



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Gemeinde Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 16.05.2022
Unser Zeichen: [REDACTED]
Unterschleißheim
München, 29.07.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Fax:

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 162

für das Gebiet Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd

in der Fassung vom 09.05.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 01.07.2022

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr

Bitte Termine vereinbaren

Telefon

Telefax

Internet

E-Mail

089 6221-0

089 6221-2278

www.landkreis-muenchen.de

poststelle@ira-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg

IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09

SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04

SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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).2. 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.3. 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.4. 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 Entsoorgungsfahrzeugen“ 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.5. 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.6. 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.7. 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.

8. 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.
9. 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.
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.
10. 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.
11. 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.
12. 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“.
13. 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.
14. Ziff. C 10: Das Planzeichen „Anbauverbotszone“ müsste unter Ziff. B als nachrichtliche Übernahme erläutert werden.

15. 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).
16. 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.
17. Ziff. D 2.2: Es muss richtig auf § 8 Abs. 3 BauNVO Bezug genommen werden (ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet).
18. 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.
19. 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.
20. 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 einzuhalten 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.
21. Ziff. D 9.2: Beim oberen Bezugspunkt sollte noch ergänzt werden, dass es sich um „die Oberkante der Attika“ handelt.
22. 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 wichtiger 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.

23. Ziff. E 6: Die letzte Zeile ist auf der Planzeichnung nicht lesbar.
24. 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.
25. 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.
26. Begründung S. 7, Ziff. 2.2.4: Wir empfehlen, der Vollständigkeit halber auch auf die städtischen Baumschutzverordnungen hinzuweisen.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. 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.

32. 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).

2.5 Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

gez.

██████████
Telefon-Durchwahl: ██████████

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 01.07.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 29.07.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 30.06.2022



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0015/2022/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 23.05.2022
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 01.07.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 162
für das Gebiet Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd
in der Fassung vom 09.05.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 01.07.2022

2. Stellungnahme

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.

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.*

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 [...]*

Zu D.16

Hier empfehlen wir, als Berechnungsgrundlage die Grundstücksfläche heranzuziehen. Statt der Pflanzung eines Baums pro angefangene 200/100 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen sollte formuliert werden, dass je angefangene 300/200 m² 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.

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 m² 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.

Zu D.18 und 19

Hier empfehlen wir analog zu D.16 die Grundstücksfläche als Bezugsgröße heranzuziehen. Unsere Empfehlung lautet: pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum (der Festsetzung entsprechend definiert).

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.

Zu E.6

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

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 – Spitz-Ahorn
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Quercus cerris – Zerr-Eiche
Quercus robur – Stiel Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde

Mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung):

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Gleditsia triacanthos – Gleditschie
Liquidambar styraciflua – Amerikanischer Amberbaum
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus domestica – Speierling
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Kleine Bäume (3. Wuchsordnung):

Acer campestre 'Elsrijk' – Kegel-Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer monspessulanum – Dreilappiger-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill' – baumartige Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Crataegus lavalleyi – Apfel-Dorn
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weiß-Dorn
Fraxinus ornus – Blumen-Esche
Malus sylvestris – Wild-Apfel
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sowie standortgerechte Obstbäume in Sorten.





Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3 Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0015/2022/BL
Ihr Schreiben vom: 23.05.2022
Unser Zeichen: 4.4.1-0015/2022/BL
München, 29.07.2022

Auskunft erteilt: E-Mail: Tel.: 089 6221 Fax: 089 6221 Zimmer-Nr.:

1. Stadt Unterschleißheim
[] Flächennutzungsplan [] mit Landschaftsplan
[X] Bebauungsplan Nr. 162 i.d.F. vom 09.05.2022
für das Gebiet Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd
[X] mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs [] ja [] nein
[] Sonstige Satzung
[X] Frist für die Stellungnahme: 24.06.2022 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
[] Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz
2.1 [] keine Äußerung
2.2 [] Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3 [] Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
[] Einwendungen
[] Rechtsgrundlagen
[] Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5



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 schutzbedürftiger Bebauungen) nicht ausgeweitet werden.

2. Gewerbelärm

Aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe ist vor allem der südliche und südöstliche 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 Planungsgebiet deklarierte Gewerbe siehe auch 4.a.

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.

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).

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.

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.

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 Abschirmeinrichtung gemäß dem Planzeichen „blau“ [Anm.: Kennzeichnung im Plan erforderlich!] mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 20$ 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.“

- b. Festsetzung 13.5 ist im Plan darzustellen.
- 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.
- 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.
- 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.
- f. Die südwestliche Spitze der Fassade GB Polizei ist mit Planzeichen „braun“ zu kennzeichnen (s. a. Schallgutachten, Abb. 5, S. 42)
- g. Die östliche Fassade des nördlichen Gebäudes im WA1 ist mit Planzeichen „braun“ zu kennzeichnen (s. a. Schallgutachten, Abb. 5 S. 42).
- 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 $R'_w \geq 25$ dB 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).
- i. Folgender Punkt ist in die Festsetzungen aufzunehmen:
Tiefgaragenausfahrten sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.
- j. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes aufgrund der nächtlichen Nutzung des Polizeiparkplatzes (s. Schallgutachten) erfordern Schallschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind zu konkretisieren und im Bebauungsplan darzustellen.
- 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 Bebauungsplans aufzunehmen.
- l. Die Nutzung der „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ nördlich der GB Soziale Einrichtung ist zu erläutern.
- m. Planzeichen 15.11 der PlanZV ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

- n. Festsetzung 8.5 ist zu erläutern, ggf. zu korrigieren.
- o. Festsetzung 13.2 nennt ein Mischgebiet. Der Anwendungsbereich für das Mischgebiet ist in den Festsetzungen zu definieren.
- 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.

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 Verkehrsgeräusche werden an weit mehr Fassaden überschritten als in Abbildung 5 dargestellt. Der Sachverhalt ist mit dem Schallgutachter abzustimmen und ggf. zu korrigieren.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- f. Der Textteil auf S. 37 des Schallgutachtens ist zu überprüfen. WA3 ist zu ersetzen mit WA4, WA4 mit WA5. Analoges gilt für Abschnitt 5.2.

7. Fazit

Wir halten die geplante Erschließung des Gebietes für sehr problematisch, da es nur eine Frage der Zeit 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:

- a. Verlegung der Verbindungsstraße Kreuzstraße – Stadionstraße nach Osten an die Gemeindegrenze (westlich des bestehenden Gewerbegebietes) als echte Umgehungsstraße mit Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand zur Abschirmung des Verkehrs- wie auch Gewerbelärms von Osten kommend und soweit möglich auch des Sportlärms.
- b. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kreuzstraße und ggf. Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung des Gewerbelärms
- c. Umgestaltung des südlichen Bereichs des Bebauungsplans derart, dass die Gebäude für gewerbliche Nutzung sowie für Einzelhandel und Polizei zu einem Gebäuderiegel zusammengefasst entlang der Kreuzstraße eine Lärm abschirmende Wirkung für die nördlichen Bereiche des Bebauungsplans bieten.
- d. Gemeinschaftstiefgarage für die Bereich Gewerbe und die Sondergebiete Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen sowie Polizei zur Minimierung des Parkplatzlärms.

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0015/2022/BL
Ihr Schreiben vom: 23.05.2022
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS
München, 30.06.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. Stadt Unterschleißheim

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 162
für das Gebiet Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 24.06.2022

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon

089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Teile des Planungsraumes werden landwirtschaftlich genutzt. Der ganz überwiegend 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.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG § 44 Abs. 1 BNatSchG</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><u>Biotopfläche</u></p> <p>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 (Hundeausgeh- und Spaziergehstrecke, etc.) genutzt werden und damit die prognostizierte Aufwertung hier kaum erreichbar sein wird.</p> <p>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.</p> <p><u>Tiefgaragen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung kann im Laufe des Planungsverfahrens in Aussicht gestellt werden, wenn die erforderliche Kompensation erbracht wird.</p> <p><u>Artenschutzrechtlicher Beitrag</u></p> <p>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).</p>

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.**

- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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.

Anlagen



Ein Unternehmen
der Stadt Unterschleißheim

Geothermie Unterschleißheim AG

Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Tel. 0 89/310 09- [REDACTED]

Fax 0 89/310 09- [REDACTED]

Internet: www.gtuag.de

E-Mail: gtuag@ush.bayern.de

GTU Geothermie Unterschleißheim AG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Sachgebiet 52
Rathausplatz 1

85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Datum

17.12.2021

Fernwärmeversorgung im Neubaugebiet Lohhof-Süd an der Kreuzstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GTU AG wurde Ihrerseits um Auskunft gebeten, 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.

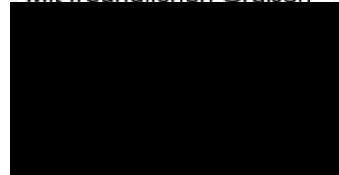
Unser Unternehmen kann demnach die Versorgung des o. g. Neubaugebietes in Aussicht stellen unter Maßgabe wirtschaftlich tragbarer Investitionskosten auf Grundlage eines von uns konzeptionierten Versorgungsszenarios.

Voraussetzung ist demnach zur 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.

Mit freundlichen Grüßen



GTU Geothermie Unterschleißheim
Aktiengesellschaft (Eigengesellschaft der Stadt USH)
Sitz: Unterschleißheim
Registergericht: München HRB 133712
USt-IdNr.: DE 212020136

Vorstand:
[REDACTED]
Aufsichtsratsvorsitzender:
[REDACTED]

Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg
Konto 9 687 187, BLZ 702 501 50
IBAN: DE14 7025 0150 0009 6871 87
BIC: BYLADEM1KMS



Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Stadt Unterschleißheim
Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

**Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“
Und 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB**

29. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Unterschleißheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Mehrgenerationen-Campus mit Alten- und Pflegeheim sowie behindertengerechtes und betreutes Wohnen schaffen. Zusätzlich plant die Stadt in direkter Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- und Sondergebiet auszuweisen. Hier soll Wohnraum, eine Kinderbetreuung, Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe entstehen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Wir möchten darauf hinweisen, 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.

Mit freundlichen Grüßen


Referentin

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:



Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:


Hauptgeschäftsführer:


Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 29. Juni 2022 11:34
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zur 48. FNP-Änderung und Aufstellung Bebauungsplan Nr. 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd"



Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: [REDACTED]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Unterschleißheim
Planen, Bauen und Umwelt
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
18.05.2022

UNSERE ZEICHEN

DATUM
23.05.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Unterschleißheim, Lkr. München: Bebauungsplan Nr. 162
"Mehrgenerationencampus Lohhof Süd" mit Flächennutzungsplan 48. Änderung**

Zuständige Gebietsreferenten:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, 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 sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der 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 Unternehmer 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Gemeinde Oberschleißheim

Gemeinde Oberschleißheim · Postfach 1163 · 85758 Oberschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

BAUAMT

Sachbearbeiter: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Internet : www.oberschleissheim.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Oberschleißheim,
06.07.2021

51. Änderung FNP Bereich BP 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ und Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Sehr geehrter Damen und Herren,

die Gemeinde Oberschleißheim erhebt hiermit

Einwendungen

gegen die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ und zum Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“.

Gleichzeitig nimmt die Gemeinde Oberschleißheim zu diesem Vorhaben als Träger öffentlicher Belange Stellung.

Vor diesem Hintergrund erhebt die Gemeinde Oberschleißheim folgende

Einwendungen

1. 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 vorfahrtsgeregelten Variante als auch in der signalisierten Variante eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

Dienstgebäude:

Freisinger Str. 15 - 85764 Oberschleißheim
Postfach 1163 - 85758 Oberschleißheim
Telefon 089 / 315 613- 0
Telefax 089 / 315 613- 21

Terminvereinbarung auch außerhalb der
Besuchszeiten möglich!

Besuchszeiten:

Montag, Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
Rathaus am Mittwoch ganztägig geschlossen

Konten:

Münchner Bank eG
Nr. 701 (BLZ 701 900 00)
IBAN: DE8870190000000000701 BIC: GENODEF1M01
Kreissparkasse Oberschleißheim
Nr. 120 670 484 (BLZ 702 501 50)
IBAN: DE21702501500120670484 BIC: BYLADEM1KMS
Postbank München
Nr. 556 00 806 (BLZ 700 100 80)
IBAN: DE42700100800055600806 BIC: PBNKDEFF

Für die signalisierte Lösung ergeben sich zwar höhere Wartezeiten und Rückstaulängen gegenüber der unsignalisierten Lösung. Diese Variante erfordert zudem eine Koordinierung mit der benachbarten LSA B13 / Kreuzstraße, die bislang nicht berücksichtigt wurde.

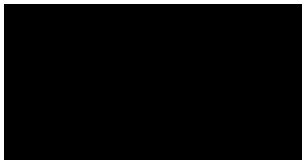
Die Erreichbarkeit der Bushaltestelle und die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr ist bei einer signalisierten Lösung deutlich erhöht, weshalb dieser Variante aus Sicht der Gemeinde Oberschleißheim der Vorzug zu geben ist.

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 / B 13 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.

2. Der geplante Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes 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.

Mit freundlichen Grüßen





Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Unterschleißheim
Postfach 1220
85702 Unterschleißheim

- per E-Mail stadt@ush.bayern.de; [REDACTED] -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 18.05.2022	Unser Geschäftszeichen [REDACTED]	München, 07.07.2022

**Stadt Unterschleißheim, Landkreis München;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Mehrgenerationenwohnen
Lohhof-Süd";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Sachverhalt

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht hierfür neben unterschiedlichen Wohnnutzungen (u.a. sozialer Wohnungsbau, barrierefreies Wohnen) auch Sondergebiete (u.a. für Pflege, Einzelhandel, Gaststätte), Gemeinbedarfsnutzungen (u.a. Kindertagesstätte, Polizei), ein Gewerbegebiet sowie Frei- und Grünflächenareale vor. Die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Bewertung

Das Planareal liegt gemäß 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 o.g. Bauleitplanung wird be-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



geschrieben, 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 o.g. Bauleitplanung keine Einzelhandelsnutzungen entstehen, die im Konflikt mit den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stehen (vgl. hierzu LEP-53.1, 5.3.2 und 5.3.3). 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“ (Nr. 7735-0130), die einen großen Teil des Planungsgebietes betrifft, wird um fachbehördliche Abstimmung gebeten.

Ergebnis

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

Mit freundlichen Grüßen
gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



Stellungnahme zum Bebauungsplan

GB 50.1 / SG 57

kommunaler Straßen- und Tiefbau

B-Plan: BP 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“
Betreff Prüfung der Belange des kommunalen Straßen- und Tiefbaus

1. Allgemein

- 1.1. Seitens des Sachgebietes 52 der Stadt Unterschleißheim, wurde am 18.05.2022 den fachlichen Beteiligten und den Trägern der öffentlichen Belange der o.g. Bebauungsplan zur Stellungnahme gesendet.
- 1.2. Als Grundlage zur Prüfung wurde der Vorentwurfsplan und die Begründung vom 09.05.2022 mitgesandt.
- 1.3. Gebilligt wurde der Bebauungsplan-Entwurf in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 09.05.2022.
- 1.4. Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt durch verkehrsberuhigte Bereiche und Eigentümerwege bzw. private Verkehrsflächen. Zudem erfolgt ein Neubau einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Stadionstraße und der Kreuzstraße zur verkehrlichen Entlastung.

2. Stellungnahme zum Bebauungsplan

- 2.1. 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, zukünftige Probleme zu erkennen (Festsetzung auch in Bebauungsplan).
- 2.2. Entlang der „neuen Verbindungsstraße“ ist zwischen dem Anschluss an die Stadionstraße und dem Sondergebiet Pflege (SO Pflege) kein separater Fußweg geplant bzw. eingezeichnet. SG 57 empfiehlt die Prüfung der Anlage eines Fußweges auch in diesem Bereich.
- 2.3. 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.
- 2.4. Der Wendehammer bei „GB Soziale Einrichtung“ ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Für Lastzüge ist der Wendehammer nicht geeignet. Dies ist z.B. bei der Realisierung der Bauprojekte zu berücksichtigen.

