

Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld“

Zusammenfassende Erklärung

1. Einleitung

Nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Kommune den Bebauungsplan als Satzung und setzt ihn durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Dem Bebauungsplan ist nach § 10 a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld“ beruhte auf einem Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2008. Auf der bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche sollte eine Wohnbebauung, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie nicht störendes Gewerbe entstehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 139 „Hollerner Feld“ wurde im März 2011 das letzte Verfahren der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich nur um den südlichen Teil der ehemaligen Gesamtentwicklung Hollern. Das in einem Wettbewerbsverfahren konzipierte Wohngebiet auf der Flur Nr. 2112/4 war in diesem Bebauungsplan nicht mehr enthalten, da seitens der Eigentümer keine Entwicklung gewünscht war. Im Geltungsbereich befinden sich der zwischenzeitlich errichtete EDEKA-Markt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wurde nur für oberirdische Stellplätze genutzt, für eine bauliche Nutzung dieses Gewerbegebietsteils lagen keine Anträge seitens der

Eigentümer vor. Am südlichen Rand des EDEKA-Marktes wurde im Bebauungsplanentwurf ein einzelnes Gewerbeobjekt eingeplant. Der Eigentümer hat für dieses kleinere Grundstück eine Studie zur Projektentwicklung für ein Boardinghaus erstellen lassen. Das Gebäude soll, laut des Antrages, in Nord-Süd-Richtung gedreht und anstatt der früher vorgesehenen Büronutzung eine im Gewerbegebiet zulässige Boardinghaus-Nutzung vorgesehen werden.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit Boardinghaus / Aparthotel weiterzuverfolgen. Der Planungsumgriff und auch die Nutzung im GEE hatten sich verändert, daher war der Bebauungsplan nochmals erneut auszulegen.

Der Bebauungsplan wurde vom 25.01.2019 - 26.02.2019 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurde die Behörden- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 139 wurde in den letzten Jahren aufgrund mangelnder Bedarfskonzeption der Eigentümer nicht weiterentwickelt. Das beabsichtigte Boardinghouse / Aparthotel war Anstoß, um das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen und auch kurzfristig zum Abschluss zu bringen. Ein Boardinghaus, im Grunde nach ein Hotel- oder Pensionsbetrieb, der sowohl für kurzzeitige Übernachtungen, als auch für längere Mietdauer der einzelnen Kleinappartements vorgesehen ist, ist im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

In seiner Sitzung am 25.03.2019 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen aus der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt und die erneute Behörden- und Bürgerbeteiligung beschlossen. Durch die Einarbeitung der Stellungnahmen aus dem letzten Verfahrensschritt hat sich der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ geändert und war daher gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut verkürzt auszulegen.

Ein erneuter Satzungsbeschluss wurde am 09.12.2019 gefasst. Nachdem der Bebauungsplan sich auf den, zu dem Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan bezieht, wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 139 nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes in Kraft gesetzt wird.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Landratsamt München erfolgte am 06.10.2022, die Bekanntmachung am 22.12.2022, so dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 139 erst im Frühjahr 2023 erfolgen konnte.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

- Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biodiversität

Die Fläche, die als Baugebiet ausgewiesen wird, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogel-schutz-Richtlinie festgestellt. Eine eigene Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

- Schutzgut Boden

Es werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Straßen und Zufahrten werden ca. 21,25 % der Fläche

dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (Begrenzung der versiegelten Flächen). Es sind aufgrund der Versiegelung anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Mit der Bebauung wird die Grundwasserneubildung kaum beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser über Rigolen und Sickerschächte auf dem Grundstück versickert wird. Durch das Aufwühlen des Bodens und Verschmutzung des Grundwassers entsteht eine mittlere Erheblichkeit. Die Versiegelung führt zu Auswirkung mittlerer Erheblichkeit, da das Oberflächenwasser nicht vollständig auf dem Grundstück versickert wird.

- Schutzgut Klima und Luft

Mit der teilweisen Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die Funktion als Frischluftgebiet eingeschränkt. Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Funktion als Frischluftgebiet wird verringert, was aber wegen der Ortsrandlage und großer Freiflächen östlich der B13 von geringer Erheblichkeit ist.

