berücksichtigen:

##### 5.1 Baustellenlärm:

Es ist unsere Befürchtung, dass sich diese Baustelle über Jahre hinweg ziehen wird. Wenn dieses (aus unserer Sicht unsägliche) Bauvorhaben realisiert wird, bitten wir darum, so zu planen, dass das Bauvorhaben „aus einem Guss“ hingestellt wird innerhalb der kürzest möglichen Zeit (und nicht hier ein Haus und dann dort ein Haus usw. – das würde die Bauzeit „unendlich“ ausdehnen).

##### 5.2 Lärm- und Windkorridore

Nach den Planungen, die wir aus der Presse entnehmen, sind solche Korridore zu befürchten. Bitte unbedingt vermeiden!

#### 6. Verkehr

Die Umgehungsstraße ist sicherlich gut gemeint. Vermutlich hat sie auch einen gewissen Entlastungs-Effekt für die Haimhauser und Mallertshofener Straße. Aber nur die Planung einer Umgehungsstraße ist mit Sicherheit zu kurz gesprungen. Das geplante neue Baugebiet wird – glaublich unstrittig – mehr Verkehr bedingen. Die neue Umgehungsstraße wird – wie jede Verbesserung – auch mehr Verkehr bedingen. Dass die Stadtverwaltung das bisher in Abrede stellt, ist unseres Erachtens weltfremd („Vogel-Strauß-Politik“). Wir haben die Befürchtung, dass es mit dem Auto oder Bus von Lohhof Süd in den Ort in Zukunft wesentlich länger dauern wird. Der erste Flaschenhals entsteht bei der Einmündung der Stadionstraße in die neue Umgehungsstraße. Dann werden wir viel Geduld aufbringen müssen, um die Ampel am Münchner Ring zu passieren.

Der Begründung für den Bebauungsplan haben wir entnommen, dass im Neubaugebiet Tiefgaragen entstehen sollen. Platzierung und Zufahrtsmöglichkeiten sind für uns nicht erkennbar. Wir haben irgendwo gelesen, dass eine Tiefgarage mit 190 Stellplätzen entstehen soll, die von der Ecke Mittenheimer-/Mallertshofener Straße erschlossen werden soll. Dann wäre die „Verkehrsberuhigung“, die durch die Umgehungsstraße bewirkt werden soll, praktisch schon wieder aufgehoben.

Insgesamt ist zu kritisieren, dass die erste Bürgerbefragung zwar viele Beiträge zur Verkehrssituation gebracht hat, dass aber die Stadtverwaltung sich diesbezüglich extrem bedeckt hält.

#### 7. Bürgerbefragung

Die Stadtverwaltung hat es versäumt, die Bürger zu befragen, wie sie überhaupt zu der Wachstumspolitik der Stadtverwaltung im allgemeinen und dem neuen Baugebiet im besonderen stehen. Der Altbürgermeister Bayer hat das Wachstum unserer Stadt dereinst angestoßen, aber auch eine Einwohnerzahl von 25.000 als Obergrenze gesehen (mit entsprechender Gestaltung der Infrastruktur). Mittlerweile stehen wir bei 30.000, und die Straßen werden immer voller und die Wartezeiten immer länger. Es gibt ganz viele Bürger (die Mehrheit?), die sich gegen die Wachstumspolitik dieser Stadtverwaltung aussprechen. Aber die gegenwärtige Stadtverwaltung fürchtet sich offenbar davor, diese Frage zu stellen.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

Zu 1.

*Die Bodenbeschaffenheit führt nicht automatisch zu einer Ungeeignetheit für eine Bebauung. Sollte ein Eingriff in den Untergrund erfolgen, ist beschrieben, wie mit dem belastenden Material umzugehen ist.*

Zu 2.

*Eine Verkehrslärmzunahme für die Nachbar des neuen Quartieres ist nicht zu erwarten, da der gesamte Verkehr über die neue Verbindungsstraße abgewickelt wird.*

Zu 3.

*Das Gebiet befindet sich mehr als 400 m von dem Betrieb aus der Stadt Garching. Ab dieser Entfernung ist nicht mehr von Beeinträchtigungen auszugehen und bedarf keiner näheren Prüfung.*

Zu 4

*Wird zur Kenntnis genommen*

Zu 4.1 – 5.2

*Wird zur Kenntnis genommen*

Zu 6.

*In der Begründung ist über die angebliche Zufahrt zu einer TG mit 190 Stellplätzen nichts zu finden. Dies ist auch nicht vorgesehen. Leider halten sich solche Gerüchte stärker als die Tatsache, dass an dieser Stelle max. eine Zufahrt für eine Doppelhaushälfte erfolgen soll.*

Zu 7.

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## **Stellungnahme Nr. 8 vom 01.07.2022**

mit großer Skepsis sehen wir, als Anwohner, das neue Bauprojekt in Lohhof Süd an. Schon heute ist es zu bestimmten Zeiten mehr als schwierig aus der eigenen Ausfahrt zu kommen, geschweige denn auf den Münchner Ring, bzw. die Kreuzstraße einzufahren.

Ein derartiges Mammutprojekt, wie es derzeit geplant ist, verstärkt diese Problematik in unseren Augen immens. Leider können wir, abgesehen von der geplanten Umgehungsstraße, keinerlei zukunftsweisende Verkehrsplanung erkennen. Im Gegenteil wird ein zusätzliches Nadelöhr auf Höhe des Stadions geschaffen.

Ein weiterer Punkt ist unserer Ansicht nach, die geplante Geschosshöhe. Diese weicht teils sehr von den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes für dieses Gebiet ab. Aufgrund der Ortsrandlage waren hier abschüssige Geschosshöhen vorgesehen und somit war auf Linie des Feldes lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Nun aber sollen hier 7-stöckige Gebäude in einem bislang von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägten Gebiet errichtet werden. Dies passt in keinerlei Weise zur ortsüblichen Bebauung.

Auch den geplanten Kindergarten sehen wir, angesichts der personellen Situation mehr als kritisch. In den bereits vorhandenen Einrichtungen wird nun seit Jahren händeringend gesucht. In einer Lösung des alten Problems, wären die vorgesehenen Mittel vermutlich besser investiert.

Das Seniorenwohnen ist an sich eine schöne Idee, allerdings wäre es unserer Meinung nach zentral gelegen deutlich besser aufgehoben, um ohne großen Aufwand soweit möglich noch selbstständig am üblichen sozialen Leben teilhaben zu können. Hier in Lohhof Süd ist man dabei eher abgekapselt



und entweder auf den eigenen PKW oder den MVV angewiesen, um Einkäufe zu tätigen, ein Café zu besuchen oder einen Arzttermin wahrzunehmen.

Aufgrund der Infrastruktur in Unterschleißheim sind wir vermutlich bereits an einem Punkt angekommen, an dem man sorgfältig abwägen sollte, ob ein weiteres Wachstum, vor allem in dieser Größenordnung, für die Gemeinschaft sinnvoll und tragbar ist. Abgesehen vom Straßenbau stellt sich die weitere Frage nach Betreuungsmöglichkeiten und Schulen für die Kinder sowie Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene. Des Weiteren sollte darüber nachgedacht werden, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Alarmierungszeiten seitens der Freiwilligen Feuerwehr Unterschleißheim nicht mehr gewährleistet werden kann. Ebenso können nicht zu jeder Uhrzeit die vorgesehenen Rettungswege erreicht werden, aufgrund von Staus und/oder Parkverstößen. Dieses Problem wird wahrscheinlich durch erhöhten Zuzug wesentlich verstärkt.

Wir bitten somit inständig um ein Überdenken des Projektes, inklusive einer Anpassung an die vorhandene Bebauung und vorherige Entwicklung der Infrastruktur zur Vermeidung einer weiteren Zuspitzung der vorhandenen Probleme. Auch in Anbetracht der aktuellen ökonomischen und politischen Lage.

Ein Bürgerentscheid über das Mehrgenerationenwohnen in Lohhof Süd und das damit einhergehende Stadtwachstum würde von uns begrüßt werden.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die städtische Infrastruktur wird laufend analysiert. Auch z. B. für den Bereich Feuerwehr wird ein sog. Feuerwehrbedarfsplan erarbeitet, der auch auf die von Ihnen aufgeworfene Problematik reagiert.*

*Aufgrund des hohen Wohnraumdruckes aber auch der extrem gestiegenen Grundstückspreise sind kleinteilige Bauungen nicht mehr Stand der Zeit. Die Stadt muss sich auch an die Grundsätze zum Sparsamen Umgang mit Grund und Boden halten. Insoweit ist eine dichtere aber dennoch lockere Bebauung ein gelungener Kompromiss um allen Belange Rechnung zu tragen.*

## **Stellungnahme Nr. 9 vom 30.06.2022**

in der über den Jahreswechsel stattfindenden Befragung von Consul zum Mehrgenerationenwohnen wurde nach Vorschlägen zur Umgestaltung der Einfahrt von der Kreuzstraße in die Mallertshofener Straße beim Maibaum von Lohhof Süd gefragt und es gab viele Vorschläge.