3. Bebauungsplan: Weitere Belange

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

Stadt Unterschleißheim
Poststelle
Eing.: 28. Juni 2022
Beilagen: mj

Staatliches Bauamt
Freising



Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Stadt Unterschleißheim
Postfach 1220
85702 Unterschleißheim

Hochbau
Straßenbau
Bauamt Unterschleißheim
Eing.: 29. Juni 2022
SG: 51 52 53 54 55 56 57
Kopie an: m

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
18.05.2022

Unser Zeichen

Bearbeiterin, Zimmer-Nr.

München, 22.06.2022

**Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ sowie 51.
Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplan
Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 162 sowie die 51. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

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 gemäß 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.

Amtssitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3301

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de
www.stbafs.bayern.de

Anpflanzungen

Baumpflanzungen entlang der St 2053 sind mindestens 4,50 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.

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

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 Plangebietes sind, mit Ausnahme der Polizei, nicht zulässig. Die Zufahrt der Polizei ist im Bebauungsplan darzustellen sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Festsetzung 6.7 im Zuge der St 2053 anzupassen.

Für die Erschließung des Baugebietes wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das aktuelle Verkehrsgutachten des Büros gevas vom Februar 2022 liegt inzwischen vor und ist bei der Erschließungsplanung zu Grunde zu legen. Demnach ist für die Erschließung des Baugebietes im Zuge der St 2053 eine Aufweitung mit Linksabbiegespur vorgesehen.

Die Neuanbindung 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).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2053 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

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

Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland – ESAS“ durchzuführen. Die Stadt beauftragt hierfür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro.

Die Stadt übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten hat die Stadt der Straßenbauverwaltung zu ersetzen.

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

Sichtfelder

Im weiteren Verfahren bitten wir, 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 (bemessen auf 70 km/h) in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

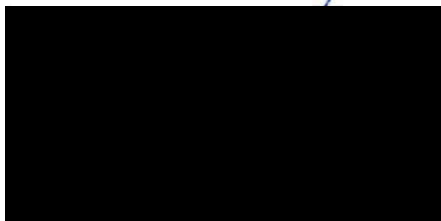
Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Lärmschutz

Auf die von der St 2053 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Sonstiges

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





AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

[Redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

[Redacted]

Name

[Redacted]

Telefon

[Redacted]

Ebersberg, 14.06.2022

BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Wir weisen darauf hin, 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 nach - wachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Bereich Forsten: Teilflächen des Flurstück 1088/11 und der Flurnummer 1127/1 sind Wald i. Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG), 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. Weitere Einwände bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Forstdirektorin

Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

**Transformatorstationen, Kabel,
162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4
Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 18.05.2022; Ihr Zeichen: per Email

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Betriebsführung und der Netzbetrieb des Stromnetzes der SVU Stromversorgung Unterschleißheim GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

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

Kabelplanung(en)

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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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.

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Unterschleißheim
Lise-Meitner-Str. 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

T

Unser Zeichen: TBUP Ko 4649

Datum

25. Mai 2022

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer

Guillaume Alt

Joachim Kals

Robert Pflügel

Datum
6. Mai 2022

Transformatorstation(en)

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

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Freundliche Grüße



Digital unterschrieben
von Stefan Köstner
Datum: 2022.05.25
11:33:58 +02'00'

Anlagen:
Lageplan



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

BN - KG München, Pettenkoferstr. 10 A, 80336 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim



Kreisgruppe München

Pettenkoferstr. 10 A
80336 München
Tel.: 089 - 51 56 76-0
Fax: 089 - 51 56 76-77

Ihr Schreiben vom: 18.05.2022

Unser Zeichen: [REDACTED]

Ihr Zeichen:

Besuchen Sie auch unsere
Homepage:

www.bn-muenchen.de
info@bn-muenchen.de

Vorsitzender:

[REDACTED]

München, den 19.07.2022

**Bebauungsplan 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd"
Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB**

Spendenkonto:
Postbank München
BLZ: 700 100 80
Konto: 185 50 800
BIC: PBNKDEFF
IBAN:
DE68 7001 0080 0018 5508 00

Vereins-Reg. Nr.: 834
Amtsgericht München

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

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 kartierter Biotop dargestellt. Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils unbebaut.

2. Grünordnung, Biotop 7735-0130-001

Bei einem Großteil der Fläche im Umgriff des Bebauungsplans handelt es sich um einen amtlich kartierten Biotop (7735-0130-001 „Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof“) in einem verfüllten Kiesgrubebereich mit mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrache sowie trockener Initialvegetation und Gehölzen.

Der BN kann einer Bebauung des Biotopbereiches, auch von Teilflächen, nicht zustimmen. Vielmehr sollte der 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 sollte 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.

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 totholzbewohnende Käfer. Die Vernetzungsfunktion zwischen den Waldflächen des Bergwaldes und des Mallertshofer 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 neue Lebensräume angelegt werden.

Die als Lebensraumausgleich für Brutvögel (CEF-Maßnahme) v.a. für die Arten Goldammer und Neuntöter vorgesehene Anlage von strukturreichen Hecken und Gehölzen mit Saumstrukturen muss, wie dargestellt, unbedingt mindestens 2 Jahre vor Entfernung der Bestandsgehölze erfolgen.

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 BN ist es besonders wichtig, dass die Ausgleichsmaßnahmen in nächster Nähe zu dem Eingriff erfolgen, um die negativen ökologischen Auswirkungen möglichst gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nicht, wie bereits mehrfach in letzter Zeit geschehen, auf bereits bestehenden hochwertigen Ausgleichsflächen hergestellt werden (fachlich kontraproduktiv und Steuermittelverschwendung). Falls gewünscht, könnte der BN mit naturschutzfachlichem Rat zur Verfügung stehen.

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 Begrünungselemente besonderes Augenmerk zu legen.

6. Boden, Altlasten

Natürlicher Bodenaufbau mit entsprechenden Bodenschichtungen befindet sich auf dem ackerbaulich genutzten Bereich im westlichen Teil des Planungsgebietes (Pararendzina!). Bei einem Großteil der Restfläche handelt es sich um eine mit heterogenem Material wiederverfüllte 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.

7. Regenwassernutzung

Im Hinblick auf die Auswirkungen 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.

8. Stadtklima, Kleinklima

Wie in der Bebauungsplanbegründung dargelegt, hat das Stadtgebiet von Unterschleißheim in Bereichen mit dichter Bebauung und hoher Versiegelung stark klimatisch belastete 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 Haide- und Grünflächen anschließende grüne Vernetzungsachsen große Bedeutung für den Luftaustausch und die Frischluftproduktion innerhalb des Stadtgebiets zu. Dem Planungsgebiet kommt eine hohe Ausgleichsfunktion im 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 im Hinblick auf die mittlerweile generell spürbaren Auswirkungen des Klimawandels besondere Bedeutung zu. Daher muss den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplans - Gestaltung der Freiflächen unter Berücksichtigung einer mikroklimatischen Vielfalt, Erhalt von klimatisch ausgleichenden Freiflächen sowie eines wertvollen Biotopbaumes, Berücksichtigung der Durchlüftung und des Luftaustausches im Gebiet, Minimierung der Versiegelung zur Erhöhung der Verdunstung, Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebietes - besonderes Augenmerk zukommen.

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- und 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.

10. Immissionen Lärm Luft

Dem BN werden laufend Beschwerden von Anwohnern von Lohhof Süd über Verkehrslärm (Überschreitungen siehe Gutachten) 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.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted name]
Geschäftsführer

[REDACTED]

Von: planauskunft@swm.de
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 16:25
An: [REDACTED]
Betreff: Auskunftsfall 0264298, Unterschleißheim, Kreuzstraße 98,
Unterschleißheim/1126/0: Dokumente
Anlagen: Gas5893808599311232364.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0264298, Unterschleißheim, Kreuzstraße 98, Unterschleißheim/1126/0:

- Gas

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände der SWM; unsere Erdgasversorgungsanlagen verlaufen in der Stadionstrasse und ein Hausanschluss führt zu einem Bestandsgebäude, diese Versorgungsanlagen müssen in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfalles an den unten aufgeführten Bearbeiter.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail, da sie automatisch generiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

SWM - Besser leben mit M.
Telefon: +49 (89) 2361- [REDACTED]
E-Mail: stellungnahmen@swm.de
www.swm.de

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer Dr. Florian Bieberbach, Helge-Uve Braun, Ingo Wortmann, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 126 674;
Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Der Inhalt dieser E-Mail oder eventueller Anhänge ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisaufnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 28. Juni 2022 14:43
An: [REDACTED]
Betreff: AW: BBPl. 162 Mehrgenerationenwohnen Kreuzstr. Lohhof-Süd Btlg. TöB
_Stadt Unterschleißheim
Anlagen: 2. Bebauungsplan.pdf; 3 Begründung.pdf; Lageplan__A3.pdf; Anlage C
Kabelschutzanweisung KSA_Deutsch_20200501.pdf

Sehr geehrter [REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte,
hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der
Wegesicherung
wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die
erforderlichen
Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 162 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Planungsgebietes (Kreuzstr., Stadionstr.) ist bereits eine
Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden !
Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er
unverbindlich.
Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu
beachten.

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

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der
Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre
Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung
mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der
Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

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.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

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

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Fiber Factory – Technik Niederlassung Süd

Ref. Team Breitband 2 PTI 25
Marsplatz 4, 80335 München
+49 89 54550
E-Mail: [\[REDACTED\]](mailto:)
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.
GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Hinweis: Diese E-Mail und / oder die Anhänge ist / sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und vernichten Sie die Nachricht und alle Anhänge. Vielen Dank.

Von: [\[REDACTED\]](mailto:) <[REDACTED]@n.de>

Gesendet: Mittwoch, 18. Mai 2022 14:37

An: Bauleitplanung-Unterschleissheim <bauleitplanung@ush.bayern.de>

Betreff: BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB.
Kreuzstraße in 85716 Unterschleißheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst und in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

In Lohhof-Süd soll ein Mehrgenerationen-Campus mit Alten- und Pflegeheim sowie behindertengerechtes und betreutes Wohnen realisiert werden. In direkter Nachbarschaft plant die Stadt Unterschleißheim ein allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- und Sondergebiet. In diesen Bereichen soll dringend benötigter Wohnraum, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, ein Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe entstehen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für den Umbau der Gaststätte und den Sportplatz geschaffen. Zur Aufnahme des Verkehrs und zur Entlastung des bestehenden Wohngebiets Lohhof-Süd, wird eine


Verbindungsstraße von der Kreuzstraße zur Stadionstraße entstehen. Östlich der neuen Verbindungsstraße wird ein Biotop angelegt.

Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt.


Anbei erhalten Sie den Bebauungsplan und die Begründung, die weitere Unterlagen und Gutachten können ab dem 20.05.2022 auf unserer Homepage [Bebauungspläne im Verfahren - Stadt Unterschleissheim](#) eingesehen werden. **Wir bitten um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bis zum 01.07.2022 soweit Ihre Belange berührt sind.** Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleissheim www.unterschleissheim.de/datenschutz hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

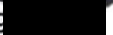
Sollten Sie dazu Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Stadt Unterschleissheim


Sachbearbeiter
Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
Bauordnung/Bebauungsplanung

Sie erreichen mich direkt per:

Telefon: +49 (0)89 3 10 09 

Telefax: +49 (0)89 3 10 09 

E-Mail: 

Besucheradresse Bauamt: Valerystraße 1

Stadt Unterschleissheim · Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleissheim
E-Mail: stadt@ush.bayern.de · Internet: www.unterschleissheim.de
Facebook: www.facebook.com/Unterschleissheim.de

Servicezeiten: Mo., Di., Mi. und Fr. von 08.00 - 12.30 Uhr
Do. von 14.00 - 18.00 Uhr · Terminvereinbarung mögl.

Unsere Partner sind: www.forum-unterschleissheim.de · www.aquariush.de
www.gtuag.de · www.icu-net.de · www.nordallianz.de

[REDACTED]

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 13:58
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme S01170818, VF und VFKD, Stadt Unterschleißheim,
Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“
Anlagen: Unterschleißheim_B-Plan_162_Mehrgenerationenwohnen_Lohhof-
Süd_VFD.zip

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Unterschleißheim - GB 50.2 Bauleitplanung, Bauverwaltung & Umwelt - Benjamin Bauer
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01170818
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 01.07.2022
Stadt Unterschleißheim, Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.05.2022.

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.

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.

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.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

2-4622-ML 29-20435/2022

Bearbeitung

+49 (89) 21233-
[REDACTED]

Datum

03.06.2022

Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB, BP 162 "Mehrgenerationen-
wohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen von Seiten des Wasserwirtschafts-
amts München keine Anregungen oder Einwände.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]

Baurat



SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München

Stadt Unterschleißheim
[REDACTED]
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
80287 München
www.swm-infrastruktur.de

Ansprechpartner

[REDACTED]
Telefon: +49 89 2361-
Fax: +49 89 2361-70

Auskunftsfallnummer: 0264292

21. Juni 2022

BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Zusendung der o.g. Unterlagen.

Von dem Bebauungsplan Nr. 162 haben wir ohne Einwand Kenntnis genommen, da sich im Planungsumgriff keine Versorgungsanlagen der SWM befinden.

Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
USt-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE531300000030249

Persönlich haftende Gesellschafterin:
SWM Infrastruktur Verwaltungs GmbH
Sitz: München
Amtsgericht München HRB 227 822
Geschäftsführung:
[REDACTED]

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE78 7001 0080 0888 0008 08

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

**Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/3**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon (089) 233 [REDACTED]
Telefax (089) 233 989 [REDACTED]
plan.regionales@muenchen.de

Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]

Ihr Schreiben vom
Mail vom 18.05.2022

Ihr Zeichen

Datum
25.05.2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB)**

1.

Stadt Unterschleißheim	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 162 für das Gebiet „Mehrgenerationenhaus Lohhof-Süd“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 01.07.2022 (§§ 3 und 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)	

2. Träger öffentlicher Belange

	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/3 Blumenstraße 28b, 80331 München, Tel. 089/233[REDACTED]
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung Ohne Einwand
	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	München, 25.05.2022 Ort, Datum
	gez. [REDACTED]

II. Abdruck ergeht per E-Mail
Landratsamt München, Mariahilfplatz 17a, 81541 München
[REDACTED]



Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau

Beglaubigter Auszug

aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.06.2022

Top 4	Stadt Unterschleißheim: Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
--------------	---

Sachverhalt:

Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst und in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

In Lohhof-Süd soll ein Mehrgenerationen-Campus mit Alten- und Pflegeheim sowie behindertengerechtes und betreutes Wohnen realisiert werden. In direkter Nachbarschaft plant die Stadt Unterschleißheim ein allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- und Sondergebiet. In diesen Bereichen soll dringend benötigter Wohnraum, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, ein Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe entstehen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für den Umbau der Gaststätte und den Sportplatz geschaffen. Zur Aufnahme des Verkehrs und zur Entlastung des bestehenden Wohngebiets Lohhof-Süd, wird eine Verbindungsstraße von der Kreuzstraße zur Stadionstraße entstehen. Östlich der neuen Verbindungsstraße wird ein Biotop angelegt. Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hebertshausen nimmt den Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und erhebt keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Hebertshausen, 21. Juni 2022



bayernets GmbH · Poccistraße 7 · 80336 München

Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim

per e-mail:

Abteilung: Planauskunft bayernets GmbH

E-Mail: planauskunft@bayernets.de

Telefon: +49 89 890572

Fax: +49 89 890572

München, 23.05.2022

Ihre Anfrage vom 18.05.2022

Unterschleißheim Bebauungsplan 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd"

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH

Unser Zeichen: E 2022.0974.01 (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben)

Sehr geehrter
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens– wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

bayernets GmbH

Sachbearbeiterin Interessenwahrnehmung und Dokumentation



[REDACTED]

Von: [REDACTED] <[REDACTED]@abwasserzv.de>
Gesendet: Mittwoch, 24. August 2022 09:35
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme B-Plan Nr. 162

Sehr geehrter [REDACTED]

der Abwasserzweckverband hat zum Bebauungsplan Nr. 162 „ Mehrgenerationen-Campus „ in Lohhof-Süd keine Einwände.