- Schutzgut Landschaft

Es sind Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Südlichen Ingolstädter Straße sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken geplant. Baubedingt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten; ansonsten trägt die Baumaßnahme zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

- Schutzgut Mensch (Lärm)

Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs und des nicht störenden Gewerbes ist ein steigendes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Auch ist mit betriebsbedingten Lärmbelastungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu rechnen (Parkplätze, Anlieferung, Kühl- und Lüftungsanlagen...). Es ist mit einer hohen Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen (durch den Einzelhandelsbetrieb) und mit einer mittleren Erheblichkeit durch das nicht störende Gewerbe.

- Schutzgut Mensch (Erholung)

Während der Bauphase kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Erholung. Anlage- und betriebsbedingt sind jedoch nur geringe, vielmehr positive Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

(Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) vom 11.06.2019)

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Der Planungsbereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe eines Bodendenkmals: der Luftbildfundstelle D-17735-

0088. Für die Bodeneingriffe ist gemäß Art. 7, Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

- Wechselwirkung zwischen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.

- Artenschutz

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht notwendig, da durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung die Gefährdung lokaler Populationen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

- Ausgleichsmaßnahmen

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt 3110 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fl. Nr. 1062/2 Gemarkung Unterschleißheim nachgewiesen. Die Eingriffs-Ausgleich-Berechnung findet sich in der Anlage der beigefügten Begründung.

- Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der

Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutz-rechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Gestaltung und Entwicklung der Flächen im Sinne der Festlegungen aus Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan werden durch die Untere

Naturschutzbehörde überwacht. Dies betrifft insbesondere auch die Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen.

4. Verfahrensablauf

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 17.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Grünordnung für diesen Bereich. Die Büros de la Ossa Architekten b17 BDA und Freiraumplanung Kübert wurden mit der Ausarbeitung beauftragt.

Der Stadtrat Unterschleißheim beschloss in seiner Sitzung am 24.11.2008 die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), auf Basis des aus dem Wettbewerbsentwurf entwickelten Bebauungsplans, durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand während der Zeit vom 03.04.2009 bis 07.05.2009 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 31.03.2009 eingeleitet, es bestand Gelegenheit zur Äußerung bis zum 11.05.2009. In seiner Sitzung am 23.06.2009 behandelte die Stadt Unterschleißheim die im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. In einer Sitzung am 07.12.2009 beschloss der Stadtrat die Kürzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Reduktion auf das Sondergebiet sowie das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung. Die Allgemeinen Wohngebiete sollen zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bebauungsplan berücksichtigt werden.

In einer Sitzung am 07.06.2010 beschloss der Stadtrat Unterschleißheim die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis des auf das Sondergebiet und Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung reduzierten, angepassten B-Plans, durchzuführen.

Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand während der Zeit vom 26.07.2010 bis 09.09.2010 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 26.07.2010 eingeleitet, es bestand Gelegenheit zur Äußerung bis zum 09.09.2010.

In seiner Sitzung am 11.10.2010 behandelte die Stadt Unterschleißheim die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und beschloss, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten und gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

In seiner Sitzung am 15.11.2010 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss den Plan gemäß aktueller Planungsabsichten im Bereich des Einzelhandels anzupassen.

Die 2. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand während der Zeit vom 11.02.2011 bis 14.03.2011 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit von 11.02.2011 bis 14.03.2011 statt.

In seiner Sitzung am 11.04.2011 behandelte die Stadt Unterschleißheim die im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung und beschloss, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten und gem. §4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

In seiner Sitzung am 16.01.2012 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss auf Grund aktueller Planungsabsichten für ein weiteres Kinderhaus den Bebauungsplan doch auch im nördlichen Bereich weiterzuführen. Der Bebauungsplan wurde daraufhin auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die 3. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand während der Zeit vom 25.01.2019 bis 26.02.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 25.01.2019 eingeleitet, es bestand Gelegenheit zur Äußerung bis zum 26.02.2019.

In seiner Sitzung am 08.06.2015 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss auf Grund einer vorliegenden Planungsstudie für ein Boardinghaus/Aparthotel im südlichen Bereich des Planungsgebiets den Plan entsprechend anzupassen und den Bebauungsplan weiterzuführen.