Am 17.05.2022 gab es eine Bürgerversammlung, in der das Projekt Mehrgenerationenwohnen vorgestellt wurde. Es war enttäuschend zu hören, dass eine bauliche Veränderung der Straßenführung am Maibaum nicht in den Bauplan des Projekts aufgenommen wurde. Es muss aber eine bauliche Veränderung am Maibaum geben, die zu einer Verminderung des Durchfahrtsverkehrs durch Lohhof Süd beiträgt. Denn alleine auf eine Vorfahrtsregelung im Bereich der Sportgaststätte zu setzen reicht nicht aus, zumal dort im Hinblick auf den Bus keine großen Hindernisse vorgesehen werden können.

Es wird deshalb beantragt, dass die Region Maibaum, Einfahrt Kreuzstraße in die Mallertshofener Straße in die verkehrstechnischen Maßnahmen des neuen Baugebiets einbezogen wird, und nicht erst nachträglich nach Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße, darüber diskutiert wird.

Abwägung:

*Die Zufahrt Mallertshofener Straße liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplanes. Insoweit kann dieser auch keine Festsetzungen zu diesem Bereich treffen. Die Vorschläge und Ideen wurden dem Grundstücks- und Bauausschuss bereits zur Kenntnis gegeben und werden in einer eigenständigen*

*Planung zur Frage Zufahrt Mallertshofener Straße mit eingebracht. Eine Aufnahme in den neuen Bebauungsplan ist nicht möglich.*

### **Stellungnahme Nr. 10 vom 01.07.2022**

Der Bebauungsplan verdeutlicht, dass eine sehr schmale und begrenzte Fläche für das allgemeine Wohngebiet zur Verfügung steht. Ein Ergebnis der Bürgerbeteiligung zeigt eine hohe Nachfrage nach Wohneinheiten mit großen Wohnflächen, wie sie von Familien benötigt wird. Zukünftig werden immer mehr Home-Office Arbeitsplätze geschaffen werden, wodurch zusätzlich der Platzbedarf steigt. Damit für alle Bewohner ein lebenswertes Wohnquartier entstehen kann, sollte aber die Dichte der Bebauung reduziert sein, um genügend Freiräume zwischen den Gebäuden zu schaffen. Zudem sollte man auch die damit verbundene Zunahme des Individualverkehrs im Auge behalten, die eine zusätzliche Belastung für die neue Umfahrungsstraße schafft.

#### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf.*

*Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits verträglich in die umgebende Bebauung einfügt und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht.*

### **Stellungnahme 11 vom 07.06.2022**

Zum Glück hat die Stadt Unterschleißheim den Zahn der Zeit erkannt, nimmt auch Ihre Lage im Verdichtungsraum München wahr und verzichtet damit auf die Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern. Ich kann natürlich Familien verstehen, welche sich gerne in der Heimatkommune ein Häuschen im Grünen leisten wollen würden. Jedoch muss die Stadt eben allen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Leider ist eine Bebauung der Flächen mit Doppelhäusern extrem flächeneffizient, damit nicht nur finanziell unwirtschaftlich sondern leider auch schlecht fürs Klima. Ich bin froh und wünsche mir einen guten Wohnungsmix mit 2- bis 5 Zimmer Wohnungen mit 50- bis 120qm in guter Größe mit großzügigen Terrassen und schönen öffentlichen Freibereichen, Spielplätzen und Tiefgaragen, gerne im Mix mit Miete, Verkauf und Einheimischen Modell.

Das Familienwohnen auch im Geschosswohnungsbau funktioniert, zeigen viele gut gebaute Beispiele auch in Unterschleißheim. Leider werden seit den 60-90er Jahren kaum noch Projekte, welche auch mutig in die Höhe gehen, in Unterschleißheim umgesetzt. Die gebauten Beispiele sind also aus dem letzten Jahrhundert, das trägt natürlich nicht zur Beliebtheit bei der Allgemeinheit bei, moderner und schöner Geschosswohnungsbau muss somit dringend her! Eigentlich wäre das auch als eine Chance zu verstehen, hier können Senioren in kleinere Wohnungen umziehen, Häuser für die nächste Generation würden wieder zur Verfügung stehen oder eigene Kinder können im selben Ort in eine kleine Wohnung umziehen und selbstständig werden.

Unterschleißheim hat meiner Meinung nach genug Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, welche definitiv keinen Mehrwert bieten. Leider sind eben diese nicht barrierefrei, nach 6 m wohnt bereits der nächste Nachbar (dass hier mehr Liebe zum Nachbar herrscht, glaube ich ist ein Trugschluss) und die Straßen sind voll mit teils riesigen Einzelgaragenanlagen.

Ich bin daher dafür, im Mittel mindestens 4 Vollgeschosse je nach Abstufung zur Bestandsbebauung zu ermöglichen und für einen ausgewogenen Wohnungsmix zu sorgen.

#### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

### **Stellungnahme Nr. 12 vom 04.06.2022**

Somit wird zumindest ein Durchgangsverkehr in beide Richtungen verhindert. Anwohner und Radfahrer erreichen weiterhin ohne Hindernisse ihre Ziele.

Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **Stellungnahme Nr. 13 vom 30.05.2022**

Im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligungsphase, hatten die Unterschleißheimer Einwohner die Möglichkeit abzustimmen, welche Form des Wohnraums gewünscht wird. Platz 1 belegten damals die Doppelhaushälften. Ich finde es sehr verwunderlich, dass man nun über die Zeitung, online und auch an der Infoveranstaltung erfährt, dass Doppelhaushälften derzeit planerisch weiter nicht verfolgt werden und auch Reihenhäuser in der klassischen Form wahrscheinlich ebenfalls nicht gebaut werden sollen.

Warum werden die Bürger befragt, wenn die Ergebnisse letztendlich nicht berücksichtigt werden? Es würde nichts gegen eine gute Mischung der verschiedenen Wohnformen sprechen - unsere Nachbargemeinde Eching macht's vor.

Für viele junge Unterschleißheimer Familien ist dies die einzige Möglichkeit, ein Haus zu einem angemessenen Preis zu erwerben. Wir, als Unterschleißheimer Familie mit drei Kindern wohnen schon immer hier, arbeiten am Ort und sind in verschiedenen Vereinen aktiv. Wir leben sehr gerne in Unterschleißheim, genauso wie unsere Familien und unser Freundeskreis. Wir bitten im Namen vieler junger Familien um die Berücksichtigung der verschiedenen Wohnformen.

Abwägung:

*Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungs-vorstellungen 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. Seitens der städtischen Gremien wird auf eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum geachtet. Nicht jeder Wunsch ist leider zu erfüllen. Insoweit bitten wir um Verständnis.*

### **Stellungnahme Nr. 14 vom 07.06.2022**

Als ich im Merkur letztens einen Artikel gelesen habe, in welchem stand, dass es gar keine Häuser, nicht mal Reihenhäuser (!) für Familien geben soll, war ich wirklich erschrocken und extrem enttäuscht. Hier wird uns (alteingesessenen) Unterschleißheimer Familien die letzte Chance genommen, angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu erwerben. Wir sind eine 5 köpfige Familie mit 3 Kindern unter 10 Jahren und sind selbst seit Geburt in Unterschleißheim wohnhaft. Wir arbeiten hier, wir haben Familie und Freunde hier und auch die Kinder sind sehr vernetzt. Wir haben uns so gefreut, die Chance zu bekommen, hier ein Haus erwerben zu können, sei es auf Erbpacht oder auf Einheimischenmodell Basis, somit ist diese Chance auch verpufft. Auch die vorgeschlagenen Stadthäuser, sofern diese noch eine Rolle spielen, finde ich vorsichtig gesagt, eine Träumerei. Wie soll denn hier ein friedliches Zusammenleben funktionieren, wenn so viele Menschen jeden Alters mit unterschiedlichen (Ruhe) Bedürfnissen auf so engem Raum zusammen wohnen sollen? Meine Kinder sind Kinder, sie sind laut, sie sind gerne draußen und haben Spaß beim Spielen. Familien mit mehreren Kindern wissen, was ich meine, wenn ich sage, dass man genau dann etwas eigenes haben möchte und keinen Nachbarn, der über einem wohnt und ggf. um 19:30 im Sommer in Ruhe auf seinem Balkon sitzen will, während die Kinder laut lachend noch im

Trampolin springen. Da sind Konflikte meines Erachtens vorprogrammiert. Bitte berücksichtigen Sie die Wünsche Ihrer Unterschleissheimer Familien nach eigenem Wohnraum und zumindest nach Reihenhäusern ohne eine Etage oben drauf! Letztendlich bleibt sonst nämlich nur noch der Wegzug aus Unterschleißheim übrig, denn hier kann man sich mittlerweile auf dem freien Markt weder ein Haus zur Miete und noch weniger ein Haus zum Kauf leisten.