Die erforderlichen öffentlichen Abwasserkanäle zur Erschließung des Baugebietes werden bei Bedarf erstellt.

[REDACTED]
-Bauleitung-

Abwasserzweckverband
Unterschleissheim, Eching und Neufahrn
Sperberweg 22
85716 Unterschleissheim

Tel. +49 89 / 321 76 - [REDACTED]
Mobil [REDACTED]
Fax +49 89 / 321 76 [REDACTED]
Email: [REDACTED]@abwasserzv.de
Internet: <https://www.abwasserzv.de>

[REDACTED]

Von: de-fp-spa-muc@bt.com
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 08:24
An: [REDACTED]
Betreff: AW: BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

BT (Germany) hat in diesem Bereich keine Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[REDACTED]
Planning & Engineering Northern Europe
Global Network Delivery, Dynamic Infrastructure, Networks
BT (Germany) GmbH & Co. oHG | Barthstraße 4 | 80339 München

Tel: +49 89 2600 [REDACTED]
[REDACTED]@bt.com



Die Pflichtangaben gem. §§ 37a, 125a HGB können über folgenden Link abgerufen werden:
www.bt.com/de/Pflichtangaben

Diese E-Mail enthält Informationen von BT, die möglicherweise vertraulich sind. Sie sind nur für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie das nicht sind, handelt es sich um einen Irrtum, und wir bitten um Entschuldigung. Bitte senden Sie uns in diesem Fall eine Nachricht und löschen Sie diese E-Mail. Vielen Dank.

This email contains information from BT that may be privileged or confidential. And it's meant only for the person above. If that's not you, we're sorry – we must have sent it to you by mistake. Please email us to let us know, and don't copy or forward it to anyone else. Thanks.

BT (Germany) GmbH & Co. oHG
Barthstraße 4, D-80339 München
Pflichtangaben gem. §§ 37a, 125a HGB: www.bt.com/de/Pflichtangaben

Von: [REDACTED]@bayern.de]
Gesendet: Mittwoch, 18. Mai 2022 14:37
An: Bauleitplanung-Unterschleißheim <bauleitplanung@ush.bayern.de>
Betreff: BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

You don't often get email from bbauer@ush.bayern.de. [Learn why this is important](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst und in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]@eching.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 15:33
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: AW: BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genannten Verfahren.

Bedenken oder Anregungen werden von der Gemeinde Eching nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Verwaltungsfachangestellter

Gemeinde Eching
Abteilung 3 – Bau, Planung und Umweltschutz
E-mail: [REDACTED]@eching.de
Telefon: +49 (0)89/319 000-[REDACTED]
Fax: +49 (0)89/319 000-3099



GEMEINDE ECHING
Bürgerplatz 1
85386 Eching
www.eching.de

Achtung, wir sind umgezogen!
Neue Adresse:
Bürgerplatz 1, 85386 Eching

HINWEIS:

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen. Diese sind ausdrücklich nur für den/die Empfänger dieser Nachricht bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein, so nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass jede Weiterleitung, jede Kopie oder die Verwendung der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen untersagt ist. Sollten Sie diese Nachricht fälschlicherweise erhalten haben, so benachrichtigen Sie uns bitte umgehend per E-Mail an [REDACTED] oder telefonisch unter +49 (0)89/319 000 [REDACTED] und löschen Sie diese Nachricht und sämtliche Kopien bzw. Ausdrücke.

Vielen Dank!

This message may contain confidential and privileged information. If it has been sent to you in error, please reply to advise the sender of the error and then immediately delete this message.

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Mittwoch, 18. Mai 2022 14:50
An: [REDACTED]
Betreff: WG: BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

[REDACTED]

Von: trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 09:19
An: [REDACTED]
Betreff: Re: [Ticket#2022051884000607] BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach wiederholter, detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme **nicht** in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG kommen.

Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen gewählte Ausschnitt von untenstehender Anfrage.

Es gelten grundsätzlich die Trassenauskunft-Nutzungsbedingungen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG.

Diese Trassenanfrage ist ausschließlich für das von Ihnen angefragte Ausbaugebiet innerhalb der nächsten 4 Wochen gültig. Bei Erweiterungen oder Änderungen des geplanten Ausbaugebietes muss eine erneute Anfrage gestellt werden.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte per eMail an trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de.

Mit freundlichen Grüßen

NGN Planauskunftsteam
Planungs-Vermessungs-Dokumentation



NGN Fiber Network GmbH & Co. KG

Hauptstraße 15
97633 Aubstadt
Deutschland
T: +49 (0) 9761 / 800 49 [REDACTED] F: +49 (0) 9761 / 800 4 [REDACTED]

E: trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de - W: www.ngn-fibernetzwerk.de

Geschäftsführer: [REDACTED] HRA 8836 Amtsgericht Schweinfurt
Ust-ID-Nr.: DE262788192

Bayerische Hypo- und Vereinsbank Schweinfurt
IBAN: DE81 7932 0075 0347 1598 75 * SWIFT BIC: HYVEDEMM451



Please consider the environment before printing this email

Hiermit unterrichten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO. Ausführliche Informationen zu den Zwecken, den Löschrufen, den Empfängern, Ihren Rechten als betroffene Person, Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten etc. erhalten Sie unter dem nachfolgenden Link: www.ngn-fibernetzwerk.de/datenschutzerklaerung

18.05.2022 14:40 (Europe/Berlin) [REDACTED] schrieb:
Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst und in seiner Sitzung am 09.05.2022 den

[REDACTED]

Von: [REDACTED] 85, NL B FRS <[REDACTED]@deutschepost.de>
Gesendet: Freitag, 20. Mai 2022 08:47
An: [REDACTED]
Cc: Schubert, E., 3085, NL B FRS; Kaufmann, K., 3085, NL B FRS; Lederer, A., 3085, NL B FRS; Neumayr, H., 3085, NL B FRS; Schleypen, M., 31, NL B FRS; Stephan, C., 316, NL B FRS; Palavra, D., 3370, NL B FRS
Betreff: AW: BP 162 "Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
unsere Belange sind nach Rücksprache mit der betreffenden Abteilung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Deutsche Post AG

PP - Post & Paket Deutschland

Niederlassung Betrieb Freising
Freisinger Allee 6
85356 München-Flughafen
Deutschland

Telefon +49 8 11/55 48- [REDACTED]
Telefax +49 8 11/55 48- [REDACTED]
Mobil [REDACTED]

[REDACTED]@deutschepost.de
www.deutschepost.de



Ein Betrieb. **Ein Team.**

Deutsche Post AG; Sitz Bonn; Registergericht Bonn; HRB 6792

Vorstand: Dr. Frank Appel, Vorsitzender; Ken Allen, Oscar de Bok, Melanie Kreis, Dr. Tobias Meyer, Dr. Thomas Ogilvie, John Pearson, Tim Scharwath;
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Nikolaus von Bomhard



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)


Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben; damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Erzbischöfl. Ordinariat München - FB Pastoralraumanalyse – Kapellenstraße 4 - 80333 München	
Stadt Unterschleißheim	
Bauamt	
Rathausplatz 1	
85716 Unterschleißheim	
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan: <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohof-Süd“ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 01.07.2022 (§ 4 BauGB) Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. -Nr.) Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse, Postfach 33 03 60, 80063 München, Tel.: (089) 2137-1390 E-Mail-Adresse: Pastorale-Planung@eomuc.de	
2.1	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
München, den 27.06.2022	
Ort, Datum	
 Fachreferentin	

PAULY Rechtsanwälte • Cäcilienstraße 30 • 50667 Köln

Stadt Unterschleißheim - Rathaus -
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim


* angestellte Rechtsanwälte

Vorab per beA
Vorab per E-Mail: Bauleitplanung@ush.bayern.de


30. Juni 2022


**Rechtliche Interessen der Garching Hochbrück Vermögensverwaltung GmbH u. a.
Betr. Entwurf des Bebauungsplans 162 der Stadt Unterschleißheim „Mehrgenerationenwohnen
Lohhof Süd“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Geiger Entsorgung München GmbH („**GEM**“), die ALFA Recycling Garching GmbH & Co. KG („**ARG**“), die Garching Hochbrück Vermögensverwaltung GmbH („**GHV**“) sowie die Garching Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG („**GGK**“), jeweils geschäftsansässig an der Ingoldstädter Landstraße 89a, 85748 Garching bei München (gemeinsame Bezeichnung von GEM, ARG, GHV und GGK im Folgenden auch: „**Mandantinnen**“), mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich. Auf uns lautende schriftliche Vollmachten können auf ausdrückliche Anforderung hin jederzeit nachgereicht werden.

Unter Bezugnahme auf die derzeit laufende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB geben wir namens und in Vollmacht unserer Mandantinnen nachfolgende Stellungnahme ab:

Seite 1 von 30

A. Sachverhalt

Seitens der GEM und der ARG werden auf den Grundstücken mit der Flurstücknummer 1693, 1694, 1695 und 1696 nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Anlagen zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen betrieben. Genehmigungsinhaberinnen sind ebenfalls die GEM und die ARG.

Die GHV fungiert regelmäßig als Vorhabenträgerin und Antragstellerin in den jeweiligen Fachgenehmigungsverfahren im Namen und im Auftrag der GEM und der ARG. Bei der GHV handelt es sich zudem um die Grundstücksverwalterin.

Die GgK schließlich ist Eigentümerin weiterer Grundstücke im Umgriff des Anlagenbetriebs.

Unter dem 06.12.2021 hat der Rat der Stadt Unterschleißheim den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst. Auf seiner Grundlage wird seitens der Stadt Unterschleißheim ausweislich der Begründung zu dem zuvor näher bezeichneten Bebauungsplan beabsichtigt, „für das Planungsgebiet planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichern sollen.“ Örtlich wird das Plangebiet eingegrenzt durch die Kreuzstraße im Süden, die Mallertshofener Straße im Westen, ein Stadion mit weiteren Freizeitsportanlagen im Norden und durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet nördlich der Kreuzstraße“ der Gemeinde Oberschleißheim im Osten.

Ein besonderer Schwerpunkt der Bauleitplanung liegt dabei auf der Schaffung neuen Wohnraums und verschiedener Abstufungen altersgerechten Wohnens in unmittelbarer Nähe zu angestammten Gewerbe- und Industriebetrieben, durch die insbesondere das östlich und südöstlich angrenzende Gebiet traditionell am Standort geprägt wird. Ergänzt werden die geplanten Wohnnutzungen und wohnnutzungsähnlichen Vorhaben ausweislich des vorliegenden Planentwurfs um Gewerbe- und Infrastrukturflächen. Neben einer Polizeistation und Einrichtungen für soziale Zwecke zählt hierzu auch die Errichtung einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Kreuzstraße im Süden und der Stadionstraße im Norden.

Der Bebauungsplans 162 betrifft ein Plangebiet, das signifikant durch Verkehrs-, Gewerbe- und

Sportlärm und womöglich auch durch Freizeitlärm vorgeprägt ist. Es bietet damit äußerst ungünstige Voraussetzungen für die Realisierung baulicher Wohnnutzung und ähnlicher baulicher Nutzungen.

Gegen eine Umsetzung des Planvorhabens bestehen nach dem derzeitigen Planungsstand erhebliche Bedenken, die nachfolgend in rechtlicher Hinsicht einer näheren Würdigung unterzogen werden sollen.

B. Rechtliche Würdigung

Auf der Grundlage des derzeitigen Entwurfsstands zum Bebauungsplan der Stadt Unterschleißheim 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ ist nicht sichergestellt, dass es im Falle eines entsprechenden Satzungsbeschlusses und der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen im Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen kommen würde. Aus nachstehenden Erwägungen stehen vielmehr die Rechtswidrigkeit und damit die Unwirksamkeit des geplanten Bebauungsplans zu besorgen, die sodann ggf. in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO zu überprüfen und feststellenzulassen wäre.

I. Formelle Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans 162

Die Überprüfung der formellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans 162 bleibt einem Zeitpunkt nach einem möglichen Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB vorbehalten, da eine entsprechende Beurteilung erst nach Durchlaufen aller relevanten Verfahrensschritte erfolgen kann.

II. Materielle Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans 162

Der vorliegend zu beurteilenden Entwurfsfassung zum Bebauungsplan 162 fehlt die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung. Zudem weist er erhebliche Abwägungsfehler auf.

Im Einzelnen:

1. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung

Dem vorliegend in Entwurfsfassung zu beurteilenden Bebauungsplan 162 fehlt die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung.

a) Fehlende Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans 162 verstößt gegen die Vorschriften des § 1 Abs. 1 und 3 BauGB. Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung hin ausgerichtet sein und diese auch nachhaltig gewährleisten. Bauleitpläne dürfen nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB nur dann aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die mit diesen Vorgaben intendierte Leitfunktion des Bebauungsplans verlangt, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Allein auf der Grundlage relevanter Belange des Allgemeinwohls können Bauleitpläne gerechtfertigt sein. Die betreffenden Belange des Allgemeinwohls müssen wiederum auf eine sozialgerechte und den vielfältigen öffentlichen und privaten Bedürfnissen Rechnung tragende Bodennutzung ausgerichtet sein. Hierzu zählen nicht zuletzt auch die Belange der Wirtschaft, die maßgeblich zur Förderung eines materiellen Wohlstands beiträgt und Arbeitsplätze für die Menschen vor Ort schafft bzw. aufrechterhält, um für Familien eine finanzielle Existenzgrundlage sicherzustellen. Die diesem Verständnis zugrunde liegende „dienende Funktion“ der Wirtschaft ist eng mit dem Postulat verbunden, dass erforderliche Entfaltungsspielräume für Wirtschaftsunternehmen erhalten bleiben müssen, um Verdrängungseffekte möglichst auszuschließen.

Dabei müssen die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinwohlbelange“, die für eine Planrechtfertigung streiten, umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse eines Eigentümers einschränken. Dies ist nicht zuletzt Ausdruck der verfassungsrechtlich durch Art. 14 GG verbürgten Eigentumsgarantie und Eigentumsfreiheit, die auch durch die Perspektive des Schutzes des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs flankiert werden. Im Verhältnis zwischen der in

die gemeindliche Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG gestellten Bauleitplanung und den durch sie betroffenen individuellen grundrechtlichen Schutzpositionen erweisen sich auf letztere zielende Eigentumsbeschränkungen stets als rechtfertigungsbedürftig und können keineswegs – gleichsam bis zum Beweis des Gegenteils – bereits als a priori gerechtfertigt angesehen werden,

vgl. BVerwGE 45, 309, 312; *OVG NRW*, NVwZ-RR 1994, 311; ferner *OVG NRW* NVwZ-RR 1997, 602; *OVG NRW*, Bes. v. 24.03.2006, Az.: 10 B 2133/05.NE, BRS 70 Nr. 49.