Die 4. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand während der Zeit vom 05.04.2019 bis 26.04.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 29.03.2019 eingeleitet, es bestand Gelegenheit zur Äußerung bis zum 26.04.2019.

Die 5. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand während der Zeit vom 06.06.2019 bis 20.06.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 05.06.2019 eingeleitet, es bestand Gelegenheit zur Äußerung bis zum 20.06.2019.

In der Sitzung des Stadtrates wurde am 25.07.2019 der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Durch die Einarbeitung der letzten Stellungnahmen der vorangegangenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan und der Begründung ergaben sich Änderungen in der Planung (Verschiebung der Baukörper in der Planzeichnung), wodurch eine nochmalige erneute verkürzte Auslegung durchgeführt werden musste.

Die 6. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand während der Zeit vom 06.09.2019 bis 20.09.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 29.08.2019 eingeleitet, es bestand Gelegenheit zur Äußerung bis zum 20.09.2019.

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 09.12.2019 wurde der erneute Satzungsbeschluss gefasst. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplans soll nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Flächennutzungsplan wurde am 06.10.2022 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 22.12.2022 rechtswirksam.

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen eines Wettbewerbs bereits alternative Bauungs- und Erschließungskonzepte untersucht. Durch eine unabhängige Jury wurden die Entwürfe nach einheitlichen Kriterien wie Städtebau, Freiraumkonzept, Erschließung, Stellplatzkonzept und Lärmschutz bewertet.

Das Preisgericht befand den Entwurf des Büros de la Ossa Architekten b17 BDA in Zusammenarbeit mit Kübert Landschaftsarchitektur als beste Lösung und empfahl ihn zur Realisierung. Auf Grundlage des ausgezeichneten Lösungsansatzes wurde dieser Bebauungsplan entwickelt.

In Teilbereichen wurde der Wettbewerbsentwurf überarbeitet. So wurde im Süden zusätzlich ein Gewerbegebiet angeordnet.

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung), § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sowie dem Verfahren gem. § 4a BauGB (erneute öffentliche Auslegung) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 05.04.2019:

Die Stellungnahme der Bayernwerke Netz AG wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation wird in der Planzeichnung redaktionell gemäß beigefügtem Übersichtsplan ergänzt.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 24.04.2019:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Passage in den Hinweisen zum Erlaubnisvorbehalt wird konkretisiert.

Stellungnahme vom Landratsamt München, Sachgebiet Bauen vom 11.04.2019:

Ein Bereich der südlichen Ingolstädter Straße wurde entgegen der letzten Stellungnahme in den Geltungsbereich wieder aufgenommen, die Planzeichen nur unter den Hinweisen

geführt. Diese wurden in die Festsetzungen verschoben, das Planzeichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird aus den Hinweisen entfernt. Ein Planzeichen für eine weiße Fläche mit grüner Zickzacklinie fehlt und wurde ergänzt.

Es wurde hingewiesen, dass es besser statt „Flächen dinglich zu sichern“ lauten sollte „Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind“. Dies wurde entsprechend geändert. Die Maßzahlen wurden mit dem Maßstab in Übereinstimmung gebracht.

Die Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen wurden vom Hinweisteil in die Festsetzungen des Bebauungsplanes verschoben. Für die Grenzbebauung war die Festsetzung zu unbestimmt, so dass für die südliche und nördliche Grundstücksgrenze eine geschlossene Bebauung festgesetzt wurde. Die maximale Wandhöhe von 2,5 m wird für alle Dachaufbauten zugelassen. Bezüglich der Vordächer wurde darauf hingewiesen, dass diese als Bestandteil des Hauptgebäudes immer bei der zulässigen Grundfläche mitgerechnet werden müssen.

Für den Stellplatznachweis des Sondergebietes bedarf es einer entsprechenden Regelung. Sowohl im eingeschränkten Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet wird der Stellplatzbedarf nach der GaStellV ermittelt.

Stellungnahme des Landratsamtes München – Bauen vom 06.06.2019:

Die Inhalte der Bekanntmachung und die Auslegung der vorangegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurde beanstandet. Die Bekanntmachung wurde gleich zu Beginn der Auslegung mit den richtigen Inhalten wiederholt.