Abwägung:

*Seitens der städtischen Gremien wird auf eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum geachtet. Nicht jeder Wunsch ist leider zu erfüllen. Insoweit bitten wir um Verständnis.*

### **Stellungnahme Nr. 15 vom 29.05.2022**

Ich war bei der Veranstaltung im Bürgersaal anwesend und freute mich für unsere jungen Familien, dass es eine Mischung von Wohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften geben könnte, zumal dies auch von vielen Teilnehmern in der Umfrage so gewünscht wurde. Umso enttäuschter war ich, als mir in einem persönlichen Gespräch der erste Bürgermeister mitteilte, dass die DHH gar nicht zum Tragen kommen, die Reihenhäuser eigentlich Stadthäuser sind, d.h. es sieht aus wie ein Reihnhaus ist aber ein Stadthaus mit einer abgeschlossenen Wohnung im EG und 1.OG., es werden zwei versch. Parteien im Haus einziehen, also auch kein Reihnhaus. Ich kann dieser Planung nichts abgewinnen, da der Traum von einem eigenen kleinen Haus, den viele junge Familien haben, auch in unserem Einheimischenprojekt nicht verwirklicht werden kann. Alles nur der extremen Flächenverdichtung zu opfern, finde ich nicht weitsichtig. Schade, vielleicht überlegt sich die Stadt nochmal diesen Schritt und bringt mehr Mut auf.

Abwägung:

*Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf.*

*Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits verträglich in die umgebende Bebauung einfügt und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht.*

### **Stellungnahme Nr. 16 vom 24.05.2022**

Erklärtes Ziel beim Bebauungsplan ist es, wie u.a. bei der Veranstaltung am 17.5.2022 im Bürgerhaus USH kommuniziert, dass sich das Projekt verträglich in die umgebende Bebauung einfügt (überwiegend 2 Geschosse plus Dach). Hierzu sollen ein Abstand der Bebauung beim Projekt von 10 m (hier sehe ich leider widersprüchliche Angaben in den Projektseiten) von der bestehenden Bebauung sowie eine reduzierte maximale Bauhöhe im westlich an die bestehende Bebauung von 10m dienen. Leider wird diese Vorgabe möglicher Weise nicht für den Bereich der an die bestehende Bebauung der südlichen Mallertshofener Str ( Hausnummern 2 bis ca 12) eingehalten. Im Sinne einer gleichen Belastung aller an das neue Projekt angrenzenden Bewohner sollte die westliche Bebauung (geplant: soziale Einrichtung, Kita, Polizei) des Projekts im gesamten Zug der Mallertshofener Str. die maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten. Alternativ käme eine östliche Versetzung der geplanten Bebauung in diesem Bereich in Frage. Es sollte auch beachtet werden, dass die Anwohner bereits durch die Lärmimmission der Kreuzstraße sowie allgemein als direkte Anwohner durch die durch das Projekt zu erwartenden Immissionen (Lärm, Staub etc) besonders betroffen sind.

Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen*

## **Stellungnahme Nr. 17 identisch mit Stellungnahme Nr. 7**

### **1. Bodenbeschaffenheit**

Die Planfläche eignet sich wegen der Bodenbeschaffenheit nicht für eine Bebauung. Das Altlasten- und Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der vorhandenen Altlasten entweder eine Tiefengründung mittels Pfählen (bis zu 16,8 m!) oder eine Bodenverbesserung erfolgen muss. Unter Bodenplatten muss im letzteren Falle ein etwa 2 m mächtiger Bodenaustausch erfolgen. Die Altlasten sind durch ein unter Verdichtung eingebrachtes Kies-Sand-Gemisch zu ersetzen. Bei dieser Methode verbleibt ein Restrisiko. Die Altlasten eignen sich auch nicht für eine Hinterfüllung, auch hier ist zusätzliches Material einzubauen. Ferner empfiehlt das Gutachten wegen der Auffüllungen, auch unterirdische Bauteile, die nicht in den Bemessungswasserstand hineinreichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Alternativ wird eine dauerhafte Dränung in geeigneter Tiefe empfohlen. Ferner sind die aufgefüllten Böden nicht frostsicher. All das führt zu erheblich höheren Kosten und zu einem längeren und intensiveren Baulärm (s. u. Ziff. 5.1).

### **2. Lärm**

Aus dem Lärmgutachten entnehmen wir, dass durch die Verkehrsgläusche die maßgeblichen Orientierungswerte am Tag und nachts teilweise erheblich überschritten werden (die Überschreitungen liegen teilweise über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung). Dabei ist der Verkehrslärm von der Umgehungsstraße noch gar nicht berücksichtigt worden. Das Gutachten weist auch auf erheblichen Lärm hin, der durch die umliegenden Gewerbebetriebe verursacht wird (wir Bewohner von Lohhof Süd können ergänzen: auch nachts!). Hinzu kommt Lärm vom Sportpark und nächtlicher Lärm vom geplanten Polizei-Parkplatz.

Aus nachbarlicher Sicht ist hinzuzufügen, dass das durch das Bauvorhaben bedingte höhere Verkehrsaufkommen für uns mit einer erheblichen Verkehrslärmzunahme verbunden ist (Seite 4 unten des Gutachtens).

### **3. Gestank**

Überhaupt nicht berücksichtigt sind die Geruchsimmissionen, die von den nachbarlichen Gewerbebetrieben ausgehen. Es ist davon auszugehen, dass die Häuser im Plangebiet besonders betroffen sein werden.

### **4. Ungeeignetheit des Plangebietes für die vorgesehenen Bebauungen**

Die Begründung des Bebauungsplanes hebt hervor, dass kompakt, dicht, urban gebaut werden soll – bis zu 18 oder 19 m hoch! Das passt nicht an die Peripherie in den bisherigen Außenbereich. Das Vorhaben wirkt neben dem gewachsenen Lohhof-Süd wie ein zweites Neuperlach.

Aber auch im einzelnen ist Kritik angebracht:

#### **4.1 Seniorenegebäude**

Am Ostrand sollen diverse Einrichtungen für Senioren entstehen. Dieser Standort an der Peripherie unseres Ortes ist denkbar ungeeignet. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es anderweitige „Senioren-Pläne“ in unserer Stadt gibt. Das sind das geplante Gartenquartier und das neue Ortszentrum. Zu letzterem hat unsere heutige 3. Bürgermeisterin zutreffend ausgeführt (LLA vom 9.6.2018): „... wäre an diesem Standort für Seniorinnen und Senioren ideal in Verbindung mit Rathaus, Bürgerhaus, Arztpraxen, S-Bahn-Nähe und Einkaufsmöglichkeiten.“ Das zeigt aber im Umkehrschluss, dass der geplante Standort „jwd“ für Senioren denkbar ungeeignet ist. Experten empfehlen den Senioren, möglichst frühzeitig und noch rüstig in eine Senioreneinrichtung zu gehen, damit die Eingewöhnung leichter fällt. Dann muss man aber auch entsprechende Angebote schaffen. Barrierefreies oder betreutes Wohnen in der Walachei ist kein geeignetes Angebot.

Im Übrigen: während das westlich der Seniorengebäude geplante Wohngebiet von eben diesen Seniorengebäuden zumindest gegen Lärm abgeschirmt wird, sind die Seniorengebäude selbst dem Lärm vollständig ausgeliefert.

#### 4.2 Wohngebiet

Es ist noch unklar, wie das neue Wohnbaugelände aussehen soll. Die Ursprungsplanung sieht neben der Bestandsbebauung 2 Punkthäuser vor, die, soweit wir erkennen, sechsstöckig plus Dachgeschosswohnung gebaut werden sollen. In der Diskussion ist offenbar auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie eine kompakte Geschoss-Bebauung für Wohnungen. Allen diesen Plänen ist gemeinsam, dass sie abzulehnen sind.

##### 4.2.1

Das versteht sich für siebenstöckige Häuser neben der Bestandsbebauung von selbst.

##### 4.2.2

Einfamilienhäuser gehen heutzutage am Bedarf vorbei – was auch der Leerstand einiger Grundstücke im letzten Neubaugebiet nördlich der Echinger Straße beweist. Nur noch ganz wenige können sich angesichts der Grundstücks- und Baupreise ein eigenes Haus leisten.

##### 4.2.3

Der (vor allem von den Grünen) angedachte dichte Geschossbau ist neben der gewachsenen Siedlung Lohhof-Süd – zurückhaltend ausgedrückt – unpassend.

#### 4.3 Anhebung des gesamten Geländes um 1 m

Dann würde die geplante Bebauung – von der Bestandsbebauung aus betrachtet – um 1 m höher werden, d. h. für uns werden die Wände 11-19 m hoch werden. Der oben kritisierte Effekt wird hierdurch nochmals verstärkt.