Auch wenn die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans nur bei groben und offensichtlichen Missgriffen des Plangebers verneint werden kann, muss doch jede Bauleitplanung auf die Verwirklichung eines nachvollziehbaren städtebaulichen Konzepts zielen. Daran fehlt es in der hier zu beurteilenden Konstellation. Der Bebauungsplan 162 ist mit den dargestellten städtebaulichen Grundsätzen im Ergebnis **nicht** vereinbar. Er trägt nicht zur städtebaulichen Ordnung bei, sondern provoziert vielmehr die Entstehung immissionsschutzrechtlich zu vermeidender Konfliktlinien und Gemengelagen – gerade im Hinblick auf die östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen (etwa die Anlagenbetriebe unserer Mandantinnen). Hierdurch werden städtebauliche Missstände hervorgerufen, mit denen eine tiefgreifende Verletzung rechtlich geschützter Belange unserer Mandantinnen und anderer Anrainer des betreffenden Plangebiets einhergeht.

Die – vorliegend fehlende – „Erforderlichkeit“ implementiert „eine Schranke für lediglich grob (sic!) und einigermaßen offensichtliche Missgriffe“,

so *Battis*, in: ders./Krautzberger/Löhr (Hrsg.), *Baugesetzbuch*, 14. Aufl. 2019, § 1 BauGB Rn. 26 – zitiert nach *beck-online*.

Der planerische Missgriff wird vorliegend gerade dadurch bewirkt, dass der streitbefangene Bebauungsplan nicht nur für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung **nicht** erforderlich ist, sondern zugleich auch negative Auswirkungen auf das benachbarte Gemeindegebiet der Stadt Garching begründet, in dem sich die Grundstücke und der Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen befinden. Insbesondere verstößt der vorliegend zu beurteilende Bebauungsplan gegen das sich aus § 2 Abs. 2 BauGB ergebende interkommunale Abstimmungsgebot, wonach die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind,

vgl. zum interkommunalen Abstimmungsgebot etwa *Bunzel*, ZfBR 2008, 132 ff. – zitiert nach *beck-online*; ferner *Battis*, in: ders./Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 2 BauGB Rn. 22 ff. – zitiert nach *beck-online*.

Das Gebot der interkommunalen Abstimmung der jeweiligen gemeindlichen Bauleitplanung dringt dabei gerade bei Planvorhaben unmittelbar an der Grenze des jeweiligen Gemeindegebiets auf Beachtung. Vor diesem Hintergrund reicht es vorliegend insbesondere **nicht** aus, dass die Stadt Unterschleißheim allein auf die Festsetzungen ihres eigenen Flächennutzungsplans abstellt, aus dem sie den vorliegend beabsichtigten Bebauungsplan zu entwickeln hat (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Stadt Unterschleißheim hätte vielmehr auch die maßgebliche (vorbereitende) Bauleitplanung im benachbarten Gemeindegebiet der Stadt Garching in den Blick nehmen müssen. Hier ist für die von unseren Mandantinnen betriebenen Anlagen explizit ein entsprechendes Sondergebiet (SO) ausgewiesen worden.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans 162 bleibt der Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen jedoch weitestgehend unberücksichtigt. Einzig im Rahmen der schallgutachterlichen Ausarbeitung der Müller BBM vom 17.02.2022 (dort S. 22 unter **Punkt 3.2.3**) findet der Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen knapp mit dem Fazit Erwähnung, dass die „reduzierten Immissionsrichtwerte von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts“ „an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 sowie im südlichen Bereich des Plangebiets im Rahmen der Vorbelastungsermittlung aufaddiert“ werden würden. Es ist deutlich zu hinterfragen, ob genehmigte Schallemissionen des Gesamtbetriebsgeländes von ARG und GEM mit ausschließlicher Bezug auf die Genehmigung vom 22.06.2007, Az.: 9.1-824-579/Hau, in ausreichender Weise berücksichtigt sind. Eine Würdigung weitergehend relevanter Immissionen, die durch den Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen zulässigerweise und ggf. zukünftig bewirkt werden, erfolgt hingegen nicht. Dies gilt erst Recht im Hinblick auf die fehlende Berücksichtigung künftiger Entwicklungsinteressen unserer Mandantinnen zum Ausbau des Entsorgungsstandorts hin zu einem hochleistungsfähigen örtlichen, regionalen und überregionalen Recyclingzentrum. Vor diesem Hintergrund stehen auch künftig erhebliche Konfliktpotentiale und Risiken seitens unserer Mandantinnen zu besorgen, sowohl im Hinblick auf den Vollzug der jeweiligen Genehmigungslage als auch im Hinblick auf die Durchführung von Änderungsgenehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG.

Man könnte in diesem Rahmen sogar von einer „negativen“ Erforderlichkeit der im Entwurf des

Bebauungsplans 162 konkretisierten Bauleitplanung sprechen. Der Bebauungsplan verstößt somit bereits gegen § 1 Abs. 1 und 3 BauGB und ist schon aus diesem Grunde im Falle eines entsprechenden Satzungsbeschlusses für unwirksam zu erklären.

b) Fehlende Rechtfertigung im Hinblick auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Die gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderliche städtebauliche Rechtfertigung fehlt auch im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, jedenfalls, soweit unter **D 1 Allgemeine Wohngebiete** und unter **D 3 ein Sondergebiet Pflege** festgesetzt werden sollen. Die betreffenden Festsetzungen erweisen sich somit als fehlerhaft.

Für die hier konkret getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach D 1 und D 3 der textlichen Festsetzungen fehlt die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung. Neben den sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebenden Vorgaben zur allgemeinen städtebaulichen Rechtfertigung muss auch jede Festsetzung im streitbefangenen Bebauungsplan – isoliert betrachtet – den Anforderungen der städtebaulichen Erforderlichkeit genügen.

Vorliegend hat sich der planerische Blickwinkel der Stadt Unterschleißheim offenbar auf die Schaffung neuen Wohnraums unabhängig davon verengt, wie das bauplanerische Umfeld konfiguriert ist (hier intensivgewerbliche und industrielle Nutzungen, starke immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen aufgrund der umgebenden verkehrlichen Infrastruktur). Es tritt hinzu, dass **nicht** näher dargelegt worden ist, ob ein entsprechend zusätzlicher Wohnbedarf überhaupt besteht, der nicht in anderer, weniger konfliktbelasteter Lage ebenso realisiert werden könnte.

Unabhängig hiervon wurde in diesem Rahmen jedoch nicht berücksichtigt, dass jedenfalls die Entfaltungsspielräume für (intensiv-)gewerbliche und industriell geprägte Betriebe immer enger werden, da in den Kommunen tendenziell immer weniger für lärmintensive Gewerbe- und Industriebetriebe geeignete Bauflächen zur Verfügung stehen. Neben der generellen Erschöpfung verfügbarer Bauflächen tragen insbesondere planerische Fehlentscheidungen – von einer solchen wäre auch bei einer Umsetzung der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans 162 auszugehen – in erheblichem Maße dazu bei, die verfassungsrechtlich geschützten wirtschaftlichen Entfaltungsspielräume von Gewerbe und Industrie immer weiter einzuengen. Solche

bauleitplanerischen Festsetzungen entbehren daher der städtebaulichen Erforderlichkeit, da sie die tatsächlichen planerischen Bedarfe sogar konterkarieren.

2. Abwägungsmängel nach § 1 Abs. 7 BauGB

Auch würde der hier zu beurteilende Entwurf des Bebauungsplans 162 im Falle seiner Umsetzung offensichtlich an beachtlichen Abwägungsfehlern leiden.

Nach der Direktive des § 1 Abs. 7 BauGB sind nämlich bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen,

vgl. hierzu BVerwGE 45, 309 ff.

Die Belange der angestammten Gewerbe- und Industriebetriebe sind vorliegend indes völlig unzureichend berücksichtigt worden, sodass eine gerechte Abwägung – die vorliegend bislang offenbar sogar nahezu vollständig unterblieben ist – im Ergebnis fehlschlagen musste. Besonders schwer wiegt in diesem Rahmen, dass unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz in § 50 BImSchG sehenden Auges und ohne Not eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage zwischen baulicher Wohnnutzung und angestammten Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffen worden ist.

a) Verletzung verfassungsrechtlich geschützter Rechtspositionen

Bei einem entsprechenden Satzungsbeschluss über den derzeit in Entwurfsfassung vorliegenden Bebauungsplan 162 würde nicht zuletzt auch eine Verletzung unserer Mandantinnen in eigenen Rechten bewirkt werden. Dies gilt insbesondere für einen rechtswidrigen Eingriff in das durch Art. 14 GG geschützte Eigentum, zum einen im Hinblick auf das Eigentum an den maßgeblichen Grundstücken, zum anderen hinsichtlich des ebenso durch Art. 14 GG geschützten eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs unserer Mandantinnen. Diese verfassungsrechtlich garantierten Schutzpositionen sind seitens der Stadt Unterschleißheim bislang im Wesentlichen verkannt und jedenfalls **nicht** hinreichend gewürdigt worden.

Durch eine entsprechende bauleitplanerische Entscheidung würde ein nicht nur unerheblicher

baunachbar- und immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen der bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung und ihren Entwicklungsperspektiven auf der einen Seite und der heranrückenden Wohnbebauung im Gemeindegebiet der Stadt Unterschleißheim auf der anderen Seite geschaffen, obwohl es Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist, solche Konflikte nicht zu befördern, sondern sie vielmehr zu vermeiden bzw. – soweit vorhanden – aufzuheben oder zumindest abzuschwächen. Erschwerend tritt in der vorliegenden Fallgestaltung der Umstand hinzu, dass der Stadt Unterschleißheim sehr bewusst ist, dass es schon vor einer weitergehenden Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage durch die geplante Bauleitplanung erhebliche Bemühungen durch eine Bürgerinitiative gab, die sich immer wieder gegen den Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen gerichtet hat.

b) Multi- bzw. oligopolare immissionsschutzrechtliche Konfliktlage

Neben dem im Ergebnis unbewältigten Konflikt zwischen baulicher Wohnnutzung und dem vorhandenen Gewerbelärm ergeben sich lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte auch in der Beziehung zwischen baulicher Wohnnutzung und den im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der Kreuzstraße und der B 13 (Ingolstädter Landstraße). Vor diesem Hintergrund ist vom Vorliegen einer multipolaren oder jedenfalls oligopolaren immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage auszugehen, die einer finalen Bewältigung durch die Satzungsentscheidung des Rates der Stadt Unterschleißheim bedürfte. Dies ist jedoch gerade offensichtlich wohl **nicht** beabsichtigt.

c) Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Der in Entwurfsfassung vorliegende Bebauungsplan 162 verstößt gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete usw. so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Satz 1 BImSchG),

stv. für viele etwa *BVerwG*, Urt. v. 22.03.2017, Az.: 4 CN 2/06, Rn. 14 – zitiert nach *juris*.

Weitergehend ist nach Maßgabe des § 50 Satz 2 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bezüglich des zuletzt genannten Abwägungsbelangs der bestmöglichen Luftqualität bleibt vorliegend festzuhalten, dass im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung nicht einmal ein ingenieurfachliches Gutachten zur Beurteilung der relevanten Fein- und Feinststäube sowie der Gerüche nach Maßgabe der jüngst aktualisierten Fassung der TA Luft vom Dezember 2021 eingeholt worden ist. Ein erhebliches Versäumnis, das Veranlassung dazu geben dürfte, das B-Planverfahren erneut zu beginnen, wenn an der vorliegenden Planung überhaupt weiter festgehalten werden soll.

Die Kernaussage des in § 50 BImSchG ausgewiesenen Trennungsgrundsatzes lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass Wohngebiete und ähnliche aufgrund der geplanten baulichen Nutzung schutzbedürftige Gebiete **nicht** unmittelbar neben Gewerbe- und Industriegebieten geplant werden sollten, um entsprechende negative Immissionsauswirkungen und die Entstehung entsprechender Konfliktlagen von Beginn an vermeiden zu können,

vgl. hierzu schon das frühe Judikat bei *BVerwG*, Urt. v. 05.07.1974, Az.: 4 C 50.72 – zitiert nach *juris*.

Der Sache nach handelt es sich bei § 50 Satz 1 BImSchG um eine „Abwägungsdirektive“, bei § 50 Satz 2 BImSchG um einen „Abwägungsbelang“,

so und hierzu treffend *Jarass*, BImSchG, 13. Aufl. 2020, § 50 Rn. 1 – zitiert nach *beck-online*.

Sie dürfen im Rahmen der maßgeblichen bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung – wie vorliegend offenbar bislang geschehen – jedenfalls **nicht** ausgeblendet werden.

Sollte im Einzelfall von einem etwaigen Überwiegen öffentlich-rechtlicher Belange auszugehen sein, das letzten Endes dazu führt, dass eine solche planerische Anordnung getroffen wird, die dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG widerspricht, so hat jedoch jedenfalls eine sachgerechte

Bewältigung der als maßgeblich erkannten immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erfolgen. Entscheidend kommt es in diesem Rahmen auf die Intensität der Überschreitung der maßgeblichen Immissionsbelastungen – hier insbesondere auch der Lärmbelastungen – an. Je signifikanter die Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte oder Immissionsgrenzwerte (Gewerbe und Verkehr) im jeweiligen Plangebiet ist, desto mehr steht es der planenden Gemeinde zu Gebote, alle baulichen und technischen Gestaltungsoptionen auszuschöpfen, um die Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen zu verhindern,

vgl. nochmals den Rechtsgedanken bei *BVerwG*, Urt. v. 22.03.2007, Az.: 4 CN 2/06 – zitiert nach *juris*.

Vorliegend ist das Ingenieurbüro Müller BBM (im Folgenden: „**Schallgutachter**“) im Rahmen der von dort vorgelegten schalltechnischen Untersuchung vom 17.02.2022 zu dem Ergebnis gelangt, dass sich die Geräuschimmissionen jeglicher Provenienz (Verkehr, Gewerbe, Sportanlagen) in unterschiedlicher Schattierung als konflikträchtig erweisen.

Im Falle der Verkehrslärmimmissionen ist sogar festgestellt worden, dass etwa erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und Einrichtungen für Pflege festzustellen sind, die teilweise nahe der Kreuzstraße sogar die in der Rechtsprechung anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreiten.

Zudem werden bei den Gewerbegeräuschen weitere nicht nur unerhebliche Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm festgestellt. Dies gilt sowohl für Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft als auch für solche Gewerbegeräusche, die im Bebauungsplangebiet selbst entstehen.

Eine zweckentsprechende Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG im Rahmen der anzustellenden Abwägungsentscheidung dürfte vorliegend nahezu zwingend dazu führen, dass die vorgesehene Ausweisung von Gebieten zur baulichen Wohnnutzung und ähnlichen Nutzungen (Pflege) **nicht** erfolgen darf. Jedenfalls müsste jedoch vor einer entsprechenden Ausweisung im Falle einer abwägungsimmanenten Überwindung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG eine endgültige immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung erfolgen.

d) Weitere immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte

Dem geplanten Bebauungsplan 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ stehen in vielerlei Hinsicht immissionsschutzrechtliche Erwägungen entgegen. Während das Ziel, neuen Raum für bauliche Wohnnutzungen und ähnliche schutzwürdige Nutzungen zu schaffen, deutlich in den Vordergrund tritt, werden die berechtigten Belange der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete vernachlässigt. Lediglich die vom Schallgutachter vorgelegte schalltechnische Untersuchung beleuchtet knapp die lärmimmissionsschutzrechtliche Ausgangslage der relevanten Betriebe unserer Mandantinnen im bislang genehmigten Bestand. Geschützt ist indes nicht nur der genehmigte Bestand. Vielmehr erstrecken sich die berechtigten schutzwürdigen Belange der betroffenen Betriebe auch auf ihre jeweilige individuelle Entwicklungsperspektive am Standort, die – soweit ersichtlich – seitens der Stadt Unterschleißheim im bisherigen Planungsverfahren nicht einmal bei den Unternehmen abgefragt worden ist.