Das Planzeichen für die eingetragenen Grünbereiche fehlte und wurden redaktionell ergänzt. Außerdem wurde auf eine Überdeckung von Planzeichen hingewiesen, die daraufhin korrigiert wurden. Die farbliche Darstellung des Planzeichens (Hecke zu pflanzen) in der Satzung und in der Planzeichnung stimmte nicht überein, sowie das Planzeichen 5.6 war nicht durchgängig dargestellt und wurde entsprechend geändert.

Für die Grenzbebauung war die Festsetzung zu unbestimmt, so dass für die südliche und nördliche Grundstücksgrenze eine geschlossene Bebauung festgesetzt wurde.

Die Festsetzung und Begründung hinsichtlich der Anlagen nach § a9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sollte überprüft und eindeutiger formuliert werden. Es wurde eine eigene Festsetzung für die Grundflächen mit einer max. Obergrenze aufgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Vordächer in die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes eingerechnet werden. Eine Überschreitungsregelung sollte aufgenommen werden. Diese Stellungnahme wurde entsprechend übernommen.

Für den Stellplatznachweis des Sondergebietes bedarf es einer entsprechenden Regelung. Sowohl im eingeschränkten Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet wird der Stellplatzbedarf nach der GaStellV ermittelt.

Für die bestehenden Grundstücksgrenzen wurde vollständigkeithalber in der Planzeichnung und der Satzung ein Planzeichen aufgenommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass für ein Gewerbegebiet ein einheitliches Emissionskontingent nur dann festgesetzt werden kann, wenn es im Stadtgebiet Gewerbegebiete gibt, die im Verhältnis zueinander nach Ihrem Emissionsverhalten gegliedert werden können. Der Bebauungsplan Nr. 25a ist ein Gewerbegebiet ohne Emissionseinschränkungen.

Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Landratsamt München – Immissionsschutz vom 03.06.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass die Seitenzahlen des Inhaltsverzeichnisses der Begründung zu korrigieren sind. Weiterhin wird auf einen Tippfehler und eine falsche zeichnerische Darstellung des baulichen Schallschutzes verwiesen.

Die Seitenzahlen in der Begründung wurden angepasst und auf Seite 16 wurde der Schreibfehler korrigiert. Der bauliche Schallschutz wurde in der Planzeichnung dargestellt.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aus der Abhandlung vom 25.03.2019 aufgeführte Formulierung wird unter den Hinweisen in die Festsetzungen aufgenommen: „Grundsätzlich ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.“ Auf eine Darstellung der Versickerungsflächen wird verzichtet.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.06.2019

Die Stellungnahme des BLfD hinsichtlich der eindeutigen Formulierung des Erlaubnisvorbehalts wurde zur Kenntnis genommen. Der Passus zum Erlaubnisvorbehalt, aufgeführt unter den Hinweisen Nr. 13 wurde eindeutig formuliert.

Von Seiten des Staatlichen Bauamts Freising, der Gemeinde Eching, Handwerkskammer München und Oberbayern, Deutschen Telekom, Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bestanden keine Einwände.

Stellungnahme des Landratsamts München vom 10.09.2019

In der Textfestsetzung § 10 wird jeweils zwischen Büro- und schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Wohn- und Schlafräumen differenziert, insofern gelten hierfür unterschiedliche Schalldämmmaßnahmen.

Nach der Darstellung in der Planzeichnung wird jedoch der Eindruck erweckt, dass für die bestimmte Fassaden ein einheitliches Schalldämmmaß gelten soll.

Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden und aus Gründen der Rechtseindeutigkeit wird der Stadt empfohlen den Text bei Ziffer 5.19 und 5.20 in Hinblick auf § 10 Ziffer 2 noch klarer zu formulieren.

Stellungnahme des Landratsamts München vom 28.11.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch aus der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hollerner Feld“ kann demnach erst nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen, weder schriftlich noch zur Niederschrift, abgegeben.

Unterschleißheim, den ... *2.6.2023*

Christoph Böck

Christoph Böck

Erster Bürgermeister