#### 5. Anregungen/Bitten:

Wir rechnen nicht damit, dass die Vernunft siegen wird. Daher wird vermutlich auf der bisher grünen Wiese gebaut werden. Für diesen Fall bitten wir folgendes zu berücksichtigen:

##### 5.1 Baustellenlärm:

Es ist unsere Befürchtung, dass sich diese Baustelle über Jahre hinweg ziehen wird. Wenn dieses (aus unserer Sicht unsägliche) Bauvorhaben realisiert wird, bitten wir darum, so zu planen, dass das Bauvorhaben „aus einem Guss“ hingestellt wird innerhalb der kürzest möglichen Zeit (und nicht hier ein Haus und dann dort ein Haus usw. – das würde die Bauzeit „unendlich“ ausdehnen).

##### 5.2 Lärm- und Windkorridore

Nach den Planungen, die wir aus der Presse entnehmen, sind solche Korridore zu befürchten. Bitte unbedingt vermeiden!

#### 6. Verkehr

Die Umgehungsstraße ist sicherlich gut gemeint. Vermutlich hat sie auch einen gewissen Entlastungs-Effekt für die Haimhauser und Mallertshofener Straße. Aber nur die Planung einer Umgehungsstraße ist mit Sicherheit zu kurz gesprungen. Das geplante neue Baugebiet wird – glaublich unstreitig – mehr Verkehr bedingen. Die neue Umgehungsstraße wird – wie jede Verbesserung – auch mehr Verkehr bedingen. Dass die Stadtverwaltung das bisher in Abrede stellt,

ist unseres Erachtens weltfremd („Vogel-Strauß-Politik“). Wir haben die Befürchtung, dass es mit dem Auto oder Bus von Lohhof Süd in den Ort in Zukunft wesentlich länger dauern wird.

Der erste Flaschenhals entsteht bei der Einmündung der Stadionstraße in die neue Umgehungsstraße. Dann werden wir viel Geduld aufbringen müssen, um die Ampel am Münchner Ring zu passieren.

Der Begründung für den Bebauungsplan haben wir entnommen, dass im Neubaugebiet Tiefgaragen entstehen sollen. Platzierung und Zufahrtsmöglichkeiten sind für uns nicht erkennbar. Wir haben irgendwo gelesen, dass eine Tiefgarage mit 190 Stellplätzen entstehen soll, die von der Ecke Mittenheimer-/Mallertshofener Straße erschlossen werden soll. Dann wäre die „Verkehrsberuhigung“, die durch die Umgehungsstraße bewirkt werden soll, praktisch schon wieder aufgehoben.

Insgesamt ist zu kritisieren, dass die erste Bürgerbefragung zwar viele Beiträge zur Verkehrssituation gebracht hat, dass aber die Stadtverwaltung sich diesbezüglich extrem bedeckt hält.

#### 7. Bürgerbefragung

Die Stadtverwaltung hat es versäumt, die Bürger zu befragen, wie sie überhaupt zu der Wachstumspolitik der Stadtverwaltung im allgemeinen und dem neuen Baugebiet im besonderen stehen. Der Altbürgermeister Bayer hat das Wachstum unserer Stadt dereinst angestoßen, aber auch eine Einwohnerzahl von 25.000 als Obergrenze gesehen (mit entsprechender Gestaltung der Infrastruktur). Mittlerweile stehen wir bei 30.000, und die Straßen werden immer voller und die Wartezeiten immer länger. Es gibt ganz viele Bürger (die Mehrheit?), die sich gegen die Wachstumspolitik dieser Stadtverwaltung aussprechen. Aber die gegenwärtige Stadtverwaltung fürchtet sich offenbar davor, diese Frage zu stellen.

#### Abwägung:

*Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.*

Zu 1.

*Die Bodenbeschaffenheit führt nicht automatisch zu einer Ungeeignetheit für eine Bebauung.*

Zu 2.

*Eine Verkehrslärmzunahme für die Nachbar des neuen Quartieres ist nicht zu erwarten, da der gesamte Verkehr über die neue Verbindungsstraße abgewickelt wird.*

Zu 3.

*Das Gebiet befindet sich mehr als 400 m von dem Betrieb aus der Stadt Garching. Ab dieser Entfernung ist nicht mehr von Beeinträchtigungen auszugehen und bedarf keiner näheren Prüfung.*

Zu 4

*Wird zur Kenntnis genommen*

Zu 4.1 – 5.2

*Wird zur Kenntnis genommen*

Zu 6.

*In der Begründung ist über die Angebliche Zufahrt zu einer TG mit 190 Stellplätzen nichts zu finden. Dies ist auch nicht vorgesehen. Leider halten sich solche Gerüchte stärker als die Tatsache, dass an dieser Stelle max. eine Zufahrt für eine Doppelhaushälfte erfolgen soll.*

Zu 7.

*Wird zur Kenntnis genommen.*

#### **Stellungnahme Nr. 18 vom 01.07.2022**

untenstehend übermittle ich Ihnen meine Stellungnahme zum B-Plan. 162.

Der Ortsteil Lohhof Süd ist ein überwiegend bebauter kleinteiliges Gebiet. Vorherrschend sind Einzelhäuser, wobei Neubauten eher als Doppelhäuser entstehen, es aber auch vereinzelt Reihenhäuser gibt. Diese Zusammensetzung gibt die Gebietsstruktur als allgemeines Wohngebiet

vor. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 wird eine WH der hinten liegenden Wohnhäuser von 4,2 m vorgeschrieben. Bei dem neuen Bebauungsplan Nr.162 wird direkt angrenzend an den Altbestand eine WH von 10m vorgegeben (mit folgendem Zusatz: „Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technische Dachaufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.“). Dies ist mehr als doppelt so hoch wie die danebenliegenden Bestandsgebäude und fügt sich somit nicht in die Gebietsstruktur ein. Der neue Bebauungsplan 162 gibt vor, dass Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 18m WH genehmigt werden. Im bestehenden Lohhof-Süd stehen keine Häuser mit solch einer Gebäudehöhe und fügt sich somit nicht in das Ortsbild von Lohhof-Süd ein.

Die GRZ Werte im B-Plan Nr. 55 werden mit überwiegend 0,4 angegeben. Im neuen Bebauungsplan liegen die GFZ- Werte bei bis zu 3,2 und GRZ bei bis zu 0,8. Die Gebietsstruktur in Lohhof Süd ist mit einem Wert von 0,4 noch relativ „grün“ gestaltet. Eine Erhöhung des GFZ bzw. GRZ passt nicht zum Bestand. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ist bei den Grundstückspreisen verständlich, jedoch sollte dies für ganz Lohhof-Süd gleich ausgestaltet werden. Auch ist die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht für eine solch hohe verdichtete Bebauung und mit einer daher eingehender dichten Einwohnerzahl ausgelegt.

Im neuen B-Plan wird eine Planung eines neuen Kindergartens auf Höhe der Mallertshofenerstr. 10-14 angedacht. Im Bestand existiert bereits eine Kindertagesstätte genau auf der anderen Seite der Mallertshofenerstr. Diese ist geprägt durch sehr lautes Kindergeschrei, jedoch konnte man bisher noch in den hinteren Gartenbereich flüchten um dem Kindergeschrei aus dem Weg zu gehen. Eine Kindertagesstätte in Zukunft von beiden Seiten ist schon eine sehr große Belastung und sollte Lagetechnisch noch einmal überdacht werden.

Das neue Bauvorhaben in dieser Größe führt zu einer Verkehrszunahme. Die derzeitige Verkehrszählung kann einen groben Blick auf die derzeitige Verkehrssituation geben, jedoch sollte auch eine Verkehrszählung aus Zeiten vor Corona und Homeoffice herangezogen werden. Auch könnte eine erneute Verkehrszählung angestrebt werden. Daraus muss keinen komplettes Verkehrsgutachten erstellt werden, jedoch können die Verkehrszahlen mit den Verkehrszahlen aus dem Verkehrsgutachten verglichen werden. Die bestehende Verkehrsbelastung auf der Kreuzstraße war teilweise in der Vergangenheit sehr überlastet. Zu bestimmten Zeiten ist hier stehender Verkehr und kein Weiterkommen bzw. nur schleppendes Weiterkommen. Ein Ausfahren aus der neuen Tankstelle Total in Richtung B13 ist ebenfalls kaum möglich. Auch kommt es ab und an vor, dass sich Verkehrsteilnehmer aus der Tankstelle „vortasten“ und sich neben die bereits wartenden Verkehrsteilnehmer an der Lichtsignalanlage Kreuzstraße Ecke Ingolstädterstr. stellen. Auch nimmt der Durchgangsverkehr in der Mallertshofenerstr., Echinger und Haimhauserstr. in den letzten Jahren immer mehr zu. In den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass sobald etwas auf den Autobahnen passiert wird Lohhof-Süd sehr stark belastet. Wie an dem Tag der Vorstellung des neuen B-Planes Nr.162.