Unsere Mandantinnen planen beispielsweise eine deutliche Ertüchtigung ihres Anlagenbetriebs hin zu einem lokalen, regionalen und überregionalen Recyclingzentrum. Gegenüber der Stadt Unterschleißheim, insbesondere ggü. Herrn Bürgermeister Böck und Vertretern des Rates der Stadt Unterschleißheim, ist das vor diesem Hintergrund seitens unserer Mandantinnen erarbeitete Standortverbesserungskonzept frühzeitig Anfang Oktober 2020 kommuniziert worden. Auch künftig wird der Anlagenbetrieb unserer Mandantinnen daher darauf angewiesen sein, im notwendigen Umfang weiter emittieren zu dürfen, ohne hierdurch über den Status quo hinausgehend durch umgebende bauliche Wohnnutzungen u. Ä. unnötig eingeschränkt zu werden.

Schon aus der fehlenden Ermittlung der maßgeblichen Belange würde im Falle eines entsprechenden Satzungsbeschlusses ein Verstoß gegen das materiell-rechtliche Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 6 und 7 BauGB folgen.

Im Einzelnen:

Ganz offensichtlich geht es der Stadt Unterschleißheim darum, einen besonderen städtebaulichen Mehrwert im Hinblick auf das in Aussicht genommene Wohnungsbauvorhaben in Lohhof-Süd zu

generieren. Die Zurückdrängung oder weitere Eingrenzung der intensivgewerblichen und industriellen baulichen Nutzungen im Umfeld wird dabei offensichtlich billigend in Kauf genommen. Der seitens der Stadt Unterschleißheim in Entwurfsfassung vorgelegte Bebauungsplan 162 soll hierzu das erforderliche Planungsrecht schaffen.

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Würdigung der Immissionsbelastungen des in Aussicht genommenen Bauvorhabens werden schon auf der Grundlage des dort errechneten Zahlenmaterials immissionsschutzrechtliche Orientierungswerte nach der DIN 18005 und Grenzwerte nach der 16. BImSchV teilweise erheblich überschritten, wobei insbesondere auch die Gesundheitsgefährdungsschwellenwerte teilweise nicht eingehalten werden. Dies wurde durch die schalltechnische Untersuchung des beauftragten Schallgutachters deutlich herausgearbeitet.

An dieser Stelle kann im Übrigen diesseits nicht abschließend beurteilt werden, ob die Berechnungen des Schallgutachters auf der Grundlage zutreffender Eingangswerte erfolgt sind oder nicht. Offensichtlich ist allerdings, dass durch die Eingangsdaten ein konkret seitens unserer Mandantinnen bestehendes Entwicklungsbedürfnis bislang **keine** Berücksichtigung gefunden hat.

Doch selbst dann, wenn man die seitens des Lärmgutachters ermittelten Immissionswerte insgesamt als zutreffend unterstellen möchte, begründet die festgestellte teilweise erhebliche Überschreitung der Orientierungs-/Grenzwerte evidente immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Festsetzungen im streitbefangenen Bebauungsplan und im Hinblick auf das auf seiner Grundlage in Aussicht genommene Bauvorhaben.

Darüber hinaus können die vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen auch keineswegs als erschöpfend angesehen werden. Dies gilt schon vor dem Hintergrund, dass teilweise gewissermaßen typisierende Betrachtungen herangezogen worden sind, deren Belastbarkeit erst noch im Rahmen eines Zweitgutachtens zu überprüfen sein dürfte. Zudem ist erkennbar geworden, dass der Schallgutachter wiederholt einräumen muss, dass etwa bestimmte stationäre Anlagen beispielsweise im Bereich Einzelhandel noch nicht haben berücksichtigt werden können (s. S. 23 der schalltechnischen Untersuchung). Entsprechendes gilt etwa auch für belastbare Aussagen im Rahmen der im Plangebiet in Aussicht genommenen sozialen Einrichtung.

Vor dem Hintergrund, dass jedoch schon auf der Basis der bereits berücksichtigten Eingangsdaten erhebliche Immissionskonflikte aufgezeigt worden sind, hätte konkrete Veranlassung bestanden, die Untersuchung auch auf die bislang noch nicht berücksichtigten Komponenten zu erstrecken und ggf. durch eine immissionsseitige Langzeitmessung zu ergänzen, um das gewonnene Datenmaterial mit dem Ziel zu überprüfen, eine verlässliche Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Dies ist indes **nicht** geschehen.

Zudem fällt auf, dass seitens des Schallgutachters keine Überprüfung relevanter Summierungseffekte aus Verkehr-, Gewerbe- Sport- und Freizeitlärm vorgenommen worden ist. Da jedoch allein schon auf der Grundlage der vorgefundenen Verkehrslärsituation eine Überschreitung der maßgeblichen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung festgestellt worden ist, hätte zu einer entsprechenden Überprüfung der Summierungseffekte Veranlassung bestanden. Ziel der Stadt Unterschleißheim kann es schließlich nicht sein, durch ihre Bauleitplanung Gesundheitsgefährdungen im Rahmen der baulichen Wohnnutzung hervorzurufen.

Rechtlich zwingend wäre es zudem gewesen, im Plangebiet selbst umfangreiche weitergehende Immissionsmessungen vorzunehmen. So lassen die Darlegungen in der Planbegründung Ausführungen zu bestimmten relevanten Emissionsquellen und Immissionsarten (z. B. Erschütterungen und Gerüche und Staub nach der neuen TA Luft) nahezu vollständig vermissen.

Erforderlich wären etwa eine emissions- und immissionsbasierte Erschütterungsmessung vor Ort und eine vertiefende Analyse der Fein- und Feinststäube sowie der relevanten, auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche nach Maßgabe der TA Luft 2021 gewesen. Eine solche Messung ist jedoch – soweit ersichtlich – unterblieben.

Gerade eine umfassende und in der Sache erschöpfende Betrachtung aller vorhandenen Emissionsquellen und – noch wichtiger – der auf dem Plangebiet tatsächlich auftretenden (relevanten) Immissionen sowie eine diesbezügliche fachliche und rechtliche Bewertung stellen jedoch erhebliches Abwägungsmaterial dar, das im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht außer Betracht bleiben darf.

aa) Verkehrslärm

Mit Blick auf die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des relevanten Verkehrslärms sind die zu besorgenden Orientierungs- und Grenzwertüberschreitungen im Tag- und Nachtzeitraum auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung aus dem Hause gevas (humberg & partner) mit Entwurfsstand vom Februar 2022 und der hieran anknüpfenden schalltechnischen Untersuchung des Schallgutachters besonders auffällig.

Hier hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass mit teilweise erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und Einrichtungen für Pflege zu rechnen ist (s. bereits die Zusammenfassung in der schalltechnischen Untersuchung, S. 4). Selbst die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden vorliegend noch überschritten.

Wörtlich wird in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der maßgeblichen Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zu den Verkehrsgeräuschen auf dortiger S. 4 wie folgt ausgeführt:

„● Durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche der Straßenverkehrswege werden die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und Einrichtungen für Pflege teilweise erheblich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden noch überschritten.

- Die Überschreitungen nahe der Kreuzstraße liegen teilweise über der in der Rechtsprechung genannten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.*
- Auf der Freifläche im Bereich ‚Soziale Einrichtung‘ werden die ORW und die IGW für Allgemeine Wohngebiete überschritten.*
- In der weiteren Planung sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich“,*

so die schalltechnische Untersuchung, S. 4.

Weitergehend wird im Hinblick auf die prognostizierte Verkehrslärmzunahme in der Nachbarschaft folgende Aussage getroffen:

„● 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 (sic!) 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.

• An den Immissionsorten IO 1 bis IO 2 und IO 6 ergeben sich moderate Pegelanstiege von bis zu 1 dB, an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 werden die IGW im Planfall, jedoch auch bereits im Nullfall, überschritten.

[...]

so die schalltechnische Untersuchung, S. 4 f.

Auf dieser Grundlage ist zunächst davon auszugehen, dass sich das durch den Bebauungsplan 162 in den Blick genommene Plangebiet für eine bauliche Wohnnutzung schon bei einer isolierten Betrachtung der nach derzeitigem Stand festzustellenden Verkehrslärmimmissionen als denkbar ungünstig erweist. Zudem bleibt zu beachten, dass sich die Verkehrslärmuntersuchung jedenfalls im Hinblick auf die prognostische Perspektive künftiger Verkehrslärmbelastungen als unvollständig erweist.

Offensichtlich sind bereits etwaige zusätzliche Verkehre, die sich aus der Weiterentwicklung des Anlagenbetriebs unserer Mandantinnen hin zu einem umfassenden Recyclingzentrum ergeben, **nicht** berücksichtigt und in den Betrieben unserer Mandantinnen im Vorfeld der Erarbeitung der Prognose durch den Schallgutachter nicht einmal abgefragt worden.

Zudem kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass sich die vorgelegte schalltechnische Untersuchung ganz unabhängig von den Aspekten, die nach eigenem Bekunden des Schallgutachters ausdrücklich **nicht** in die Betrachtungen einbezogen worden sind, auch aus anderen Gründen noch als unvollständig erweist. Der Rat der Stadt Unterschleißheim hat jedenfalls Veranlassung, vor einer etwaigen Entscheidung über einen Satzungsbeschluss zu dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan weitergehende Erkundigungen einzuholen. Anderenfalls wird sich die Stadt Unterschleißheim im Rahmen späterer gerichtlicher Verfahren **nicht** belastbar darauf berufen können, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über keinen abweichenden Kenntnisstand verfügt zu haben. Mit der vorliegenden Stellungnahme wird insoweit bewirkt, dass sich das maßgebliche Beschlussorgan des Rates der Stadt Unterschleißheim insofern nicht mehr auf Gutgläubigkeit berufen kann.

Der Gesamteindruck des betroffenen Plangebiets dürfte der Stadt Unterschleißheim Veranlassung bieten, jedenfalls von der Verwirklichung der geplanten Wohnnutzung in diesem Gebiet abzusehen,

zumal sich die dem Planentwurf zu entnehmenden Festsetzungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen als viel zu unbestimmt und vage erweisen.

Der Stadt Unterschleißheim ist es selbstverständlich unbenommen, das betreffende Gebiet als reines Industrie- oder ggf. Gewerbegebiet fortzuentwickeln, soweit hierdurch keine anderweitigen immissionsschutzrechtlichen und baunachbarrechtlichen Konflikte mit der übrigen Umgebungsbebauung ausgelöst werden sollten. Gegen eine solche Entwicklung hätten unsere Mandantinnen vorbehaltlich einer hiermit einhergehenden Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur und der Meidung von Beeinträchtigungen des Bestands- und Entwicklungsinteresses in den Anlagenbetrieben unserer Mandantinnen nichts zu erinnern.

Die derzeit geplante, von den Festsetzungen des Bebauungsplans 162 erfasste Wohnbebauung stellt indes unter dem Eindruck der historischen Entwicklung und der nach wie vor fortbestehenden industriell-gewerblichen Prägung des Plangebiets und seines östlichen und südöstlichen Umfelds einen Fremdkörper dar, der einer immissionsschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Rechtfertigung **nicht** zugänglich ist.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionswerte, die die schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Verkehrslärms ermittelt hat, bleibt festzuhalten, dass die so vorgefundenen Ergebnisse den Beweis dafür darstellen, dass das betroffene Plangebiet tatsächlich nicht geeignet ist, das mit dem Bebauungsplan verfolgte Vorhaben zu realisieren.

Es bleibt insofern festzuhalten, dass die Nicht-Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte durch die festgestellten Beurteilungspegel klar gegen die vorliegenden Festsetzungen in dem streitbefangenen Bebauungsplan spricht. Schon aus diesem Grunde dürfte die Stadt Unterschleißheim hinreichende Veranlassung haben, von der vorliegenden Bauleitplanung Abstand zu nehmen.

bb) Gewerblich veranlasster Lärm

Bei der gutachterlichen Beurteilung der Immissionen aus Gewerbe-Quellen, die nach der Provenienz des Gewerbelärms aus dem Bebauungsplangebiet und aus der Nachbarschaft differenziert, sind

ebenfalls nicht nur unerhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte nachgewiesen worden, die gegen eine Realisierung von baulicher Wohnnutzung und ähnlich schutzbedürftiger baulicher Nutzung im Plangebiet sprechen.

So stellt die schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf Gewerbelärmquellen im Bebauungsplangebiet eine Beaufschlagung mit hohen Gewerbelärmimmissionen im Süden und Südosten des Plangebiets fest. Insbesondere gelangt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, die für Allgemeine Wohngebiete gelten, an Teilbereichen der Ostfassade des WA3 sowie an der Ost- und Südfassade des WA4 überschritten werden.

Ferner würden wegen solchen Emissionen, die von der Polizeistation, von dem ortsansässigen Gewerbe und dem Einzelhandel ausgehen, die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) und auch für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe tagsüber und auch in der – insoweit maßgeblichen – lautesten Stunde nachts überschritten.

Soweit der in der Nachbarschaft zum Plangebiet entstehende Gewerbelärm in den Blick genommen wird, wird nach den Erkenntnissen der schalltechnischen Untersuchung für den Tagbereich eine Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von mind. 6 dB(A) angenommen. In der lautesten Nachtstunde wird jedoch auch insoweit von einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB(A) ausgegangen (IO 1). Unklar bleibt, was der Schallgutachter auf Seite 5 seiner schalltechnischen Untersuchung vor diesem Hintergrund damit meint, dass am IO 1 durch die Geräuschvorbelastung der Immissionsrichtwert vollständig ausgeschöpft werde, obwohl er zuvor darlegt, dass an eben diesem Immissionsort (IO 1) in der maßgeblichen lautesten Nachtstunde eine Überschreitung von 4 dB(A) vorliegt. Auf dieser Basis wird man wohl kaum von einem „vollständigen Ausschöpfen“, sondern vielmehr von einem eindeutigen Überschreiten sprechen müssen.

Weitergehend erweist es sich als befremdlich, weshalb im Rahmen des Gewerbelärms überhaupt zwischen Gewerbegeräuschen im Bebauungsplangebiet und Gewerbegeräuschen in der Nachbarschaft differenziert wird. Ein entsprechendes Differenzierungsbedürfnis ist – jenseits der hier

nicht einschlägigen Vorgaben zur Ermittlung von Vor- und Zusatzbelastungen etwa im Zuge von Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz – im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften – soweit ersichtlich – ausdrücklich nicht angelegt, sodass sich die Frage stellt, weshalb keine gemeinsame Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen vorgenommen worden ist.

Insbesondere erweist es sich als klärungsbedürftig, ob im Falle einer gemeinsamen Betrachtung der Gewerbelärmprovenienzen noch ungünstigere Werte festzustellen gewesen wären, die eine Umsetzbarkeit des Planvorhabens womöglich noch stärker in Zweifel ziehen könnten. Hier bedarf es jedenfalls einer ergänzenden Klarstellung seitens des Schallgutachters und der planenden Gemeinde.

Dies gilt ganz unabhängig davon, dass mit Blick auf das Erfordernis der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohnehin eine ergänzende Betrachtung der maßgeblichen lärmimmissionsschutzrechtlichen Summierungseffekte Not tut. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die seitens der Obersten Baubehörde im Freistaat Bayern (Bayerisches Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr) in einem Rundschreiben getroffenen Anforderungen an die Reichweite und Grenzen gemeindlicher Abwägungsentscheidungen zu beachten, die durch den Schallgutachter in der schalltechnischen Untersuchung auf dortiger S. 10 im Wortlaut wie folgt zitiert werden:

„[...] Sofern die Immissionen jedoch ein Ausmaß erreichen, das eine Gesundheits- und Eigentumsverletzung (Art. 2 Abs. 2 Satz 1, Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) befürchten lässt, was jedenfalls bei Werten unter 70 db (A) tags und 60 db (A) nachts nicht anzunehmen ist, ist die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht“,

so das Zitat im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, S. 10

Eine solche Gesundheits- und Eigentumsverletzung ist vorliegend indes anzunehmen, insbesondere dann, wenn – was bislang nicht geschehen ist – auch die maßgeblichen Summierungseffekte bei kumulierenden Immissionen an den einzelnen Immissionsorten in den Blick genommen werden. Die erkennbaren Ansätze an Schallschutzmaßnahmen, die dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf entnommen werden können, reichen für eine belastbare Behebung des Konfliktpotentials jedenfalls bei Weitem **nicht** aus.

Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass überaus fraglich erscheint, ob seitens des Schallgutachters überhaupt eine valide Datengrundlage herangezogen worden ist. Zu beachten bleibt

nämlich, dass in den Anlagenbetrieben unserer Mandantinnen umfassende Erweiterungs- und Anpassungsmaßnahmen vorgesehen sind, die auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu veränderten Eingangsdaten führen werden.

Es steht konkret zu besorgen, dass die Entwicklungsperspektiven unserer Mandantinnen ungerechtfertigter Weise im Falle eines entsprechenden Satzungsbeschlusses der Stadt Unterschleißheim noch weiter eingeschränkt werden könnten. Dies erweist sich insbesondere vor dem Hintergrund als überaus problematisch, dass sich der Betriebsstandort unserer Mandantinnen auf dem unmittelbar angrenzenden benachbarten Gemeindegebiet der Stadt Garching befindet und damit insbesondere auch eine interkommunale Abstimmung der Bauleitplanung der Stadt Unterschleißheim – wie oben bereits dargestellt – zu Gebote steht. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Unterschleißheim von den umfassenden Entsorgungsdienstleistungen des Anlagenbetriebs unserer Mandantinnen wegen der örtlichen Nähe in besonderer Weise profitieren.

Nach alledem wäre zu erwarten gewesen, dass die Stadt Unterschleißheim zu dem Ergebnis gelangt, dass der betreffende Standort auch im Hinblick auf die Belastungen aus Gewerbelärm für die beabsichtigte Wohnbebauung denkbar ungeeignet ist. Vielmehr beschränkt sich die Stadt Unterschleißheim in der Begründung zur vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans 162 indes auf die Beschreibung einzelner Schallschutzmaßnahmen, deren Belastbarkeit allerdings wohl schon vor dem Hintergrund in keiner Weise überprüft und nachvollzogen werden kann, dass der Schallgutachter selbst an mehreren Stellen zu erkennen gegeben hat, dass er bestimmte Emissionsquellen nicht berücksichtigen kann, da die tatsächlichen Entwicklungen insoweit noch nicht abgesehen werden könnten.

Wenn allerdings auf unsicherer Tatsachengrundlage Schallminderungsmaßnahmen erörtert werden, kommt der Verdacht auf, dass es sich insofern um eine immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung auf das Geratewohl handeln dürfte. Es mangelt insofern an der erforderlichen Verbindlichkeit. Zudem findet eine immissionsschutzrechtliche Würdigung der zu schaffenden Außenwohnbereiche – soweit ersichtlich – überhaupt nicht statt. Dies erweist sich insbesondere angesichts der Tatsache als problematisch, dass Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen von Neubauvorhaben regelmäßig die betreffenden baulichen Anlagen zuallererst vor

Geräuscheinwirkungen „von außen“ abschirmen. Dies ist allerdings auch nur dann anzunehmen, wenn die betreffenden Lärminderungsmaßnahmen jedenfalls hinreichend konkret festgelegt worden sind und die tatsächliche Lärmimmissionslage berücksichtigen. Sie bieten indes regelmäßig keinen Schutz vor Lärmimmissionen, die auf Emittenten innerhalb des Plangebiets zurückgehen.

Der Sache nach bleibt damit festzuhalten, dass sich das zusammengetragene Abwägungsmaterial für eine Sachentscheidung als unvollständig erweist. Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Abwägungsentscheidung – sollte eine entsprechende Nacharbeitung nicht erfolgen – an erheblichen Mängeln leiden und somit die Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit des geplanten Bebauungsplans begründen.

Der grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Konflikt, der sich aus der generellen Unverträglichkeit von industrieller/intensivgewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ergibt, wird durch den in Entwurfsfassung vorliegenden Bebauungsplan 162 jedenfalls nicht bewältigt. Die Schaffung neuen Wohnraums und städtebauliche Gestaltungsvisionen, denen es offensichtlich nicht an einer Stärkung des angestammten Gewerbe- und Industriestandorts im Stadtrandbezirk gelegen ist, werden hier in rechtswidriger Weise zu Direktiven erhoben, denen sich alle anderen berechtigten Belange unterordnen sollen.

Gerade eine solche einseitige Gewichtung ist allerdings mit bauplanungsrechtlichen Grundsätzen ebenso wenig vereinbar wie mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, die durch das Institut des Bestandsschutzes und des grundrechtlichen Schutzes des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs (Art. 14 GG) geprägt werden.

Weitergehend bleiben die Entwicklungsperspektiven des Anlagenbetriebs unserer Mandantinnen völlig unberücksichtigt. Insgesamt steht zu befürchten, dass unbewältigte immissionsschutzrechtliche Konflikte letzten Endes zu einer Verdrängungswirkung für angestammte Gewerbe- und Industriebetriebe führen könnten – und zwar unabhängig davon, ob sich die betreffenden Anlagenbetriebe auf dem Gemeindegebiet der Stadt Unterschleißheim oder auf benachbartem Gemeindegebiet - wie beim Unternehmensstandort unserer Mandantinnen zutreffend – angesiedelt haben. Hierdurch wird nicht zuletzt auch ein Eingriff in die historisch gewachsene Struktur des betroffenen Plangebiets und in sein unmittelbares Umfeld bewirkt, das nicht zuletzt

durch den als industriell-gewerblich zu qualifizierenden Betrieb unserer Mandantinnen geprägt ist.

cc) Sport(anlagen)lärm

Die Trias lärmimmissionsschutzrechtlicher Konfliktlagen wird vorliegend durch solche Konflikte komplettiert, die aus dem Betrieb von Sportanlagen resultieren, die nördlich des Plangebiets belegen sind.

Im Wortlaut führt die schalltechnische Untersuchung hierzu u. a. wie folgt aus:

„● Innerhalb der Ruhezeit am Abend bzw. Sonntagnachmittag werden an der Nordfassade des WA1, der Nord- und Westfassade am nördlichsten Baukörper des WA2 sowie entlang der Nordfassade des SO Pflege 1 die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 55 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten“,

so die schalltechnische Untersuchung, S. 6.

Aus einer Zusammenschau aller lärmimmissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen folgt, dass es für die geplante Wohnnutzung keine lärmimmissionsschutzrechtlich konfliktfreien Intervalle gibt. Tags wie nachts bestehen Lärmimmissionskonflikte im Zusammenhang mit Verkehrs- und Gewerbelärm. In den Ruhezeiten am Abend und an Sonntagen tritt sodann noch der Sportlärm hinzu. Im Falle der Umsetzung des Planvorhabens würden den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Plangebiets damit keine „Lärmimmissionspausen“ vergönnt sein. Es wird also in puncto Lärmimmissionen gewissermaßen eine „Dauerstresslage“ begründet, die die ohnehin bestehende Besorgnis, dass die Realisierung gesunder Wohnverhältnisse an diesem Standort **nicht** möglich erscheint, weiter verstärkt.

Zu beachten ist, dass gerade in den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten regelmäßig auch Nutzungen des wohnlichen Außenbereichs stattfinden. Dies ist üblicherweise auch ausdrücklich erwünscht, um insofern auch einer Einkasernierung baulicher Wohnnutzung entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund kommt es indes entscheidend darauf an, dass eine Dauerbeschallung mit Lärmimmissionen auszuschließen ist, was in der vorliegenden Konstellation auf der Grundlage des in Entwurfssfassung vorliegenden Bebauungsplans 162 indes gerade **nicht** gewährleistet werden kann.

dd) Freizeitlärm

Weiterhin berücksichtigen weder die schalltechnische Untersuchung noch die Planbegründung den Aspekt des über den Sportanlagenlärm hinausgehenden Freizeitlärms, der ausweislich einer entsprechenden Veröffentlichung auf der Homepage des BMUV etwa auch auf Anlagen entstehen kann, „die sonst der Sportausübung dienen“,

vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, URL: <https://www.bmuv.de/themen/luft-laerm-mobilitaet/laerm/themenbereiche-laerm/freizeit-und-sportlaerm> - zuletzt besucht am 29.06.2022 um 12:17 Uhr.

Dabei ist gleichwohl davon auszugehen, dass Freizeitlärm auch für das hier maßgebliche Plangebiet von Relevanz ist. Nach allgemeiner Lebenserfahrung werden nämlich Sportanlagen nebst angeschlossenen Gastronomiebetrieben häufig auch für private Feiern o. Ä. genutzt. Zudem finden sich im unmittelbaren Umfeld weitere Einrichtungen, wie z. B. die MVG Radstation oder der Sitz des Neue Wege Jugendhilfe e. V., die für entsprechende Freizeitaktivitäten geradezu prädestiniert sein dürften.

Die schalltechnische Untersuchung schweigt zu diesem Aspekt und lässt nicht einmal erkennen, ob eine Überprüfung möglicherweise relevanten Freizeitlärms erfolgt ist.

ee) Summierungseffekte

Schließlich bedarf es, wenn – wie vorliegend – eindeutige immissionsschutzrechtliche Gemengelagen festgestellt werden, einer fachgutachterlichen ingenieurtechnischen und rechtlichen Würdigung relevanter Summierungseffekte, die nach Maßgabe einer energetischen Addition und Mittelwertbildung zu errechnen sind. Als einschlägiges Regelwerk wäre insofern u. a. DIN 4109 heranzuziehen. Eine solche Überprüfung der Summierungseffekte ist vorliegend indes erkennbar unterblieben.

Voraussetzung für eine erschöpfende und somit den rechtlichen Anforderungen genügende Würdigung der Summierungseffekte wäre es insofern, zunächst alle maßgeblichen Lärmquellen zu identifizieren. Schon dieser Schritt ist vorliegend nur unvollständig erfolgt (s. o.). Dies gilt jedenfalls

für relevante Erweiterungsinteressen angestammter Betriebe, für damit einhergehende Zunahmen von Schwerlastverkehr und schließlich auch für den Bereich des Freizeitlärms.

Ohne Berücksichtigung *aller* maßgeblichen Lärmquellen bleibt die Ermittlung der Summierungseffekte jedenfalls ebenso unvollständig wie das Schallgutachten selbst. Es kann damit nicht als verlässlicher Indikator bzw. sogar als rechtlich belastbare Grundlage im Rahmen einer planerischen Gesamtabwägung herangezogen werden. An diesem Mangel würde der in Entwurfsfassung vorliegende Bebauungsplan im Falle eines Satzungsbeschlusses leiden.

Im Ergebnis erwiese sich der Bebauungsplan 162 damit als abwägungsfehlerhaft. Seine Unwirksamkeit wäre in der Folge durch das anzurufende Normenkontrollgericht festzustellen.

ff) Fehlende Berücksichtigung weiterer Immissionsarten

Wie bereits erwähnt, bleibt nochmals ausdrücklich festzuhalten, dass im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 162 einzig eine nähergehende Würdigung im Hinblick auf Schallimmissionen erfolgt ist, wobei sich selbst diese Überprüfung als unvollständig erweist (s. o.). Weitergehende relevante Immissionsarten werden trotz des immissionsschutzrechtlich äußerst konflikträchtigen Umfelds des Plangebiets keiner näheren Überprüfung und Würdigung unterzogen. Dies gilt insbesondere – aber nicht ausschließlich – im Hinblick auf die ausdrücklich in die Legaldefinition des Immissionsbegriffs nach § 3 Abs. 2 BImSchG einbezogenen Immissionsarten „Luftverunreinigungen [...], Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“. Sollte die Bauleitplanung trotz der hier vorgetragenen erheblichen rechtlichen Bedenken fortgeführt werden, so wären insofern ergänzende Fachgutachten zu den genannten und ggf. noch weiteren einschlägigen Immissionsarten einzuholen und deren Ergebnisse im Rahmen des weiteren Planverfahrens *de lege artis* ingenieurfachlich und rechtlich zu würdigen.

gg) Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der bereits durch das Schallgutachten gewonnenen Erkenntnisse und in Würdigung der im Hinblick auf die gutachterlichen Ermittlungen festgestellten Defizite (etwa bzgl. der fehlenden Berücksichtigung von Freizeitlärm, obwohl sie aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten

indiziert gewesen wäre) ist davon auszugehen, dass sich die einzelnen immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigenden Parameter zu einer Gemengelage verdichtet haben, die dazu führt, dass im Falle eines weiteren Vollzugs des streitbefangenen Bebauungsplans immissionsbasierte Gesundheitsgefährdungen in erheblichem Ausmaße zu besorgen sind. Die von der Rechtsprechung insofern anerkannten Lärmimmissionswerte i. H. v. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung markieren, werden teilweise erheblich überschritten.

Auch die berechtigten Belange der vor Ort angesiedelten Industrie- und Gewerbebetriebe werden im Rahmen des hier im Entwurf erarbeiteten Bebauungsplans nicht annähernd umfassend gewürdigt. Auch insofern fehlt es offensichtlich an Grundlagenermittlung – auch im Rahmen der aufgezeigten interkommunalen Konfliktlage. Hinzu tritt der Umstand, dass die (nur teilweise) ermittelten Immissionen jedenfalls fast ausschließlich nur quellenspezifisch (Verkehr/Gewerbe), nicht aber immissionsbasiert durch Messungen untersucht worden sind. Ein weiterer entscheidender Mangel folgt aus der fehlenden Betrachtung und Ermittlung relevanter Summierungseffekte aus Verkehrs-, Gewerbe-, Sport und womöglich auch aus Freizeitlärm. Die Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse kann nicht nach Lärmimmissionsprovenienzen aufgegliedert werden. Entscheidend kommt es vielmehr auf den Gesamtlärmpegel aus allen Schallquellen an, der sich als Lärmimmission auf die maßgeblichen Immissionsorte auswirkt. Auf die fehlende Berücksichtigung der Außenwohnbereiche ist hingewiesen worden.

Schließlich ist es **nicht** nachzuvollziehen, dass die Stadt Unterschleißheim zum Zwecke der Schaffung neuen Wohnraums eine Bauleitplanung an einem stark konfliktbelasteten Standort vorantreibt, obwohl es schon nach den im Bebauungsplanverfahren vorgelegenen schallgutachterlichen Berechnungen an den geplanten Wohngebäuden zu – teilweise erheblichen – Überschreitungen der immissionsschutzrechtlichen Orientierungs- und Richtwerte kommen wird. Damit würde sich die Stadt Unterschleißheim gewissermaßen „sehenden Auges“ in eine gravierende immissionsschutzrechtliche Konfliktlage, die jedenfalls mit dem bauplanungsrechtlichen Ziel der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in keiner Weise in Einklang zu bringen ist, begeben. Der in Entwurfsfassung vorliegende Bebauungsplan 162 lässt vor diesem Hintergrund jedenfalls die nötige immissionsschutzrechtliche Sensibilität vermissen und erweist sich somit als evident rechtswidrig. Er befördert Konflikte dort, wo sie zu vermeiden gewesen wären. Er ist daher auch unter diesem Gesichtspunkt für unwirksam zu erklären.

e) Entwässerung

Eine Frage, deren positive Beantwortung für eine gelingende Ausgestaltung der künftigen Entwässerung des Plangebiets überaus bedeutsam ist, wird von der Stadt Unterschleißheim in diesem Zusammenhang nicht in ausreichendem Umfang behandelt: Reicht die bestehende Kanaldimensionierung aus, um die künftigen Mehrbedarfe in der Entwässerung sicher aufnehmen zu können? Hier kann es schnell zu erheblichen Konfliktlagen kommen, wenn ein Bebauungsplan in Vollzug gesetzt wird, ohne dass dieser entscheidende Aspekt im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge zuvor einer adäquaten Klärung zugeführt worden ist. Hierdurch würden Anwohner ebenso belastet werden wie vor Ort ansässige Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand.