Im Verkehrsgutachten wird der Knotenpunkt Kreuzstraße Verbindungsstraße in der Morgenstunde im Prognosefall 2035 mit C bewertet und die Abendspitzenstunde mit D bewertet. Der Kreuzungspunkt Kreuzstraße / Mallertshofenerstr. wird in der Morgenspitzenstunde mit C und Abendspitzenstunde mit B. Dies bedeutet, dass in der abendspitzenstunde eine Durchfahrt durch den Knotenpunkt Kreuzstraße Mallertshofenerstr. angenehmer ist als durch den Knotenpunkt Kreuzstraße neue Verbindungsstraße. Dies hat keinen Vorteil für eine Umgehungsstraße eher ein Nachteil für das bestehende Lohhof Süd. Der Knotenpunkt K3 wird mit A bewertet, dies bedeutet, dass ein schnelleres Durchfahren durch das Bestehende Lohhof-Süd der einfachere und mit weniger Wartezeit verbundene Durchgangsweg ist.

Die Kreuzung Mallertshofenerstr- Kreuzstraße ist nicht in der Umplanung inbegriffen. Die Neue Kreuzung (Kreuzstraße – neue Verbindungsstraße) soll entweder signalisiert oder Vorfahrtsgeregelt umgeplant werden. Im Ersten Beteiligungsverfahren wurden Vorschläge von den Bürgern gesammelt, wie sich diese die Umgestaltung der bestehenden Kreuzung Mallertshofenerstr-Kreuzstraße vorstellen würden. Daraufhin wurden einige Vorschläge von Bürgern vorgeschlagen, diese wurden aber nicht in die Planung miteinbezogen. Da diese nicht in der Umplanung mitinbegriffen ist, da der Knotenpunkt nicht im Aufgabenbereich der Stadt Unterschleißheim liegt. Die Aussage, dass die Zuständigkeit für diesen Kreuzungspunkt wo anderes liegt, ist nachvollziehbar. Jedoch liegt auch der neue Kreuzungspunkt (Kreuzstraße- neue Umgehungsstraße) in einem anderen Zuständigkeitsbereich. Auch hier muss mit anderen Zuständigkeiten zusammengearbeitet werden, somit kann die Umplanung auch um einen Kreuzungspunkt erweitert



werden. Warum die Bürger überhaupt beteiligt wurden, Vorschläge zur Umplanung abzugeben erschließt sich mir nicht. Nach Aussage des Bürgermeisters soll diese Kreuzung vorrausichtlich erst in Angriff genommen werden, wenn das komplette neue Gebiet gebaut ist. Danach wird der Verkehr begutachtet und bewertet. Anschließend wird entschieden, ob an der Kreuzung Mallertshofenerstraße- Kreuzstraße etwas gemacht wird oder nicht. Also spricht man hier noch von einem Jahrzehnt.

In dem neuen Bebauungsplan soll es auch Autofreie Zonen geben. Dies ist ein sehr guter Ansatz aber nicht auf Kosten des bestehenden Lohhof-Süds. Eine Ein- und Ausfahrt zu Grundstücken des neuen Gebietes soll aus Richtung der Mallertshofenerstr. geschehen. Das bringt wieder mehr Verkehr für die bestehenden Straßen in Bestands Lohhof-Süd. Das gesamte Verkehrs- und Parkraummanagement muss überarbeitet werden.

*Abwägung:*

*Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

*Das Interesse der Antragsteller an der Erhaltung der bisherigen Aussicht ist nicht schutzwürdig, so dass auch dem auf die Aussicht beruhenden Vorteil hinsichtlich des Verkehrswerts des Grundstücks bzw. der Wohnungen keine Schutzwürdigkeit zukomme. Die Schutzwürdigkeit fehlt deshalb, weil sich die Anwohner darauf einstellen müssten, dass unbebaute Grundstücke irgendwann bebaut werden, denn auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation oder eines brach liegenden, begrünten Grundstückes besteht kein Anspruch.*

*Der Altbestand hat keinen Anspruch auf eine Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren. Insoweit kann der Bebauungsplan auch keinen neuen Lärmschutz für die Altbebauung vorsehen.*

*Um aber das Verhältnis zur Nachbarschaft nachhaltig zu schützen wird der Kindergarten mit der Freispielfläche südöstlich orientiert und das Kindergartengebäude dient als Querriegel ebenfalls als Schalltrennendes Element.*

*Bedingt durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ist an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft mit einer Verkehrslärmzunahme zu rechnen. Die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel für den Prognose-Planfall 2035 und den Prognose-Nullfall 2035 (d. h. ohne Umsetzung des Vorhabens) beträgt maximal 3 dB an IO 7 während der Nachtzeit, der Beurteilungspegel liegt allerdings mit 48 dB(A) noch unter den IGW der 16. BImSchV.*

*Der 5 m breite Grünstreifen angrenzend zur bestehenden Bebauung ist als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt, d.h. dieser wird nicht nur als reine Grasfläche ausgebildet werden.*

*Die Hinweise gerade zum Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat sich damit inhaltlich auseinandergesetzt.*

## **Stellungnahme Nr. 19 vom 13.07.2022**

als wir den Artikel im letzten Lohhofer Anzeiger gelesen haben, haben meine Frau und ich uns aus der Seele gesprochen gefühlt.

Unter Nachbarn fand der Artikel ausschließlich positives Feedback. Manche haben gesagt: das, was dort geschrieben stand, haben wir gar nicht gewusst, gut dass so offen zu lesen war. Manche haben gesagt: wir könnten das nicht so formulieren, aber der Text spricht uns aus der Seele. Und einer hat gesagt: ich bete darum, dass das (Neubaugebiet) nicht kommt.

Hilf dir selbst, dann hilft dir Gott. Rein nach dem Motto, schreibe ich ihnen im Namen meiner Frau, mir selbst und der Nachbarschaft der Mallertshofenerstraße.

Wenn nur einer seine Stimme erhebt, nutzt es nichts. In diesem Sinne: „warum opfert die Stadtverwaltung unsere Interessen auf dem Altar des Geldes des Investors?? Sie hat schließlich die Planungshoheit, und wir haben den Investor nicht nötig“!

Wir alle sind mit dem geplanten Neubaugebiet nicht einverstanden.

Die Umgehungsstraße wird aus unserer Sicht kaum Erleichterung verschaffen und das Neubaugebiet bringt eine Entwertung unseres Eigentums sowie zusätzliche Probleme wie Stau auf der Fahrt in den Ort, mögliche Tiefgaragenzufahrten Ecke Mittenheimer-/ Mallertshofener Straße, ein unsägliches urbanes Viertel neben unserem gewachsenen Lohhof-Süd, Versiegelung einer massiven Außenbereichsfläche, und nicht zuletzt jahrelanger Baulärm...

#### Abwägung:

##### *Notwendigkeit der Planung:*

*Die Wohnungsnot gerade im Münchner „Speckgürtel“ ist exponentiell gestiegen. Die Stadtverwaltung erhält immer wieder Anfrage für Wohnungen oder Häuser. Um den vielen Nachfragen Rechnung zu tragen, ist es notwendig neue Baugebiete zu erschließen. Durch den Bebauungsplan soll gezielt ein kompaktes, dichtes, städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Des Weiteren wird den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.*

##### *Wertminderung*

*Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

*Fachplanungsvorhaben können nur dann erhebliche Wertminderungen für Grundstücke zur Folge haben, wenn diese mittelbar, d.h. enteignend für das Vorhaben in Anspruch genommen werden.*

*Wertminderungen von Grundstücken werden von der Rechtsprechung für sich genommen als nicht abwägungsrelevant bei Planungsentscheidungen angesehen. Der Verkehrswert eines Grundstücks bildet lediglich einen Indikator für bestimmte Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes.*

*In die planerische Abwägung seien keine Wertveränderungen von Grundstücken, sondern nur solche Auswirkungen einzustellen, die von der Planung auch faktisch auf das Grundstück einwirken und lediglich mittelbar auch Wertverluste zur Folge haben können.*

*Die Grundstückswertminderung an sich sei – so die Rechtsprechung (OVG Sachsen-Anhalt, 17.05.17 – 2 K 51/15, OVG Saarland 19.03.2015 – 2 C 382/13, VGH Baden-Württemberg 20.03.2013 – 5 S 1126/11, BVerwG 09.02.2005 – 4 NB 17.94) kein eigenständig zu berücksichtigender Abwägungsbelang*

##### *Lärm*

*Im Zuge der Planung wurde bereits ein Schallschutzgutachten erstellt. Wegen des konkretisierenden Verweises auf die DIN 4109 ist der Inhalt der Schallschutzfestsetzungen ausreichend bestimmbar. Außerdem werden in der Begründung des Bebauungsplans die getroffenen Schallschutzmaßnahmen erläutert. Eine Gesundheitsgefährdung wird bei Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen. Diese Werte werden vorliegend im südlichen Planbereich überschritten. Allerdings werden in der schalltechnischen Untersuchung aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, sodass Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung im Ergebnis nicht mehr überschritten sein dürften. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur Konfliktbewältigung grundsätzlich geeignet (vgl. z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 20.05.2010, 3 S 2099/08).*

### Versiegelung

Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl in den jeweiligen Baugebieten darf durch Balkone und/ oder mit dem Gebäude verbundene Terrassen sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß der obigen Tabelle überschritten werden. Dadurch ergibt sie für die Teilbaugebiete des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt eine GRZ von 0,86.

Die Überschreitung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch den Bebauungsplan gezielt ein kompaktes, dichtes, städtebauliches Konzept umgesetzt werden soll.

Des Weiteren wird den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die erhöhten Werte der GRZ resultieren auch aus dem planerischen Ansatz, dass die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen.

Durch die Aufwertung der zu erhaltenden unversiegelten Flächen als Biotopsflächen, einer Durchgrünung der Baugebiete und öffentlichen Grünflächen mit neuen Baumpflanzungen, der Festsetzung von Dachbegrünung sowie der Sicherung von Ausgleichsflächen kann trotz der hohen GRZ insgesamt ein Beitrag zur Stärkung des lokalen Klimas geleistet werden.

### Stellungnahme Nr. 20 vom 18.07.2022

Auch wenn die Frist zur Bürgerbeteiligung vorüber ist, möchte ich weitere Argumente anführen, da zu 2 Punkten erst nachträglich Informationen bekannt wurden:

1. ad Bebauungsplan für den westlichen Teil (bisherige Stellungnahme anhängend)  
Die Diskussion um eine weiter verdichtete Bebauung im westlichen Teil („auf dem Acker“) nimmt mittlerweile bizarre Formen an. Den Bürgerwillen so zu verdrehen, dass man den Wunsch nach Reihenhäusern (übrigens auch meine Wahl, als Bewohner von Reihenhäusern wäre es mir nie in den Sinn zu kommen, diese zu Geschossbauten zu zählen) nicht mit Einzel- und Doppelhäusern zusammenbringt, sondern zu Geschossbauten (in 5-stöckiger Ausführung), kann ich nicht mehr nachvollziehen. Es widerspricht auch dem in der Bürger-Veranstaltung vom 17.5.2022 kommunizierten erklärten Ziel. So unterminiert man den Bürgerbeteiligungsprozess
2. Das Baugrund/Altlast-Gutachten Blasy/Moder von 2019 (das bislang nicht thematisiert wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung (mir erst bekannt geworden durch den Artikel Kaminski im Lohhofer Anzeiger) erklärt aufgrund der ermittelten Bodenproben (beschränkte Anzahl) die Arbeiten beim Aushub im kontaminierten Bereich
  - a) Welche Auswirkung / Partikelbelastung hat dies mit Blick auf die direkten Anwohner, die ja während der gesamten Phase der Erdbewegungen ganztägig in unmittelbarer Nähe wohnen?
  - b) Sind mittlerweile die als punktuelle Aufschlüsse erklärten Messungen durch weitere Messpunkte verdichtet worden?

Vielen Dank für Ihre Reaktion im Rahmen des Beteiligungsprozesses

Bisherige Stellungnahme:

Erklärtes Ziel beim Bebauungsplan ist es, wie u. a. bei der Veranstaltung am 17.5.2022 im Bürgerhaus USH kommuniziert, dass sich das Projekt verträglich in die umgebende Bebauung einfügt (überwiegend 2 Geschosse plus Dach). Hierzu sollen ein Abstand der Bebauung beim Projekt von 10 m von der bestehenden Bebauung sowie eine reduzierte maximale Bauhöhe im westlich an die bestehende Bebauung von 10m dienen. Leider wird diese Vorgabe möglicher Weise nicht für den Bereich der an die bestehende Bebauung der südlichen Mallertshofener Str. (Hausnummern 2 bis ca. 12) eingehalten. Im Sinne einer gleichen Belastung aller an das neue Projekt angrenzenden Bewohner sollte die westliche Bebauung (geplant: soziale Einrichtung, Kita, Polizei) des Projekts im gesamten Zug der Mallertshofener Str. die maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten. Alternativ käme eine östliche Versetzung der geplanten Bebauung in diesem Bereich

in Frage. Es sollte auch beachtet werden, dass die Anwohner bereits durch die Lärmimmission der Kreuzstraße sowie allgemein als direkte Anwohner durch die durch das Projekt zu erwartenden Immissionen (Lärm, Staub etc.) besonders betroffen sind

Bitte geben Sie den ausgefüllten Vordruck im Rahmen der Erörterungsveranstaltung oder bis zum 01.07.2022 bei der Stadtverwaltung ab.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine direkte Auswirkung auf die Anwohner gibt es nicht, da es sich nicht um Partikelbelastungen wie z. B. bei der Zerkleinerung von Holz oder bei der Zerkleinerung von Bauschutt handelt. Sollte eine Bergung der Altlasten notwendig sein, muss dies nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Weitere Messpunkte sind derzeit nicht notwendig.*

*Geringe Überschreitungen der max. Höhe sind bauartbedingt immer wieder notwendig. Vielfach wird aber übersehen, dass die neuen Gebäude einen Flachdachaufbau besitzen und demnach keinen First wie die Gebäude in der Mallertshofener Straße. Wenn man die Gebäudehöhe miteinander vergleicht gibt es im direkten Nachbarschaftsbereich keine massiven Erhöhungen.*

### **Stellungnahme Nr. 21 vom 19.07.2022**

Lange habe ich geschwiegen und beobachtet – jetzt fehlen mir eigentlich die Worte. Viel ist gesagt und geschrieben worden. Vielem kann ich mich kommentarlos anschließen, bei vielem anderen stehen mir im wahrsten Sinne des Wortes die Haare zu Berge.

Das geplante Baugebiet Mehrgenerationen Campus Unterschleißheim Lohhof Süd bringt uns allen:

- den Bau eines Alten- und Pflegeheims
- Betreute(s) Wohnangebote
- Neuschaffung eines Standorts für die Polizeistation
- Neubau einer zusätzlichen Kindertagesstätte
- Schaffung von Wohnungen, gerade im sozialen Wohnungsbau
- Vorrang für verkehrsberuhigte Zonen
- Stärkung des Einzelhandels-Angebots, auch für die angrenzenden Wohngebiete
- Verkehrsentlastung auch für die angrenzenden Wohngebiete durch eine neue Umgehungsstraße
- Erhalt und Entwicklung hochwertiger Biotopfläche

Das ist zu schön, um wahr zu sein! Auf dem Papier sieht das aus, wie „ein Acker für alle unsere Probleme“.

Allerdings stellen sich die Fragen, ob das so auch umgesetzt wird, und ob das Potpourri an vielfältigen Bausteinen miteinander und auch mit der Nachbarschaft kompatibel sind.

Dieses schöne Konzept wird verwirklicht auf einem Gebiet an der Kreuzstraße, das bisher nur durch seine Boden-Altlasten auffällig war.

Die neue Polizeistation wird direkt vor die neuen und alten Wohngebäude platziert. Passt das? Die zu erwartenden Lärm-Belastigungen für Anwohner und angrenzende Wohngebiete rund um die Uhr sind vorprogrammiert. Ist das die neue Wohnqualität in Unterschleißheim? Gibt es für die Polizeistation nicht andere Standort-Alternativen? Die Landshuter Str. z.B. bietet doch genügend leerstehende Gewerbeimmobilien (!) und eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Verkehrsberuhigung hört sich gut an, wenn aber das attraktive Einzelhandels-Angebot mitten im neuen Quartier angesiedelt ist, wird der Straßenverkehr zunehmen, auch in den angrenzenden Wohngebieten. Was passiert, wenn sich die geplanten Verkehrsprognosen als falsch erweisen und die Verkehrssituation in den angrenzenden Wohngebieten sich weiter verschlechtert?

Kindertagesstätte, Seniorenwohnungen, so denke ich, werden zusätzliche Verkehrsströme auslösen, gerade zu Stoßzeiten.

Benötigen die Senioren nicht ein engmaschiges Angebot an Allgemein- und Fachärzten in der Umgebung. In den Planungen taucht auch das nicht auf.

Die angekündigte Biotop-Lösung sieht nach reiner Schutzbehauptung aus. Das bestehende Biotop wird nicht angerührt und durch eine neue Umgehungsstraße vor Besuchern geschützt und die wenigen nicht versiegelten Flächen im neuen Baugebiet werden in Biotop-Flächen umbenannt. Das ist mein Eindruck. Hoffentlich irre ich mich.

Die Wohnbebauung mit bis zu 18 Meter hohen Wohngebäuden ist definitiv unverträglich mit den zweigeschossigen Gebäuden in der Nachbarschaft. Im Vergleich zur Nachbarschaft müssen diese – direkt an der Umgehungsstraße gelegenen Wohnblöcke – wie Wohnsilos wirken. Zählt nur Funktionalität? Wer kann sich in so einem Umfeld wohl fühlen?