Gerade unter Bezugnahme auf die geplante bauliche Wohnnutzung ist hinreichend bekannt, dass fehlende oder jedenfalls unzureichende Schmutz- und Abwasserkanalkapazitäten alle Beteiligten oft erst im Zuge der Errichtung der Gebäude vor große, teilweise wirtschaftlich kaum zu bewältigende Herausforderungen stellen. Eine abschließende Klärung hierzu wäre bereits vor der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu erwarten gewesen.

f) Verkehrslage

Die Planbegründung weist unter dem Stichwort „4.13 Verkehrskonzept und Erschließung“ unter Bezugnahme auf die den Planunterlagen beigefügte „Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben an der Kreuzstraße in Unterschleißheim“ vom Februar 2022 darauf hin, dass mit Realisierung des Bauvorhabens Verkehre entstehen, die von den derzeit bestehenden Verkehren auch in ihrer Intensität abweichen,

vgl. die Ausführungen in der Planbegründung, S. 30.

So werden nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zusätzlich 5.040 Kfz/Tag erzeugt, wobei hiervon 140 Fahrten auf den Schwerverkehr entfallen sollen,

vgl. hierzu auch die Ausführungen in der Planbegründung, die diesen Wert rezipiert, S. 30,

die über die ohnehin schon heute stark ausgelasteten Straßen im Umfeld des Plangebietes abgewickelt werden müssen.

Hiermit ist nicht nur ein deutlicher Anstieg des Immissionspegels verbunden, vielmehr wird auch die Verkehrslage selbst an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten erheblich verschärft. Durch Rückstauungen, die durch eine mangelnde Ertüchtigung der Straßen entstehen, werden die Zulieferer- und Abholverkehre zu dem/von dem Betriebsgelände unserer Mandantinnen ebenso gestört wie der Arbeitsweg ihrer Beschäftigten.

Als besonders virulent erweist sich offenbar die Lage am Verkehrsknotenpunkt K2. Insofern beschränkt sich die Begründung zu dem in Entwurfsfassung vorliegenden Bebauungsplan 162 auf die Feststellung, dass das „Staatliche Bauamt Freising als Straßenbaulastträger der B13“ „über die dortige Verkehrssituation bereits informiert“ sei. Wie eine Bewältigung der auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchung erkannten Konfliktlage am Verkehrsknotenpunkt K2 in tatsächlicher Hinsicht erfolgen soll, ist bislang **nicht** geklärt. Eine entsprechende Klärung dürfte sich aber im Interesse aller Beteiligten als „conditio sine qua non“ vor einem weiteren Befördern des Planvorhabens erweisen. Dies gilt nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der interkommunalen Dimension, die dieser Thematik an der Gemeindegrenze zur Stadt Garching zukommt. Auch insofern dürfte das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB als nicht erfüllt anzusehen sein.

g) Abwägung und Gewichtung

Üblicherweise bildet eine umfassende, gesetzlich durch § 1 Abs. 7 BauGB geforderte Abwägungsentscheidung die Basis für eine Entscheidung über den Erlass einer Bebauungsplansatzung. Denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne „gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Hierzu zählen insbesondere auch die privaten Belange der ortsansässigen Unternehmen, deren Berücksichtigung im Rahmen einer belastbaren Abwägungsentscheidung zwingend ist. Denn nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind u. a. auch die Belange der Wirtschaft (Buchstabe a)) und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (Buchstabe c)) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu

berücksichtigen. Eine etwaige Berücksichtigung dieser Belange ist aus der Planbegründung indes **nicht** ersichtlich.

Im Rahmen einer belastbaren Abwägungsentscheidung werden die erkannten Belange üblicherweise zunächst grundlegend identifiziert. Für den Fall, dass einzelne zu berücksichtigende Belange einander widersprechen, ist sodann eine umfassende Abwägung und Gewichtung der Belange vorzunehmen. Letztere entscheidet nicht zuletzt darüber, ob ein etwaig in Aussicht genommener Bebauungsplan final überhaupt in der vorgesehenen Weise aufgestellt werden kann.

Nähere Ausführungen zu der Vornahme einer entsprechenden Abwägung und Gewichtung und zu deren etwaigen Ergebnis können den vorliegenden Planunterlagen in Entwurfsfassung aktuell **nicht** entnommen werden. Womöglich behält sich die Stadt Unterschleißheim eine entsprechende Abwägung noch für den weiteren Verfahrensverlauf vor. Damit eine solche Abwägung gelingen kann, dürfte es jedoch zunächst zielführend sein, die erforderliche Grundlagenermittlung vorzunehmen. Seitens unserer Mandantinnen sind derzeit umfassende Entwicklungsmaßnahmen zur weiteren Ertüchtigung und Kapazitätsausweitung des Anlagenbetriebs geplant. Ziel ist die Errichtung eines großdimensionierten Recyclingzentrums von lokaler, regionaler und überregionaler Bedeutung unter Einschluss der hierfür erforderlichen Serviceeinrichtungen. Unsere Mandantinnen sind gerne bereit, Details hierzu im Rahmen eines gesonderten Termins zur Vorhabenpräsentation darzustellen. Eine entsprechende Darstellung würde den Rahmen der vorliegenden Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB zum Bebauungsplan 162 der Stadt Unterschleißheim überspannen.

3. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

Soweit ersichtlich, fehlen in der Planbegründung relevante Ausführungen zur Frage der Übereinstimmung des aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung. Durch § 1 Abs. 4 BauGB wird jedoch gerade eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gefordert. Es handelt sich insofern um ein zwingendes Postulat.

4. Sonstiges

Schließlich ergeben sich aus dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 162 neben den bereits weiter oben dargelegten Verstößen gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und gegen das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung eine Verletzung der Vorgaben aus § 15 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 BauNVO.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 BauNVO sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn sie Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, die im Baugebiet selbst unzumutbar sind. Die angedachte Wohnbebauung und sonstige wohnähnliche schutzbedürftige Bebauung ist hier neben weiteren Immissionsquellen im Bereich Verkehr, Sport und Freizeit zahlreichen industriellen und gewerblichen Immissionen unterschiedlichster Art ausgesetzt, die durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe erzeugt werden. Bestimmte Immissionsarten sind im Vorfeld der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans 162 offenbar erst gar nicht näher untersucht worden (Feinstaub, Erschütterungen, Gerüche, Licht usw.). Bei den – wenn auch unvollständig – geprüften Lärmimmissionen steht bereits positiv fest, dass die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte teilweise deutlich im Plangebiet überschritten werden.

Als besonders gravierend ist zu werten, dass im Bereich der Lärmimmissionen sogar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in mehrfacher Hinsicht überschritten ist. Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplans 162 schafft damit in rechtswidriger Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben, gegen das sich unsere Mandantinnen und andere gewerbliche und industrielle Anrainerunternehmen im Wege des (ggf. plangebietsübergreifenden) baurechtlichen Nachbarschutzes zur Wehr zu setzen haben.

Ein Bauleitplan, der die Schaffung einer bauplanungsrechtlich unzulässigen Konfliktlage fördert bzw. deren Grundlage bildet, erweist sich selbst als rechtswidrig und ist daher nötigenfalls im Rahmen eines anzustrengenden Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO für unwirksam zu erklären.

Durch die konkrete Anordnung des Plangebiets wird das Entstehen einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage nicht vermieden, sondern vielmehr sogar aktiv provoziert, da sich industrielle Nutzungen und Wohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander

regelmäßig als unverträglich erweisen.

C. Fazit

Nach alledem bleibt festzuhalten, dass sich der hier in Entwurfsfassung vorliegende Bebauungsplan 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ im Falle seiner Aufstellung in mehrfacher Hinsicht als rechtswidrig und damit zugleich als unwirksam erweisen würde.

Der guten Ordnung halber halten wir ausdrücklich fest, dass unsere Mandantinnen gerne bereit sind, eine zweckmäßige und verträgliche bauplanungsrechtliche Entwicklung des betreffenden Plangebiets zu unterstützen. Unsere Mandantinnen sind aber ihren Unternehmen gegenüber verpflichtet, rechtzeitig dafür Sorge zu tragen, dass sich bereits bestehende immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen **nicht** weiter vertiefen und insbesondere auch das Bestands- und Entwicklungsinteresse der Anlagenbetriebe möglichst gewahrt werden kann.

Unsere Mandantinnen sind jederzeit zu einem persönlichen Austausch bereit, im Zuge dessen seitens unserer Mandantinnen auch die konkret geplanten Entwicklungsperspektiven – einschließlich der ggf. beabsichtigten Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Gemeindegebiet der Stadt Garching – für ihren Anlagenbetrieb vorgestellt werden können. Selbstverständlich werden unsere Mandantinnen auch weiterhin gewährleisten, dass ihrerseits der jeweils aktuelle Stand der Technik eingehalten wird, um das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential möglichst abzumildern. Es wird zudem angeregt, im weiteren Verfahrenfortgang neben unseren Mandantinnen auch die Stadt Garching angemessen bzw. förmlich zu beteiligen.

Eing. 25. Mai 2022

Beitragen: mj

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vor- und Nachname: [REDACTED]
Anschrift: [REDACTED]
E-mail-Adresse (optional) [REDACTED]

Bauamt Unterschleißheim
Eing.: 25. Mai 2022
SG: 5 [REDACTED] 4 55 56 57
Merkmal: [REDACTED] r. am

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.

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Bauamt Unterschleißheim

Eing: 28. Mai 2022

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

SG:

51	52	53	54	55	56	57
----	----	----	----	----	----	----

Kopie an: erl. am

Vor- und Nachname: [REDACTED]

Anschrift: [REDACTED]

E-mail-Adresse (optional) [REDACTED]

STELLUNGNAHME

Zufahrtsituation Wallenstraße Str. / Wittenheimer Str.,
Tiefgarage Eingang zum neuen Wohnquartier

⇒ Verkehrs- + Situationsituation zu eng

⇒ Verbindung vom Neuen zum Alten wird
benötigt

⇒ Zufahrtsituation H. abgeleiteten Plan
ist nicht einmündig

⇒ Zugang soll vom Neubaugebiet
erschlossen werden

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

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Stadt Lohhof Süd
Eing.: 30. Mai 2022
SG: 51 52 53 54 55 56 57
Kopie an: erl. am

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vor- und Nachname:
Anschrift:
E-mail-Adresse (optional)

STELLUNGNAHME

- Rechtzeitige Information der Bürger wenn tatsächlich Wohnraum zur Vergabe steht
- Schaffen von Wohnraum entsprechend dem Interesse der Bürger (zu sehen auf Plattform Covid)
→ ca. 100 m², Reinerhäuser, Doppelhaushälften
- Supermarkversorgung als wichtigen Punkt
- 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

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

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Bauamt Unterrad/Südheim
Eing.: 30. Mai 2022
SG: 51 52 53 54 55 56 57
..... erl. am

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vor- und Nachname:
Anschrift:
E-mail-Adresse (optional)

STELLUNGNAHME

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

Als Beispiel nehme ich die Großwohngemeinschaft „Wagnis“ am Ackermauboden.

Ich möchte gerne als Seniorin in meinem fläcche kleine Kinder im Treppenhaus treffen, auf die ich dann mal einen Nachmittag aufpassen kann und auch in gleichen Treppenhaus die einkommerschwache Familie.

Nicht alle einkommerschwacher in Haus A, alle Familien mit Kindern in Haus B, Und alle Seniorin in Haus C, sondern alle in einem Haus.

Also die Mischung nicht nur im Quartier, sondern auch innerhalb eines fläcches.

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

85716 Unterschleißheim

An die
Stadt Unterschleißheim
Bauamt – Außenstelle / Bauleitplanung
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Einwände zum Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Sehr geehrter [REDACTED] Mitgliederinnen & Mitglieder des Bauausschusses von Unterschleißheim, 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 von [REDACTED] 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 14c 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 [REDACTED] 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“ 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 angebandenen 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 Bauvorhaben 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 un bebauten 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 Lärmbelastungen 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 Jugendspielinrichtungen 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 [REDACTED] **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.

Desweiteren 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):

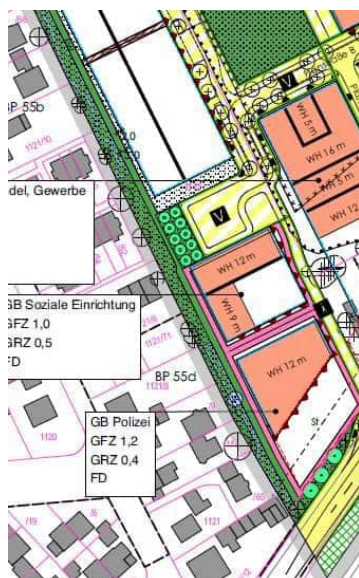
Wie an der Informationsveranstaltung im Rahmen der einstündigen Präsentation kurz erwähnt, vor allem aber im Anschluss im Gespräch mit den beiden verantwortlichen Damen (Stadt USH & Planungsbüro Fr. Dr. – leider habe ich mir die Namen nicht notiert) auf Nachfrage bestätigt, soll innerhalb dieses Grünstreifen 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 [REDACTED] 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!!!



6 VERKEHRSLÄCHEN (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2	Straßenbegrenzungslinie
6.3	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
6.4	Eigenlenkung / Nivote Verkehrsfläche mit uneingeschränkter öffentlicher Zugänglichkeit und Nutzung sowie uneingeschränkter Befahrbarkeit mit Rettungs-, Wee- und Eintragungsfahrzeugen
6.5	Fußgängerbereich
6.6	verkehrsbezogener Bereich
6.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7 GRÜNDORNDUNG	
7.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7.2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.4	Flächen vollständig zu gestalten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
7.5	Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.6	Bolzplatz/Rasenplatz
7.7	Sportplatz
7.8	Verleierungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
7.9	mittlergroße und kleine Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.10	große Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.11	Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlicher Kronendurchmesser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

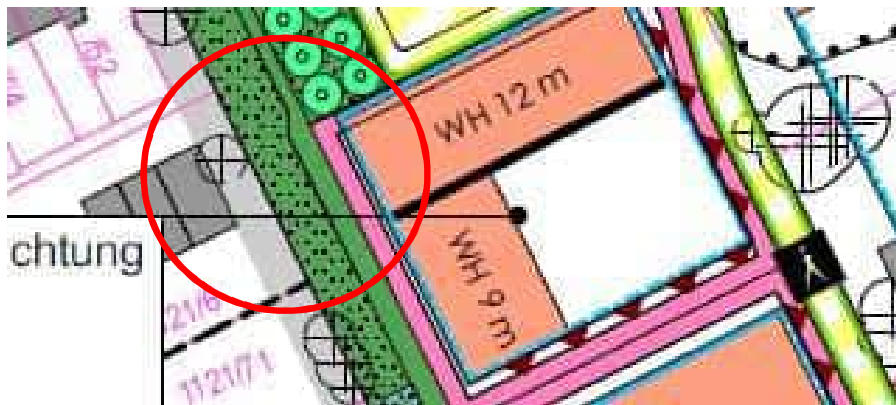
3. Thema Gebäudeplanung / Sichtachsen:

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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. Stockerl 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] – 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:

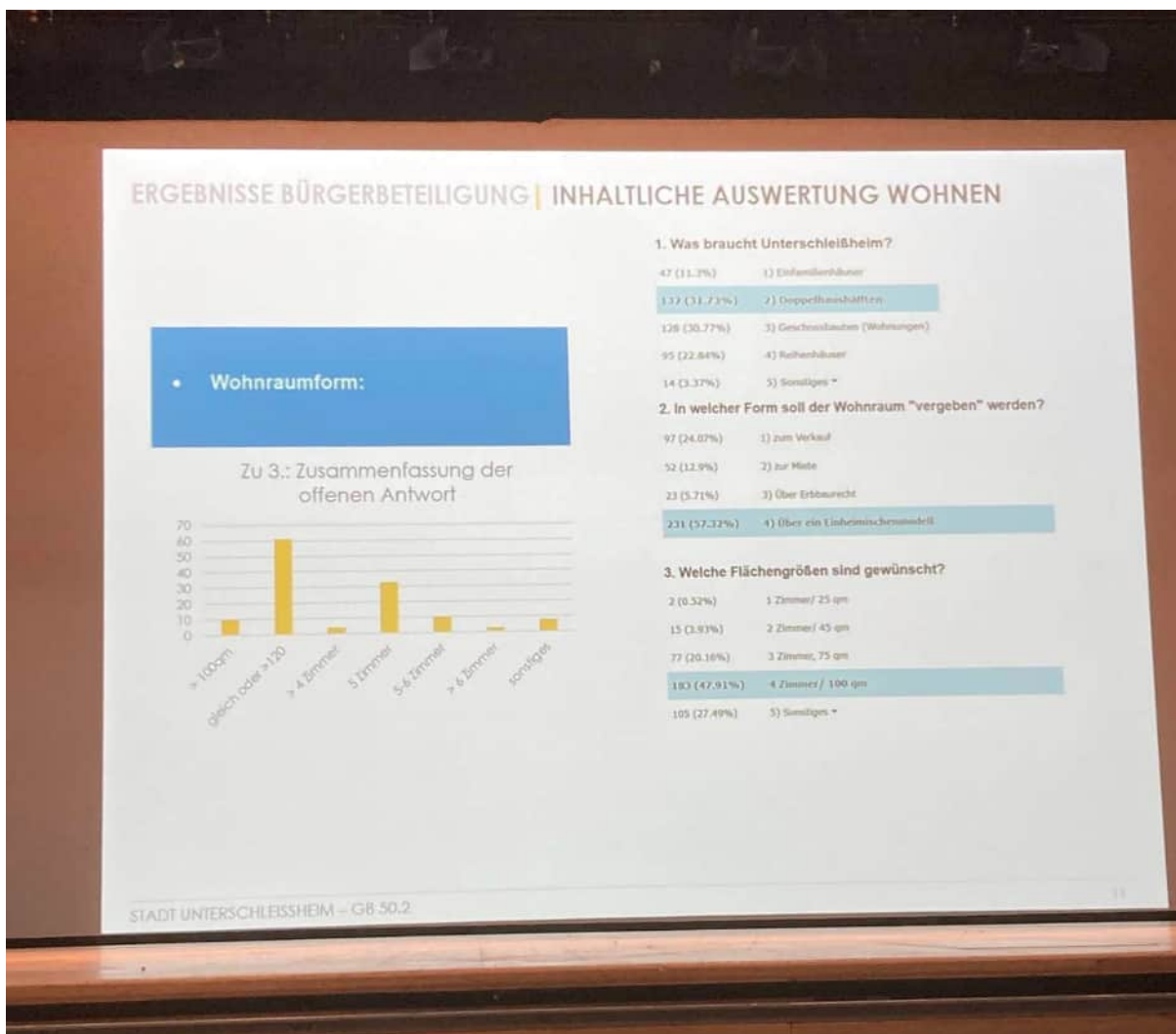
„... eine deutliche Mehrheit (54 Prozent) hat dabei für kompaktere Bauweisen wie Geschossbauten und Reihenhäuser gestimmt. Nur 43 Prozent stimmten für flächenfressende Einfamilien- und Doppelhäuser.“

Anmerkung [REDACTED] 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.



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 5 stöckigen 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 ein 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 [REDACTED] 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 wieder, 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 Immobile 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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Stadt Unterschleißheim
Poststelle

Eing.: 29. Juni 2022

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beilagen:

Stadt
Unterschleißheim
Vor- und Nachname:
Eing.: 29. Juni 2022
Beilagen:
E-mail-Adresse (optional)

[Redacted Name]
[Redacted Address]
[Redacted Email]

STELLUNGNAHME

Eing.: 30. Juni 2022
SG: 51 52 53 54 55 56 57
Kopie an: erl. am

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Anlieger-
regelung“.

[Redacted Signature] am 24. 6. 2022

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

85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
per Fax 3103705

Stadt
Unterschleißheim
Eing.: 30. Juni 2022
Beilagen:

BhH 2.
50.2

30.6.2022

Betreff: Stellungnahme zum geplanten Neubaugebiet Lohhof-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir unsere Stellungnahme zu den im Betreff genannten Neubauprojekten.

Mit freundlichen Grüßen

Bauamt Unterschleißheim
Eing.: 04. Juli 2022
SG: 51 52 53 54 55 56 57
Kopie an:

Seite 1

51. Änderung FNP/Bebauungsplan 162 (Lohhof-Süd): Stellungnahme/Einwendungen

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.

Seite 2

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 Wohnbaugebiet 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.

Seite 3

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 Entlastungseffekt 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,

Seite 4

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.

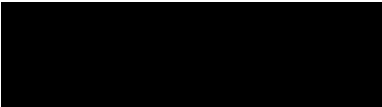
Der erste Flaschenhals entsteht bei der Einmündung der Stadionstraße in die neue Umgehungsstraße. Dann werden wir viel Geduld aufbringen müssen, um die Ampel am Münchner Ring zu passieren.

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 1.90 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.


85716 Unterschleißheim

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 07:25
An: [REDACTED]
Betreff: WG: ***SPAM*** Einwendung zum geplanten Mehrgenerationenwohnen in Lohhof Süd

Von: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 07:21
An: [REDACTED] <[REDACTED]@ush.bayern.de>; [REDACTED] <[REDACTED]@ush.bayern.de>
Betreff: WG: ***SPAM*** Einwendung zum geplanten Mehrgenerationenwohnen in Lohhof Süd

Von: [REDACTED]@yahoo.de <[REDACTED]@yahoo.de>
Gesendet: Donnerstag, 30. Juni 2022 21:00
An: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>
Cc: [REDACTED]@yahoo.de; [REDACTED]@t-online.de
Betreff: ***SPAM*** Einwendung zum geplanten Mehrgenerationenwohnen in Lohhof Süd

*** Dies ist ein automatisch generierter Textbaustein ***

Die vorliegende Mail wurde als Spam eingestuft. Bei Rueckfragen wenden Sie sich bitte an Ihren Benutzerservice oder Ihren zustaendigen Beauftragten fuer IT-Sicherheit.

***** ab hier folgt der Originaltext der urspruenglichen Mail *****

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vor- und Nachname:
Stadt Unterschießheim
Eing.: 30. Juni 2022
Anschritt:
Beilagen: E-mail-Adresse (optional)

BH 2.4.
SB.2

Eing.: 04. Juli 2022
SG: 51 52 53 54 55 56 57
Kopie an: m

STELLUNGNAHME

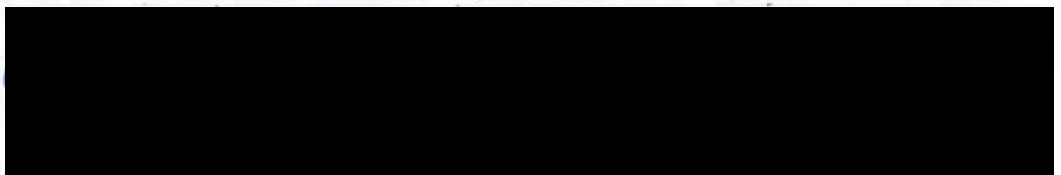
Sehr geehrte Damen und Herren,
In der über den Schwereichel stattfindenden
Befragung von Consul zum Mehrgenerationen-
wohnungen wurde nach Vorschlägen zur Umgestaltung
der Einfahrt von der Kreuzstrasse in die Malterts-
hofweg Strasse beim Maibaum von Lohhof Süd gefragt
und es gab viele Vorschläge.

Am 17.05.2022 gab es eine Bürgerversammlung,
in der das Projekt Mehrgenerationenwohnen vorgestellt
wurde. Es war erstaunlich 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 allein auf eine
Verkehrsregelung im Bereich der Sportplatzstätte
zu setzen reicht nicht aus, zumal dort im
Hinblick auf den Bus keine großen Hindernisse
vorgesehen werden können.



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

Es wird deshalb beantragt, dass die Region
Mairbeuren, Einbahn-Kreuzstrasse in die
Mutterhofener Straße in die Verkehrsrechtlichen
Maßnahmen des neuen Baugebiets
einbezogen wird, und nicht erst nachträglich,
nach Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße,
darauf diskutiert wird.



Nr.	Stellungnahme – Text	Datum
1	<p>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.</p> <p>Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Planung ist neben der Dichte auch die Höhenentwicklung, die sich verträglich in die umgebende Bebauung einfügen soll.</p> <p>Wie passen dann Punkthäuser mit Flachdächern und einer Höhe von 15 Metern zu den bestehenden Häusern mit Satteldächern und einer Höhe von 10 Metern in ganz Lohhof Süd. Im bestehenden Wohngebiet gelten strenge Auflagen für die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl der Gebäude. Jetzt mit einem Abstand von 10 Metern sind diese Einschränkungen aufgehoben? Der Mehrgenerationen-Campus steht nicht isoliert auf irgendeiner grünen Wiese, sondern grenzt direkt an einen bestehenden Stadtteil von Unterschleißheim. Deshalb sollte die Höhe der Gebäude für das allgemeine Wohngebiet auf 10 Meter begrenzt bleiben, um für alle Bewohner und Anwohner des neuen Wohnquartiers einen höheren Wohnwert und mehr Lebensqualität zu schaffen.</p> <p>Der kleinstädtischen Charme von Unterschleißheim sollte bewahrt werden.</p>	01. Jul 22

2	<p>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 Flächenineffizient, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ich bin daher dafür, im Mittel mindestens 4 Vollgeschosse je nach Abstufung zur Bestandsbebauung zu ermöglichen und für einen ausgewogenen Wohnungsmix zu sorgen.</p>	07. Jun 22
3	<p>Somit wird zumindest ein Durchgangsverkehr in beide Richtungen verhindert. Anwohner und Radfahrer erreichen weiterhin ohne Hindernisse ihre Ziele.</p>	04. Jun 22

4	<p>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.</p> <p>Warum werden die Bürger befragt, wenn die Ergebnisse letztendlich nicht berücksichtigt werden? Es würde nichts gegen eine gute Mischung der verschiedenen Wohnformen sprechen - unsere Nachbarngemeinde Eching machts vor.</p> <p>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 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.</p>	30. Mai 22
5	<p>Als ich im Merkur letzstens 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 (alt eingesessenen) 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 berücksichtigten 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.</p>	30. Mai 22

6	<p>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 Herrn Böck mitteilte, daß die DHH gar nicht zum Tragen kommen, die Reihenhäuser eigentlich Stadthäuser sind, d.h. es sieht aus wie ein Reihenhaus ist aber ein Stadthaus mit einer abgeschlossenen Wohnung im EG und 1.OG., es werden zwei versch. Parteien im Haus einziehen, also auch kein Reihenhaus. 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.</p>	29. Mai 22
7	<p>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.</p>	24. Mai 22

51. Änderung FNP/Bebauungsplan 162 (Lohhof-Süd): Stellungnahme/Einwendungen

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 Wohnbaugebiet 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.


Mallershofener Str. 16 E

85716 Unterschleißheim

18

[Redacted]

Von: [Redacted]@web.de>
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 21:45
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Cc: [Redacted]@web.de
Betreff: Beteiligung Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 bestehen 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.

Mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 11:18
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Neubaugebiet Lohhof Süd

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Fällig um: Donnerstag, 14. Juli 2022 14:00
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Mit freundlichen Grüßen
 Stadt Unterschleißheim

[REDACTED]
 GB 50.2 Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Sie erreichen mich direkt per:
 Telefon: +49 (0)89 3 10 09 - [REDACTED]
 Telefax: +49 (0)89 3 10 09 - 259
 E-Mail: [REDACTED]@ush.bayern.de

Besucheradresse Bauamt: Valerystraße 1

Stadt Unterschleißheim · Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleißheim
 E-Mail: stadt@ush.bayern.de · Internet: www.unterschleissheim.de
 Facebook: www.facebook.com/Unterschleissheim.de

Servicezeiten: Mo., Di., Mi. und Fr. von 08.00 - 12.30 Uhr
 Do. von 14.00 - 18.00 Uhr · Terminvereinbarung mögl.

Unsere Partner sind: www.forum-unterschleissheim.de · www.aquariush.de
www.gtuag.de · www.icu-net.de · www.nordallianz.de

Von: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 11:16
An: [REDACTED]@ush.bayern.de <[REDACTED]@ush.bayern.de>
Betreff: WG: Neubaugebiet Lohhof Süd

Von: [REDACTED]@gmail.com>
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 11:07
An: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>
Cc: [REDACTED]@googlemail.com>
Betreff: Neubaugebiet Lohhof Süd

Sehr geehrte Stadtverwaltung,

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 das 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 (Neubauggebiet) 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 16 und 18.

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 Neubauggebiet nicht einverstanden.

Die Umgehungsstraße wird aus unserer Sicht kaum Erleichterung verschaffen und das Neubauggebiet 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...

Mit freundlichen Grüßen

_____ und _____

Bebauungsplan Nr. 162 Mehrgenerationencampus Lohhof Süd

Vordruck für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB



Vor- und Nachname:

Anschrift:

E-mail-Adresse (optional)

Bauamt Unterschleißheim

Eing.: 20.07.2022

SG: 51 52 53 54 55 56 57

Kopie an: Url am

STELLUNGNAHME

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

- 1) ad Bauungsplan 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 ganztäglich 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 Bauungsplan 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.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 19. Juli 2022 09:20
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Neubaugebiet Lohhof Süd

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Fällig um: Dienstag, 19. Juli 2022 15:00
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Mit freundlichen Grüßen
Stadt Unterschleißheim

[REDACTED]
[REDACTED]
GB 50.2 Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Sie erreichen mich direkt per:
Telefon: +49 (0)89 3 10 09 - [REDACTED]
Telefax: +49 (0)89 3 10 09 - [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@ush.bayern.de

Besucheradresse Bauamt: Valerystraße 1

Stadt Unterschleißheim · Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleißheim
E-Mail: stadt@ush.bayern.de · Internet: www.unterschleissheim.de
Facebook: www.facebook.com/Unterschleissheim.de

Servicezeiten: Mo., Di., Mi. und Fr. von 08.00 - 12.30 Uhr
Do. von 14.00 - 18.00 Uhr · Terminvereinbarung mögl.

Unsere Partner sind: www.forum-unterschleissheim.de · www.aquariush.de
www.gtuag.de · www.icu-net.de · www.nordallianz.de

Von: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 19. Juli 2022 09:18
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Neubaugebiet Lohhof Süd

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 18. Juli 2022 16:52
An: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>
Betreff: Neubaugebiet Lohhof Süd

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-Belästigungen 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 vermisst 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.

Mit freundlichen Grüßen

Ich bitte Sie innig, die Entscheidung für diesen Baulpkomplex nochmal zu überdenken. Ich bin mir sicher, hier vielen Lohhof-Südlern aus den Seele zu sprechen.
Herzlichen Dank im Voraus und viele Grüße