Ich bin Ärztin und hüte mich aus gutem Grund zu Themen Auskunft zu geben, bei denen mir die fachliche Expertise fehlt. Ich will auch das neue Baugebiet nicht bewerten. Mir erscheint einiges nicht logisch, und für mich bleiben Fragen.

Ich wünsche mir, dass jedes einzelne Mitglied des Stadtrats seiner Verantwortung gerecht wird. Die Mitglieder des Stadtrats wurden deshalb gewählt, dass sie sich für die berechtigten Belange ihrer Bürger einsetzen.

Ich spreche als Ärztin täglich mit vielen Bürgern. Diese wünschen sich Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und die Schaffung von lebenswertem Wohnraum für ihre Kinder. Das alles vermissem ich in dem Konzept.

Ich wünsche mir ein lebenswertes Unterschleißheim und hoffe, dass bei der Ausgestaltung des Neubaugebiets die richtigen Entscheidungen priorisiert und umgesetzt werden. Zudem ich fest überzeugt bin das eine, für alle akzeptable Lösung gefunden werden könnte – konstruktive Vorschläge gäbe es ja genug! Warum muss auch nur der Gewinn des Investors berücksichtigt werden? Was ist mit den finanziellen Einbußen der alteingesessenen Anwohner durch den entstehenden Wertverlust ihrer Immobilien? Wäre da nicht ebenfalls eine Ausgeglichenheit bei der Planung angemessen?

An die künftigen Mehrgenerationen-Campus Bewohner gerichtet: Auf gute Nachbarschaft. An die Planer und Architekten und alle anderen an dem Projekt Beteiligten: Gerne sind Sie zu einer Vorortbesichtigung eingeladen, um einmal zu sehen wie es von der „anderen“ Seite, der Seite der derzeitigen Bewohner der Mallertshofener Str. aussieht, z.B. vom meinem oder einem anderen Grundstück der direkt Betroffenen.

#### Abwägung:

##### *Lärmentwicklung:*

*Im Zuge der Planung wurde bereits ein Schallschutzgutachten erstellt. Wegen des konkretisierenden Verweises auf die DIN 4109 ist der Inhalt der Schallschutzfestsetzungen ausreichend bestimmbar. Außerdem werden in der Begründung des Bebauungsplans die getroffenen Schallschutzmaßnahmen erläutert. Eine Gesundheitsgefährdung wird bei Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen. Diese Werte werden vorliegend im südlichen Planbereich überschritten. Allerdings werden in der schalltechnischen Untersuchung aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, sodass Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung im Ergebnis nicht mehr überschritten sein dürften. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur Konfliktbewältigung grundsätzlich geeignet (vgl. z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 20.05.2010, 3 S 2099/08).*

##### *Ärzte für die Senioren:*

*Freie Berufe wie Ärzte, Architekten usw. sind in jeder Gebietskategorie (reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Kerngebiet) nach § 13 Baunutzungsverordnung zulässig. Somit kann auch in diesem Neubaugebiet Praxen baurechtlich errichtet werden. Ein Bebauungsplan setzt grundsätzlich die Gebietsart fest, jedoch nicht die konkreten Nutzungen.*

#### *Biotop:*

*Das Biotop im westlichen Bereich des geplanten Gebietes wird als solches festgesetzt. Die Fläche ist als strukturreicher Komplex mit hoher Artenvielfalts herzustellen und zu entwickeln. Diese Festsetzungen sind entsprechend umzusetzen und können von Seiten des Bauvollzugs auch gehandelt werden.*

#### *Höhenentwicklung:*

*Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf.*

*Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits verträglich in die umgebende Bebauung einfügt und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht. Da im städtischen, direkt an den Bestand der Wohnhäuser an der Mallertshofener Straße angrenzenden Bereich ggf. auch Reihenhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau mit einer Wandhöhe vom 10 m mit Flachdach geplant ist, fügen sich diese Gebäude in der Höhenentwicklung in Hinblick auf die Bestandsbebauung durchaus ein.*

#### *Wertminderung/Freie Sicht:*

*Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

*Fachplanungsvorhaben können nur dann erhebliche Wertminderungen für Grundstücke zur Folge haben, wenn diese mittelbar, d.h. enteignend für das Vorhaben in Anspruch genommen werden.*

*Wertminderungen von Grundstücken werden von der Rechtsprechung für sich genommen als nicht abwägungsrelevant bei Planungsentscheidungen angesehen. Der Verkehrswert eines Grundstücks bildet lediglich einen Indikator für bestimmte Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes.*

*In die planerische Abwägung seien keine Wertveränderungen von Grundstücken, sondern nur solche Auswirkungen einzustellen, die von der Planung auch faktisch auf das Grundstück einwirken und lediglich mittelbar auch Wertverluste zur Folge haben können.*

*Die Grundstückswertminderung an sich sei – so die Rechtsprechung (OVG Sachsen-Anhalt, 17.05.17 – 2 K 51/15, OVG Saarland 19.03.2015 – 2 C 382/13, VGH Baden-Württemberg 20.03.2013 – 5 S 1126/11, BVerwG 09.02.2005 – 4 NB 17.94) kein eigenständig zu berücksichtigender Abwägungsbelang.*

*Das Interesse der Antragsteller an der Erhaltung der bisherigen Aussicht ist nicht schutzwürdig, so dass auch dem auf die Aussicht beruhenden Vorteil hinsichtlich des Verkehrswerts des Grundstücks bzw. der Wohnungen keine Schutzwürdigkeit zukomme. Die Schutzwürdigkeit fehlt deshalb, weil sich die Anwohner darauf einstellen müssten, dass unbebaute Grundstücke irgendwann bebaut werden, denn auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation oder eines brach liegenden, begrünten Grundstückes besteht kein Anspruch.*

#### **Stellungnahme Nr. 22 vom 24.07.2022**

vor einigen Jahren bin ich aus dem turbulenten München geflohen und habe hier ein gemütliches Zuhause in dem bislang beschaulichen Lohhof Süd in der Mallertshofener Straße gefunden. Das geplante Neubaugebiet gleich ums Eck macht mich wütend...und es macht mir Angst. Muss es wirklich sein, dass das letzte Stückchen Feld hier im großen Stil bebaut wird? Kleine Häuser, die dem bisherigen Siedlungsbild entsprechen, könnte ich gerade noch akzeptieren. Aber was Sie hier planen finde ich entsetzlich. Uns wollen Sie die neu geplante Straße als Verkehrsberuhigung für die Mallertshofener Straße schmackhaft machen... Aber wie soll sich der Verkehr hier beruhigen, wenn

doch die Tiefgarageneinfahrt für diesen entsetzlichen Baukomplex in der Mallertshofener Straße geplant ist?

Ich bitte Sie innig, die Entscheidung für diesen Baukomplex nochmal zu überdenken. Ich bin mir sicher, hier vielen Lohhof-Südlern aus der Seele zu sprechen.

Abwägung:

*Notwendigkeit der Planung:*

*Die Wohnungsnot gerade im Münchner „Speckgürtel“ ist exponentiell gestiegen. Die Stadtverwaltung erhält immer wieder Anfrage für Wohnungen oder Häuser. Um den vielen Nachfragen Rechnung zu tragen, ist es notwendig neue Baugebiete zu erschließen. Durch den Bebauungsplan soll gezielt ein kompaktes, dichtes, städtebauliches Konzept umgesetzt werden.*

*Des Weiteren wird den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.*

*Verkehr und Tiefgarage:*

*Die Stellplätze der einzelnen Gebiete sind bis auf die erforderlichen Stellplätze der Baugebiete entlang der Kreuzstraße in Tiefgaragen angeordnet. Die möglichen Zu- und Ausfahrten zu diesen Tiefgaragen sind räumlich so begrenzt, dass keine Blendeffekte auftreten, keine erforderlichen Blickfelder eingeschränkt werden und den Berechnungen des Verkehrsgutachtens (02.2022) nach keine Stauungen entstehen können und das steigende Verkehrsaufkommen reibungsfrei abgewickelt werden kann.*

*Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zudem räumlich so reguliert, dass sich der Großteil des Verkehrs nicht in der verkehrsberuhigten Zone und entlang der zentralen Grünfläche abspielt. So kann die Verkehrssicherheit erhöht werden und die Belastungen durch Lärm und Abgase an den zentralen Aufenthaltsbereichen des Quartiers verringert werden.*

## **Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist der neu-aufgestellte FNP von 2022. Dieser wird vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung festgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet größtenteils eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dar. Im Westen befinden sich zudem eine Landwirtschaftliche Fläche und im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportpark. Ein Großteil des nordöstlichen Teils der Fläche ist mit dem Verdacht auf Altlasten gekennzeichnet. Zudem ist im Nord-Westen des Planungsgebietes eine Grünfläche mit dem Sportpark zuzuordnenden Zweckbestimmungen dargestellt. Die Kreuzstraße als Staatsstraße ist im Bereich des Planungsgebietes von einer Anbauverbotszone betroffen. An der Kreuzstraße sowie an der Stadionstraße sind zudem kleine Abschnitte als Wald gekennzeichnet. Auf der Grünfläche im Osten kommt ein Biotop zum Liegen. Die Bestandsgaststätte im Norden des Planungsgebietes ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Um für die vorgesehenen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss für das Planungsgebiet sowie dessen Erschließung und die dafür nötigen Ausgleichsflächen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren geändert werden. In der Stadtratssitzung vom 15.12.2021 wurde die diesbezügliche Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unterschleißheim beschlossen.

### **Abwägung Flächennutzungsplan:**

Die eingegangenen Stellungnahmen zur 51. Änderung des **Flächennutzungsplanes** werden aufgeführt nach den Trägern der öffentlichen Belange entsprechend rechtlich behandelt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

### **Stellungnahme des Landratsamts München vom 01.08.2022**

1. In der Legende ist noch die Zweckbestimmung „Polizei“ bei der Erläuterung der Fläche für den Gemeinbedarf zu ergänzen.

#### **Abwägung:**

*Die Zweckbestimmung „Polizei“ wird bei der Erläuterung der Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt.*

2. Die dargestellte Grünfläche wird als „allgemeine Grünfläche“ bezeichnet. Nach § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan „Grünflächen“ dargestellt werden. Unter diese Darstellungsmöglichkeit fallen sowohl öffentliche als auch private Grünflächen. Die Bezeichnung als „allgemeine“ Grünfläche ist im Bauplanungsrecht nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist es möglich, die Grünflächen als öffentlich oder privat zu bestimmen.

#### **Abwägung:**

*Für Flächennutzungspläne besteht kein numerus clausus der Darstellungsmöglichkeiten, sodass die gewählte Darstellung zulässig sein dürfte. Gleichwohl kann eine Anpassung wie vorgeschlagen an den Wortlaut von § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB („Grünflächen“) vorgenommen werden. Die dargestellt Grünfläche dahingehend abgeändert, dass sie statt allgemein nun als öffentlich oder private Grünfläche bezeichnet wird.*



3. Die Ausführungen in der Begründung (Seite 4, Ziff. 1) beziehen sich u. E. auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die dem Landratsamt derzeit zur Genehmigung vorliegt (der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet keine Fläche für die Landwirtschaft vor). Die Ausführungen und die Abbildung sind diesbezüglich zu überprüfen und müssten an den aktuellen Verfahrensstand angepasst werden.

Abwägung:

*Die Begründung wird überprüft und dem aktuellen Verfahrensstand angepasst.*

Nach Auskunft der Stadt handelt es sich um die 51. Flächennutzungsplanänderung, was in den Planunterlagen und der Begründung berücksichtigt werden muss.

Abwägung:

*Im nächsten Verfahrensschritt werden die Planunterlagen und die Begründung aktualisiert.*

### **Stellungnahme des Landratsamts München, Immissionsschutz vom 29.07.2022**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen wie im vorliegenden Fall sind nach den Anforderungen des § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (..) soweit wie möglich vermieden werden. Nahezu das gesamte Plangebiet ist einer zum Teil erheblichen Immissionsbelastung durch die umliegenden Verkehrswege aber auch bestehende gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Darüber hinaus werden durch die Planung weitere, potenzielle Konfliktherde geschaffen:

- Durchgangsstraße – schutzbedürftige Nutzung (Wohnen, Pflege)
- Sportanlagen – Pflege
- Gewerbe – Wohnen

Schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes müssen Wege aufgezeigt werden, wie schädliche Umwelteinwirkungen sicher vermieden werden. Das alleinige Abstellen auf passive Schallschutzmaßnahmen entspräche zum einen nicht dem Vorsorgegebot der Bauleitplanung (Priorisierung von Konfliktvermeidung und aktiven Maßnahmen), zum anderen sind passive Maßnahmen bei einzelnen Lärmarten (Gewerbe, Sport) rechtlich nicht möglich.

Daher empfehlen wir die Gestaltung des Plangebiets in kritischen Bereichen zu überdenken und erforderlichenfalls dahingehend abzuändern, dass Konflikte sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch über die Plangrenzen hinaus erst gar nicht entstehen. Siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“.

Die Konflikte und deren Lösung sind sowohl in der Begründung als auch im noch zu erstellenden Umweltbericht aufzuzeigen.

Abwägung:

*Solange durch den Flächennutzungsplan keine gravierenden Konflikte geschaffen oder ungelöst bleiben (z.B. Industriegebiet neben Wohngebiet), kann u.E. eine Konfliktlösung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Siehe daher die Anmerkungen oben.*

## **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.06.2022**

Bereich Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Bereich Forsten:

Teilflächen des Flurstück 1088/11 und der Flurnummer 1127/1 sind Wald im Sinne des Art 2 Bayerisches Waldgesetz auch im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Wald festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Flächen als Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung kommt einer Rodung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 i.V. mit dem Art. 9 Abs. 8 BayWaldG gleich. Da damit eine andere Bodennutzungsart festgelegt wird. Gemäß Art. 9 Abs. 2 bedarf die Rodung der Erlaubnis. Zum Erhalt der Waldflächen sind im Bebauungsplan die Waldflächen, wie auch im Flächennutzungsplan mit der Signatur Wald festzusetzen.

Abwägung:

*Die genannte Fläche wird als Wald festgesetzt*

## **Stellungnahme Abwasserzweckverband vom 21.07.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Unterlagen von der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes steht, in der Bekanntmachung und den Anschreiben jedoch von der 51. Änderung die Rede ist.

Abwägung:

*Die auf den Unterlagen angegebene 48. Änderung ist nicht korrekt und wird im kommenden Verfahrensschritt korrigiert.*

## **Stellungnahme der Stadt Garching vom 21.07.2022**

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Berührung von Belangen der Stadt Garching möglich, da südöstlich auf der Gemarkung Garching eine Weiterentwicklung des Betriebes innerhalb des Sondergebietes „Fläche für Abfallentsorgung“ vorgesehen ist. Um städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, wird eine Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim als sinnvoll erachtet. Der Stadtrat Garching beschließt eine Stellungnahme zur Änderung des FNPs abzugeben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird erbeten.

Abwägung:

*Die Stadt Garching wird weiterhin im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Träger am Verfahren beteiligt.*

## **Stellungnahme HK vom 29.06.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen sowie Handwerksbetriebe befinden. Es bleibt zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Betriebe, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur

einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägung:

*Die angrenzenden Betriebe und auch die von ihnen ausgehenden betriebsüblichen Emissionen wurden im beauftragten Schallschutzgutachten berücksichtigt.*

### **Stellungnahme IHK vom 29.06.2022**

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Vorhaben u. a. der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll.

Daher besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben, sofern durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. d. § 4 BauNVO keine Einschränkungen für die angrenzenden Betriebe zu erwarten sind. Es muss daher gewährleistet sein, dass diese bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit sowie ihrer Entwicklung eingeschränkt werden

Abwägung:

*Eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit und der Entwicklung der angrenzenden Betriebe ist nicht beabsichtigt. Dies wird auch weiterhin in der Planungsphase berücksichtigt werden.*

### **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2022**

Es wird darauf hingewiesen dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet dies auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zudem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmen oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägung:

*Der Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege wird hiermit zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen wird ein entsprechender Passus aufgenommen.*

## **Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 07.07.2022**

Das Planareal liegt gem. Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) in einem Hauptsiedlungsbereich, der nach Grundsatz B II 2.1 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojekts am Standort grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Ansonsten sind aus landesplanerischer Sicht keine Belange betroffen, die der Planung entgegenstehen.

Mit Blick auf die Belange der Biotopfläche „Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof, die einen großen Teil des Planungsgebietes betrifft, wird um fachbehördliche Abstimmung gebeten.

Ergebnis: die Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten. Um eine fachbehördliche Abstimmung zu den Belangen des Naturschutzes wird gebeten.

### Abwägung:

*Es wird weiterhin eine Abstimmung mit der Regierung und auch in Hinblick der Belange des Naturschutzes geben.*

Beteiligt wurden weitere Träger der öffentlichen Belange. Es gingen zwar Stellungnahmen ein, aber wurden keine Einwände erhoben: Gemeinde Hebertshausen, Bayernets, Gemeinde Eching, Landeshauptstadt München, Deutsche Post, Vodafone, Beyond Limits und Ngn-Fibernetzwerk

### **Finanzielle Auswirkung:**

Kosten der Bauleitplanung im Haushalt dargestellt.

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

**Positiv**                                        **Negativ**                                        **Keine**                   

Erläuterung Klimaauswirkung: Bauleitplanung hat grundsätzlich immer negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Allerdings werden Maßnahmen getroffen wie Dachbegrünung und weitreichende Grünflächen um diese zu kompensieren.

### **Empfehlung der Verwaltung:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. in der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ eingearbeitet.
3. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. in der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen in die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

5. Im Zuge des Parallelverfahrens wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren gebracht

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB