

Stadt Unterschleißheim



**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 58 c / IV „Gebiet zwischen
Münchner Ring und Feldstraße“**

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasserin: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Jennifer Hein, M.Sc. Urbanistik
Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung
Johanna Minks, Dipl.-Ing. Architektur, Architektin und Stadtplanerin BYAK

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Die MSD Tiergesundheit ist Teil des weltweit agierenden Pharmaunternehmens MSD (Merck Sharp and Dome & Co., Inc.). In der Stadt Unterschleißheim befindet sich mit der Intervet International GmbH an der Feldstraße eine von weltweit 30 Produktionsstätten, in der ca. 380 - 400 Mitarbeiter*innen beschäftigt sind. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Betrieb zur Herstellung und Verpackung von Tierarzneimitteln.

Neue Anforderungen erfordern eine grundlegende Modernisierung eines Teils des seit 1959 bestehenden Gebäudekomplexes. Aus Platzgründen ist dies mit den bestehenden Gebäude- und Bebauungsgrenzen nicht zu realisieren. Zudem ist der Standort bereits an seine Kapazitätsgrenze gelangt. MSD Tiergesundheit plant deswegen erhebliche Investitionen in den Standort.

Zur Erweiterung bzw. Stärkung des bisherigen Standortes beabsichtigt das Unternehmen eine Umstrukturierung seines Grundstücks. Dazu ist geplant unter Einbeziehung des (ehemaligen) westlichen Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1021 (von MSD erworben und zu Flurstück Nr. 1017 zusammengefasst) neben Flächen für Pharmaproduktion zusätzliche Technik-, Labor und Büroflächen zu realisieren.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Teilverdrängung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 58 c / II erforderlich. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat dazu in seiner Sitzung am 22.02.2021 die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses von 2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 c / II „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ gefasst. Zudem wird die Aufhebung von Teilflächen nötig, um die Funktionslosigkeit von einzelnen Teilstücken zu verhindern.

Unter Berücksichtigung des § 7 i.V.m. Anlage 1 Nr. 4 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, sodass der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt wird.

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
 - Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - geprüften Planungsalternativen
- zu erstellen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Unterschleißheim an der südlichen Ingolstädter Straße. Im Osten führt wenige Meter entfernt die B 13 vorbei. Östlich der B 13 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein größeres Waldgebiet an. Südlich, westlich und nördlich grenzt weiterer Siedlungsbereich an das Planungsgebiet an. Das Planungsgebiet ist ca. 3,5 ha groß und bereits weitestgehend versiegelt und teilweise bebaut. Davon werden für ca. 0,4 ha durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, sondern lediglich der bestehende Bebauungsplan Nr. 58 c II aufgehoben. Vom

Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst werden die Flurstücke Nrn. 1015 (Teilfläche), 2115/7, 2115/5 (Teilfläche), 2112/9 (Teilfläche), 2115/2 (Teilfläche), 2115/4, 1017/30, 1019/3 (Teilfläche), 1017, 1019/10, 1019/55 (Teilfläche), 1021/10, 1025/11 (Teilfläche), 1017/5 und 130/39 (Teilfläche).

Das Planungsgebiet unterteilt sich in zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2). Außerdem wurde die Südliche Ingolstädter Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin werden eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz für MSD sowie Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung / Verkehr:

Lärm: Um die ins Planungsgebiet einwirkenden Lärm- und Schadstoffemissionen der nahegelegenen Straßen bzw. Nutzungen abschätzen zu können, wurde von der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH ein Lärmschutzgutachten vom 19.12.2022 in der Fassung vom 23.06.2023 erstellt. Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und z.T. geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Unter Zugrundelegung der in der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Für die Betriebsphase gilt Folgendes: Im Planungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Daher fallen Schallimmissionen durch technische Geräte an. Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV im südlichen Teil der Fläche des GE 1 um bis zu 1 dB (A) überschritten. Im übrigen Planungsgebiet wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete eingehalten. Durch Festsetzungen zum Schallschutz wird daher sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der umliegenden Wohngebiete in der Summe der einwirkenden Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm die immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Darüber hinaus erzeugt der zukünftig erweiterte Betrieb einen gewissen zusätzlichen Verkehr im umliegenden Straßennetz. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen werden durch den Zusatzverkehr des Planungsgebietes in den umliegenden Straßenabschnitten an einzelnen Anwesen um maximal 0,1 dB (A) erhöht. Maßnahmen nach Ziffer 7.4 TA Lärm sind deshalb nicht erforderlich.

Natürliche und künstliche Belichtung: Durch Baustelleneinrichtungen kann es zu einer Erhöhung der künstlichen Beleuchtung im Planungsgebiet kommen. Da diese nur temporär aufgestellt werden, sind die erheblichen Auswirkungen als gering zu bewerten. In der Betriebsphase wird sich durch den Bau höherer Gebäude mit verschiedenen Nutzungen, die künstliche Beleuchtung im Gebiet geringfügig erhöhen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung sind nicht zu erwarten. Aufenthaltsräume sind außerdem gem. den textlichen Festsetzungen nur da zulässig sind, bzw. eine ausreichende Belichtung nachgewiesen wird oder die Abstandsflächen eingehalten werden.

Erholung: Das Vorhabengebiet weist bereits eine sehr hohe Versiegelung auf und ist auf Grund seiner vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet nicht als Erholungsfläche geeignet. Es hat demnach keine Relevanz für die öffentliche Erholung. Wichtige Geh- und Radwege werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Bei Realisierung der Planung werden Freiflächen zur Erholung der Mitarbeiter*innen attraktiv gestaltet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Pflanzen: Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden 10 % der Baugebiete als zu begrünen und zu bepflanzende Flächen gesichert. Dies entspricht ca. 2.500 m². Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 49 Bestandsbäume, von denen 35 einen Stammumfang von über 50 cm aufweisen. Im Zuge der Planung ist mit einem Verlust von 15 Bäumen zu rechnen. Davon sind 6 Bäume junger Ausprägung und weisen einen sehr geringen Stammumfang (< 50 cm) auf. Durch die festgesetzten Neupflanzungen inkl. bestehenbleibendem Baumbestand (80 Bäume und 50 Sträucher) wird die Anzahl an Laubbäumen deutlich erhöht.

Tiere: Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG sind auszuschließen, wenn die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahme eingehalten werden. Da Stieglitze und Haussperlinge im Planungsgebiet nachgewiesen wurden, muss die Bauzeitenregelung eingehalten werden. Weiterhin fällt ein Brutplatz des Haussperlings weg. Um den Verbotstatbestand für den Haussperling auszuschließen, wird daher eine CEF-Maßnahme formuliert. Durch die Maßnahme wird der Verlust des Brutplatzes in Form von Vogelnistkästen im Verhältnis 1:3 ersetzt. Die Kästen müssen dauerhaft erhalten werden. Weiterhin wurde eine vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme für die Zauneidechse formuliert, da eine Besiedelung durch die Zauneidechse der Baustellenfläche im Westen des Planungsgebiet in den nächsten Jahren nicht auszuschließen ist. Außerdem ist ein Vorkommen von Einzelfieren der Artengruppe Fledermäuse in den Rolladenkästen des Verwaltungsgebäudes nicht auszuschließen. Auch dafür wurde eine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme formuliert. Für andere saP-relevante Tiergruppen stellt das Planungsgebiet kein Habitatpotenzial dar. Es können Störungen der in der Nähe vorkommende Arten durch die Beleuchtung auftreten. Um diese Störungen zu vermindern bzw. zu vermeiden sind entsprechende Maßnahmen zu den Beleuchtungseinrichtungen. Um eine Tötung von Vögeln, die in der Umgebung brüten zu verhindern sind die Vorgaben des LfU zum Vogelschlag zu beachten

Biologische Vielfalt: Mit der Bebauung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu denjenigen Auswirkungen zu erwarten, die bereits unter Tiere und Pflanzen berücksichtigt wurden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden:

Bodenfunktionen: Das Planungsgebiet ist bereits im Bestand fast vollständig versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen ohnehin nur noch eingeschränkt gegeben sind. Die Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen bleibt durch die Planung etwa gleich (ca. 90 %). Durch die Möglichkeit eine Tiefgarage im GE 2 zu errichten, wird dort allerdings tiefer in den Boden eingegriffen als im Bestand. Die Tiefgarage wird voraussichtlich eine Tiefe von 6 m unter GOK nicht überschreiten. Im GE 1 werden voraussichtlich Kellergeschosse eine Tiefe von 6 m nicht überschreiten. Eine Tiefgarage ist im GE 1 nur im Norden zulässig, wo auch schon im Bestand eine Tiefgarage vorhanden ist.

Altlasten: Die Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden an den untersuchten Verdachtsflächen. Die Analyseergebnisse weisen den Boden als unbelastet aus. Das Gefährdungspotenzial für den Menschen durch eine Exposition gegenüber belasteten Böden bewertet ERM als gering. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Kampfmittel: Im Rahmen des geotechnischen Berichts von BOLEYGEOTECHNIK (Stand 28.03.2023) wurden ebenfalls alle Bohrpunkte auf Kampfmittelverdacht überprüft und freigemessen. Eine flächendeckende Kampfmittelsondierung in den Auffüllungen erfolgte nicht. Ein Kampfmittelverdacht ist somit nicht auszuschließen. Es empfiehlt sich daher, das Baufeld vor Baubeginn hinsichtlich von Kampfmitteln flächendeckend zu sondieren. Hierzu hat die endgültige Kampfmittelfreigabe durch ein nach Sprengstoffgesetz (SprengG) § 7 und § 20 befähigtes Unternehmen der Kampfmittelbeseitigung zu erfolgen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche:

Für die Gebäude inkl. Nebenanlagen sowie die Straßenverkehrsflächen wird eine Grundfläche von insgesamt ca. 28.000 m² benötigt, was in etwa der Versiegelung im Bestand entspricht. Es handelt sich um eine Umstrukturierung einer bereits baulich genutzten Fläche. Durch die optimale Ausnutzung der an das Vorhaben angepassten, maximal möglichen Grundflächen und der Höhenentwicklung kann ggf. ein erforderlicher Flächenverbrauch außerhalb des Planungsgebietes eingespart werden.

Im Südwesten des Planungsgebiets liegt eine ca. 0,4 ha große Fläche, für die das Baurecht des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 58c II aufgehoben wird und kein neues durch diesen Bebauungsplan geschaffen wird.

Auf das Schutzgut Fläche bestehen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser:

Grundwasser: Es sind Untergeschosse und Tiefgaragen vorgesehen, die voraussichtlich bis ca. 6 m unter GOK reichen. Aufgrund des Flurabstands zwischen Geländeoberkante und Grundwasser von ca. 6 – 7 m könnte es vorkommen, dass die Gründungen in den Grundwasserleiter reichen. In diesem Fall müsste ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Im Nordwesten des GE 1 wird ein unterirdischer Sprinklertank errichtet, durch den ein Aufstau des Grundwassers bis zu 7 cm möglich ist. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in der Regel ab einem Aufstau von mind. 9 cm notwendig.

Entwässerung/Versickerung: Das Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet möglichst oberflächlich zu versickern sein. Da bereits im Bestand Rigolen und Sickerschächte vorhanden sind und die Versiegelung weiterhin hoch sein wird, werden Rigolen und Sickerschächte auch in Zukunft im Planungsgebiet zulässig sein. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung durch Schadstoffe ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Klima und Luft:

Temporär kann es zur Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration durch den Baustellenverkehr kommen. Betriebsbedingt ist durch die im Planungsgebiet unveränderte Nutzung (Gewerbe) nicht von einem erhöhten Ausstoß von Schadstoffen auszugehen. Der Verkehr erhöht sich durch die Planung gering. Die Versiegelung im Gebiet bleibt auch bei Umsetzung der Planung etwa gleich (ca. 90 %). Da die Neubauten mehr Höhe einnehmen werden als die Bestandsgebäude, wird der Luftaustausch im Planungsgebiet geringfügig verringert. Durch die Planung fallen teilweise Grünflächen und Gehölze im Gebiet weg, dies wird durch Gehölzpflanzungen und die Ausweisung von mehr neuen begrünten Flächen und Baumpflanzungen ausgeglichen. Der herzustellende Baum- und Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebiets tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft:

Während der Bautätigkeiten kann es zu Auswirkungen aufgrund von z.B. Bauzäunen, Kränen, Baustelleneinrichtungen, usw. auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild kommen. In der Betriebsphase, erhöht sich die zulässige Maximalhöhe der Neubauten sich gegenüber der Bestandsgebäude im Planungsgebiet im GE 1 bis zu maximal 16,5 m und im GE 2 auf maximal 15 m. Die geplanten Gebäude im GE 1 orientieren sich mit ihrer max. zulässigen Gebäudehöhe an der umliegenden Bebauung und gliedern sich damit in die bestehende Nachbarbebauung ein. Besonders im GE 2 kann dies bei einer möglichen Umsetzung zu einer stark veränderten Kulissenwirkung führen, da hier bisher nur eine ebenerdige Parkplatzfläche besteht. Auf den Ortsrand hat dies jedoch wegen der Abtrennung durch die Bundesstraße und den dazugehörigen Böschungen sowie Lärmschutzwänden keine Auswirkungen.

Durch die festgesetzten Neupflanzungen (80 Bäume und 50 Sträucher) wird die Anzahl an hochwertigen Laubbäumen gegenüber dem Bestand erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern nicht bekannt, sodass keine Konflikte zu erwarten sind.

Natura 2000:

Im Planungsgebiet kommen keine Natura 2000-Gebiete vor, sodass keine Konflikte zu erwarten sind.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 **§ 4a Abs. 3 BauGB** gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein: Landratsamt München – Immissionsschutz, Landratsamt München – Bauen, Landratsamt München – Grünordnung, Landratsamt München – Naturschutz, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Staatliches Bauamt Freising, Regierung von Oberbayern, Telekom, Stadtwerke (Gas) München, Wasserwirtschaftsamt München, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Vodafone, Geothermie Unterschleißheim, SG 57 Tiefbau Stadt Unterschleißheim, MVV, Bayernets, BT Group, Abwasserzweckverband, Stadt Garching, Gemeinde Eching, Landeshauptstadt München, Bayernwerk, IHK, Planungsverband, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Handwerkskammer, Gemeinde Hebertshausen, Fibernetwerk.

Das Landratsamt München – Immissionsschutz empfahl, den im Kapitel 6.2 der schalltechnischen Untersuchung enthaltenen Hinweis vollständig in die Hinweise des Bebauungsplanes aufzunehmen, sowie Bereiche, in denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Der Empfehlung zur Aufnahme des Hinweises aus Kapitel 6.2 wurde gefolgt und in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurden bereits in den textlichen Festsetzungen eindeutig benannt und erforderten keine Festsetzung durch Planzeichen. Die Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen waren in der Planzeichnung bereits eindeutig definiert. Es wurde um einen verbesserten Bezug der Kapitel Vorbelastungen und Schallschutzmaßnahmen gebeten, woraufhin die Zusammenfassung im Kapitel zu den Vorbelastungen gekürzt und ein Hinweis auf die Ausführung des Themas Schallschutz im späteren Kapitel aufgenommen wurde. Es wurde darauf hingewiesen,

dass für das Ergänzungsgebiet im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) des BP Nr. 29 „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegeländes nordwestlich der Morsestraße“ keine Einschränkungen bezüglich der gewerblichen Nutzungen nach §8 BauNVO entstehen sollten. Die Sicherstellung, dass die Fläche weiter zur Verfügung steht, liegt in der Planungshoheit der Stadt Unterschleißheim. Dies wurde in den Textvorschlägen zur Begründung des Bebauungsplans erläutert.

In Bezug auf den Schallimmissionsschutz führte das Landratsamt an, die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen seien nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – zu berechnen und das Gutachten sei auf die aktuelle Ausgabe hin anzupassen.

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans und deren Berechnungen basieren auf den Vorgaben der aktuellen RLS-19, der TA-Lärm wurde durch den korrekt zitierten Verweis im Bericht entsprochen, weshalb kein Anpassungsbedarf des Gutachtens bestand. Es wurde darauf hingewiesen, dass der am 01.06.2023 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 139 in das Schallgutachten einzubeziehen ist. Die Erläuterung des Schallgutachters legte jedoch dar, dass bei einer Summierung der Immissionskontingente aus den Bebauungsplänen 58c IV und 139 die Immissionsrichtwerte im reinen Wohngebiet westlich der Südlichen Ingolstädter Straße eingehalten werden und eine Anpassung der Planung nicht erforderlich sei.

Das Landratsamt München – Bauen wies auf die Aufnahme des Satzes hin, dass der Plan zur Maßentnahme geeignet ist. Dieser Satz ist auf dem Plankopf neben dem Maßstab und Nordpfeil zu finden. Die getroffenen Abstandsflächenregelungen im Bebauungsplan und dem Vordach des Bestandsgebäudes wurden als nicht ausreichend angemerkt. Im Bebauungsplan wurde daraufhin zur Klarstellung der abstandsflächenrechtlichen Regelung eine hinweisliche, blauschraffierte Fläche aufgenommen zur Bereichsmarkierung, in der die Abstandsflächenregelung gemäß D.6.3 gilt. Zudem wurde in Abstimmung mit einem Brandschutzgutachter in der Begründung erläutert, mit welchen Maßnahmen der Brandschutz an Engstellen eingehalten werden kann. Der Hinweis, dass der Umweltbericht und die Begründung keinen Widerspruch in der Erläuterung der Abstandsflächenverkürzung aufweisen sollen, wurde aufgenommen und die Dokumente in Einklang gebracht.

Nachdem darauf hingewiesen wurde, wurde das Planzeichnen NA im Bereich der Stellplätze entlang der Südlichen Ingolstädter Straße auf Sichtbarkeit geprüft und geändert. Zudem wurde um Prüfung der Festsetzung der zu begrünenden Fläche im Nord-Westen des GE 1 gebeten, ob der Nutzungszweck gegeben ist, wenn zudem eine Versiegelung unterirdisch sowie oberirdisch durch 60% Nebenanlagen entfallt, sowie um Prüfung der Versickerungsmöglichkeit bei gleichzeitiger unterirdischer Versiegelung. Im Zuge der Planungsprüfung wurde auf die Festsetzung der Versickerungsmulde verzichtet, da die Versickerung auf eigenem Grund auch weiterhin gewährleistet ist, der Bereich begünstigt aber weiter den Regenrückhalt. Die Bezeichnung wurde im Grünkonzept angepasst zu „wechselfeuchte Biotopzone“. Durch die Fortschreibung der Planung ließ sich die oberirdische Versiegelung innerhalb der Grünfläche auf 30% reduzieren. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzung D 11.5 auf A 7.3 verweisen sollte, dies wurde redaktionell ergänzt.

Das Landratsamt München – Grünordnung bat um die Überprüfung, welche Funktionen die Fläche im Nordwesten des GE 1 in Anbetracht der festgesetzten zulässigen Versiegelung haben soll, sowie der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen. Da die Planung fortgeschritten war, konnte die hinweisliche Lage der Nebenanlagen aus der zu begrünenden Fläche herausgenommen werden und die zulässige oberirdische Versiegelung innerhalb der Grünfläche auf 30% reduziert werden. Die Fläche für Nebenanlagen kann weiterhin gesamt unterbaut werden, sofern die GRZ eingehalten wird. Aufgrund des Aufbaus von 1m auf der Unterbauung bleibt das Grünkonzept umsetzbar. Aufgrund des Hinweises zum Singular der zum

Erhalt festgesetzten Bäume wurde die Festsetzung D.11.7 geändert. Es wurde, wie gefordert, die festgesetzte Pflanzliste gemäß den gegebenen Hinweisen hinsichtlich der Arten angepasst. Die 3. Wuchsordnung wurde aufgenommen, die Arten der 2. und 3. Wuchsordnung bleiben zusammengefasst. Zudem wurden wie vorgeschlagen die Sorten bei allen Pflanztypen entnommen und der Passus i.S. („in Sorten“) aufgenommen. Zudem wurde ein Textvorschlag zur Dimensionierung der Baumgruben vorgebracht, welcher weitestgehend übernommen wurde bis auf die Baumgrubentiefe für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung, hier wurde der Wert bei 1,2m belassen, da dies im Einklang der Fachplanung des Grünkonzepts steht. Aus der Stellungnahme ging weiter hervor, dass Rigolen, Sickerschächte und andere Anlagen für Niederschlagswasser nicht zu nah an Baumstandorte heranreichen dürfen, weshalb ein Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße einzuhalten ist. Der Hinweis E.8 wurde dahingehend ergänzt, jedoch wurde das Wort „sollen“ statt „müssen“ verwendet. Der Anmerkung, dass der Hinweis E.9.1 zur Verwendung der Pflanzliste im Anhang der Freiflächen- und Gestaltungssatzung entfallen kann auf Grund der festgesetzten Pflanzliste, wird entsprochen.

Das Landratsamt München – Naturschutz wies darauf hin, dass Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzung im Bebauungsplan oder durch vertragliche Regelungen zu sichern sind. Die CEF-Maßnahme der Haussperling Nistkästen ist nicht an der Fassade des Neubaus anzubringen und zu prüfen, ob es an dem Bestandsgebäude möglich ist. Es wurde weiter mitgeteilt, dass die Festsetzung Punkt 14.1 als CEF-Maßnahme kenntlich zu machen ist, sowie die Lage der CEF-Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln ist und ggf. im Grünkonzept nachvollziehbar darzustellen. Die Sicherung der Durchführung der CEF-Maßnahme, sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Festsetzung D.14.1 wurde als CEF-Maßnahme kenntlich gemacht. Zudem wurde das Wort „Neubauten“ durch das Wort „Bestandsgebäude“ ersetzt. Diese Änderung wurde ebenfalls im Fachbeitrag zur saP übernommen. Außerdem wurde die Lage der Nistkästen im Grünkonzept dargestellt.

Es wurde eine zu ergänzende Formulierung für den Hinweis 2.2 gebeten, sowie darum die Aufnahme der Vermeidungsmaßnahme V5 gem. dem Fachbeitrag zur saP in den Bebauungsplan. Der Hinweis gem. E. 2.2 wurde entsprechend der Stellungnahme und dem Fachbeitrag zur saP ergänzt. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V 5 wurde als Hinweis E.2.6 aufgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, den Hinweis 2.3 „Erhalt von Bäumen“ hinreichend konkret zu formulieren ggf. mit Verweis auf das Grünkonzept. Im Bebauungsplan wurde nur ein einzelner Baum zum Erhalt festgesetzt, allerdings sollen durch das Grünkonzept mehr Bäume erhalten werden. Zur Klarstellung wurde in Hinweis 2.3 auf das Grünkonzept verwiesen. Da der Fachbeitrag zur saP als Grundlage des Grünkonzeptes dient und nicht umgekehrt, wurde darin nicht auf das Grünkonzept verwiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies auf das Bodendenkmal D-1-7735-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ hin, welches sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet. Da der Umgriff des Denkmals nicht ausreichend gesichert ist, könnte es sich auch jenseits der B13 in den Geltungsbereich erstrecken und besonders im südöstlichen Teil ist im Bereich der bestehenden Parkplätze Flst. 1019/10 und 1017) mit einem ungestörten Untergrund zu rechnen. In den Bebauungsplan sollten die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung übernommen werden, in der Begründung aufgeführt und auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen werden, sowie im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung gekennzeichnet werden. Hierzu wurde der übermittelte Textvorschlag in im Wortlaut unter den Hinweisen, in der Begründung und

im Umweltbericht aufgenommen. Die Ausdehnung des genannten Bodendenkmals war bereits als Hinweis eingetragen und in der Begründung beschrieben.

Das Staatliche Bauamt Freising wies auf die geltende Anbauverbotszone hin und teilte mit, dass für das GE 1 der Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 14 m gemäß der Darstellung im Bebauungsplan am 24.11.2022 zugestimmt wurde. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Einer Versetzung des bestehenden Stickstofftanks im Bereich der Anbauverbotszone gemäß Begründung, Punkt 4.4, wurde zunächst keine Zustimmung erteilt, nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt wurde der Begründungstext geändert unter Zustimmung des Staatlichen Bauamts vom 19.10.23. Es wurde auf die Unzulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone hingewiesen, dies wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Weitere Hinweise zur Errichtung der Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone und zur Erschließung des Baugebiets über das untergeordnete Straßennetz wurden in die Hinweise und teils ergänzend in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, nachdem darauf hingewiesen wurde, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden und entsprechende Schutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Bundesstraßenverwaltung vor Anpflanzungen auf deren Flächen zu beteiligen ist.

Die Telekom teilte mit, dass bei der Bauausführung Beschädigungen der vorhandene Telekommunikationslinien zu vermeiden sind, der Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich sein muss und hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten ist. Es wurde gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadtwerke München (Gas) teilten Hinweise über die nicht zu verändernde Lage von Versorgungsanlagen und der vorhandenen Überdeckung der Erdgasversorgungsanlage mit. Darüber hinaus wurde auf den einzuhaltenden seitlichen Mindestabstand zur Erdgasleitungen bei Baum- und tiefwurzelnden Strauchpflanzungen und im Nahbereich von Gastrassen hingewiesen, sowie auf die erforderliche örtliche Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München vor Baumaßnahmen. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Wasserwirtschaftsamt München empfahl die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage. Im Bebauungsplan wurde bereits festgesetzt, dass in Bereichen mit Dachbegrünung technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren sind. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zudem wurden die genannten Hinweise zum Grundwasser, Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern, dem Umgang mit dem Niederschlagswasser, dem Umgang mit Überflutungen infolge von Starkregen, zur wasserdichten Ausführung von Tiefgaragen und zu den bestehenden Versickerungsanlagen in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wies auf zwei amtliche Höhenfestpunkte (Nr. 7735 0260 & Nr. 7735 0261) im Geltungsbereich hin und bat um Mitteilung, sollten diese beschädigt oder verloren gehen. Da sich nur noch ein Höhenfestpunkt (Nr. 7735 0260) auf dem Gelände befand, wurde dieser nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und Hinweis aufgenommen, dass dieser unversehrt bleiben soll, bei Beschädigung oder Verlust das Amt für Digitalisierung, Breitband und

Vermessung zu informieren ist und Baumaßnahmen, die den amtlichen Höhenfestpunkt betreffen, vorab genanntem Amt zu melden sind.

Die Vodafone GmbH teilt mit, dass sie bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben wird, der Hinweis wurde in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Geothermie Unterschleißheim informierte, dass ihrerseits Interesse am Anschluss der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs an das Fernwärmenetz. Der Hinweis wurde aufgenommen, dass bei objektkonkreten Planungen die Geothermie Unterschleißheim in Bezug auf einen möglichen Anschluss und die Spartenführung zu beteiligen ist.

Der SG 57 Tiefbau Unterschleißheim wies darauf hin, dass die den Geltungsbereich betreffenden Bestandspläne der Südlichen Ingolstädter Straße nachrichtlich einzuarbeiten sind und die Höhenangaben der Straße im Bebauungsplan zu prüfen sind. Die Pläne wurden eingearbeitet und die Höhenlage geprüft und angepasst. Weitere Hinweise bezüglich der Parkplatzdarstellung im Bebauungsplan, der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und zum im Bebauungsplan angegebenen Höhenbezugspunkt wurden zur Kenntnis genommen.

Von der Regierung von Oberbayern, MVV, Bayernets, BT Group, Abwasserzweckverband, Stadt Garching, Landeshauptstadt München, Bayernwerk, IHK, Planungsverband, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Handwerkskammer, Gemeinde Hebertshausen, Fibernetzwerk, Deutsche Post wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Einwände eingereicht.

Öffentlichkeit:

Verfahren nach § 3 Abs.1 BauGB:

Bürgerstellungnahme 1 wurde am 15.02.2023 eingereicht und bemängelt das Lärmschutzgutachten, die darin getroffenen Schallschutzmaßnahmen, eine unnötige Bauhöhe und die Verletzung des Bestandsschutzes. Weiterhin haben sich die Stellungnahme Nr. 2 vom 27.02.2023 und Stellungnahme Nr. 3 vom 09.03.2023 an Stellungnahme Nr. 1 angeschlossen.

In der Stellungnahme ist enthalten, dass durch die geplante Erhöhung der Wandhöhe eine wesentliche Verschlechterung des Lärmschutzes befürchtet wird. Es wird außerdem ausgeführt, dass einige Lärmquellen fälschlicherweise im Prognoseplanfall der schalltechnischen Untersuchung vom 19.12.2022 nicht enthalten seien. Außerdem sollte gem. der Stellungnahme die Schallreflexion der geplanten Neubauten in die Betrachtung mit einbezogen werden. Es wurde klargestellt, dass die Gegenüberstellung von Prognosenullfall und Prognoseplanfall erfolgt, um in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen im öffentlichen Straßenraum festzustellen. Durch die angenommene freie Schallausbreitung als Grundlage der schalltechnischen Berechnungen werden an den Anwesen in der Wohnbebauung südlich der Hedwigstraße höhere Lärmimmissionen bzw. Beurteilungspegel angenommen als real zu erwarten sind, da die Riegelbebauung dort eher eine abschirmende Wirkung gegenüber der Lärmimmissionen aus dem nördlichen Teil des Planungsgebiets hat als eine verstärkende. Es konnte außerdem dargelegt werden, dass der Bebauungsplan nur die erste Stufe zur Erlangung einer Genehmigungsfähigkeit darstellt und im nachfolgenden Schritt bzw. im Zuge der Baugenehmigung für die dann konkret beantragten Anlagen sichergestellt wird, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes

hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und dabei auch der schalltechnischen Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Es wurde angebracht, dass an den Häusern südlich des Planungsgebiets keine Schallschutzmaßnahmen im Bestand vorhanden sind, das Lärmgutachten allerdings solche empfehlen würde. Es schien sich um ein Missverständnis des Schallgutachten zu handeln, da in der Planung grundsätzlich keine Festsetzungen und Empfehlungen für Bebauung außerhalb des Planungsgebiets getroffen werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung angeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz betreffen ausschließlich die zukünftigen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches.

Weiterhin wurden in der Stellungnahme allgemeine Vorschläge für weitere Schallschutzmaßnahmen, in Form von Lüftungsausrichtungen, Fassadengestaltung und Positionierung von Aufenthaltsräumen gegeben. Auch hier wurde in der Abwägung darauf verwiesen, dass solch detaillierte Ausführungsplanungen erst in der auf den Bebauungsplan folgenden Ebene der Baugenehmigung ausgestaltet werden.

Insgesamt rücken die geplanten Gebäude näher an die schützenswerte Wohnbebauung insbesondere im Süden heran und weisen eine stärkere Höhenentwicklung auf. In der Stellungnahme wurde die Befürchtung geäußert, dass damit eine Wertminderung der Immobilien in den anliegenden Wohngebieten. Außerdem wurde die Erforderlichkeit der baulichen Erweiterung angezweifelt. Dem wurde entgegengebracht, dass ein reiner Bestandsschutz nicht das Ziel des Bebauungsplanes sei. Vielmehr ist die Weiterentwicklung des Standortes notwendig, um dem bestehenden Gewerbegebiet die baurechtlichen Möglichkeiten zu geben den wirtschaftlichen und technischen Anforderungen auf dem Markt mitzuhalten. Durch den Bebauungsplanentwurf werden die Eigentumsverhältnisse, die rechtlich zulässige Nutzung, sowie Bebaubarkeit sämtlicher benachbarter Grundstücke nicht tangiert oder gar eingeschränkt.

Es wurde in der Stellungnahme gefordert, dass In der Bauplanung die Tiefe der Tiefgeschosse und der daraus resultierenden Baugrube auf eine maximale Tiefe von 5,00 m festgelegt werden sollte, damit kein Grundwasser aufgestaut wird. Dabei wurde Sorge getragen, dass es zu Bauschäden an der umliegenden Bebauung kommen könnte. Dem wurde entgegnet, dass das Einhalten der geltenden Gesetze zum Grundwasserschutz wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt und muss bei der Bauausführung eingehalten werden.

Es liegt eine weitere Bürgerstellungnahme (Nr. 4) vom 08.03.2023 vor. In dieser Stellungnahme wurden Bedenken gegenüber der Errichtung von bis zu 3,5 m hohen Nebenanlagen im Nordosten des Planungsgebiets hervorgebracht. Es handelt sich hierbei um elektrische Anlagen zur Versorgungssicherheit Strom sowohl für den Neubau als auch den Altbestand. Die geplanten Anlagen sind nach Art. 6 BayBO abstandsflächenrelevant. Um den Belangen der direkten Anwohner*innen Folge zu leisten, wurden die Nebenanlagen im weiteren Planungsprozess an den südlichen Bereich der Fläche für Nebenanlagen (NA) und in der Nähe des geplanten Neubaus situiert, so dass ein ausreichender Abstand von der bestehenden Wohnbebauung (ca. 20-25 m) realisiert werden kann.

In der Stellungnahme wurde außerdem angemerkt, dass die unterirdische Bebauung bzw. Unterbauung des Grundstücks keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben darf, so dass keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke entstehen. Von Seiten der Bauherrin ist geplant, einen Sprinklertank unterirdisch in der Fläche für Nebenanlagen zu errichten. Allgemein gilt, dass für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden muss und die Bauherrin nachzuweisen hat, dass durch die entstehende Maßnahme keine Drittbeeinträchtigung stattfindet. Sollten dennoch

Schäden entstehen, ist der Schadensverursacher zivilrechtlich verpflichtet für diesen zu haften.

Der/die Bürger*in merkte weiterhin an, dass bei der Begrünung der NA-Fläche darauf Rücksicht genommen werden sollte, dass die Nachbargrundstücke nicht zusätzlich verschattet werden und, dass vorgesehene Parkplätze nicht zu einer nächtlichen Ruhestörung führen. Die Bedenken können abgewogen werden, da grundsätzlich bei Pflanzungen die gesetzlich festgesetzten Abstandsflächen des AGBGB einzuhalten sind. Ebenso sind von Seiten der Bauherrin die zulässigen Immissionswerte einzuhalten.

Verfahren nach § 3 Abs.2/ §4a Abs. 3 BauGB:

Ein/e Bürger*in nahm im Schreiben vom 06.08.2023 und 19.09.2023 Stellung, dass das Lärmschutzgutachten auf einer zurückgezogenen Norm (DIN 18005-1:2002) und dem Beiblatt 1 von 1987 basiert und dadurch das Gutachten rechtlich ungültig sei. Es konnte dargelegt werden, dass zum Erstellungsdatum am 23.06.2023 die schalltechnische Untersuchung auf den zum Zeitpunkt ihrer Erstellung maßgeblichen technischen Grundlagen basierte. Es wurden die vorgenommenen Änderungen der DIN und des Beiblatts ausgeführt, die Aktualisierung der DIN 18005 zum Stichtag 01.07.2023 hatte jedoch keinerlei Auswirkungen auf die schalltechnische Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58c/IV. Zudem wurde Stellung genommen, dass der Immissionsgrenzwert nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten werde, der Grenzwert einzuhalten ist und die Planung dahingehend anzupassen ist. Zudem wurde angemerkt, dass es sich nicht um ein Gewerbegebiet handele, sondern um ein Mischgebiet mit niedrigeren Grenzwerten.

Die schalltechnische Untersuchung führt aus, dass im Planungsgebiet (also nicht an den Anwesen der Einwender*innen) bedingt durch die Verkehrsgeräuschimmissionen der südlichen Ingolstädter Straße und der parallel geführten Bundesstraße B13 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im südlichen Teil der Fläche GE (1) um bis zu 1 dB(A) überschritten wird. Im übrigen Planungsgebiet wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete und weitestgehend sogar der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete eingehalten. Da der Bebauungsplan den gesamten Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausweist, ist die Anwendung anderer schalltechnischer Orientierungswerte oder Immissionsgrenzwerte als derer für Gewerbegebiete nicht sachgerecht. Innerhalb des Planungsgebiets wurden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen, welche die Belange der Einwender*innen nicht berühren.

Weiter wurde zu der bautechnischen Konstruktion Stellung genommen, die Tragwerksplanung ist jedoch Bestandteil des Bauvollzugs und nicht der Bauleitplanung. Es wurde hingewiesen, dass das Grünkonzept unzureichend ist, da in Zeiten des Klimawandels eine kleinteilige Entsiegelung eines sonst fast vollständig versiegelten Grundstücks nicht ausreicht und zudem die Wärmerückstrahlung auf die südlich angrenzende Bebauung zu untersuchen ist. Das Gelände ist bereits im Bestand zu 90% versiegelt, durch das Grünkonzept findet trotz der gleichbleibenden Versiegelung eine Grün-Aufwertung des Standortes gegenüber dem Bestand statt. Die gestalteten mosaikartigen, vielfältigen Strukturen haben zudem allgemein eine höhere ökologische Bedeutung und stellen eine Aufwertung im Sinne des Artenschutzes dar. Die Begrünung der Südseite entspricht der des Theresienbogens, auch hier ist laut Grünkonzept eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Die kleinklimatische Situation an dieser Stelle wird dadurch gewahrt und es kommt nicht zu einer verminderten Belüftungssituation bzw. einem Aufstau der Wärme.

In der Stellungnahme wurde aufgefordert, die Änderung am Bebauungsplan Nr. 58c in der Form IV nicht vorzunehmen, er würde als ungerechnet gegenüber den privaten Belangen aller Anwohner*innen angesehen. Die Abwägung erfolgte unter Berücksichtigung aller Interessen, die Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke wird durch die Bebauungsplanänderung IV nicht beeinträchtigt, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auf Grund der Einhaltung der Abstandsflächen zu den

Nachbar*innen und der Sicherstellung eines angemessenen Schallschutzes gewährt. Aufgrund der Sicherstellung eines angemessenen Schallschutzes ist davon auszugehen, dass kein unangemessener Wertverlust an den Immobilien des/r Einwender*in entstehen wird. An der Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 c wurde daher weiterhin festgehalten.

Die Stellungnahme des/r ersten Bürger*in wurde von weiteren Bürger*innen übernommen, teils vollständig und teils in Abschnitten. Es erfolgte eine identische Abwägung der Passagen der Stellungnahmen der Bürger*in 2,3,4 und 5.

Ergänzend zu den Themen des/r ersten Bürger*in wurde in der Stellungnahme des/r zweiten Bürger*in hingewiesen, dass geplante Höhenentwicklung zu hoch sei. Es wurden die Wandhöhen der umliegenden Wohngebäude dargelegt, wodurch ersichtlich wurde, dass die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus die der Bestandsbebauung nur unwesentlich übersteigt. Zudem befindet sich das Grundstück des/r Verfasser*in 60-70 m südlich des Baugebiets und die Abstandsflächen werden eingehalten. Da die genaue Anzahl hinzukommender Arbeitsplätze vom Marktgeschehen abhängt, konnte die in der Stellungnahme erfragte Anzahl nicht beantwortet werden.

Der/die dritte Bürger*in nahm im Schreiben vom 08.08.2023 und 26.09.2023 Stellung und erfragte, ob der Sprinklertank das Grundwasser erreiche oder nicht. Das Höchstgrundwasser wird durch den geplanten Sprinklertank im GE 1 nur gering aufgestaut, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderte es nicht. Bei einer vollständigen Versickerung im Gebiet können erhebliche negative Auswirkungen auf die Neubildungsrate von Grundwasser ausgeschlossen werden. Von sonstiger Betroffenheit des Grundwassers ist nicht auszugehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Verschattung der nördlichen Grundstücke durch die geplanten Bäume ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan stellt weiterhin Baumpflanzungen auf der Fläche zu den Nachbar*innen dar, die Artenauswahl erfolgt im Zuge der Baueingabe. Laut dem Grünkonzept sind im Bereich zum/r Verfasser*in bereits kleinere Gehölze und zur Seite des neuen Bauvorhabens die größeren Bäume angeordnet, um so eine unzumutbare Schattenbildung zu vermeiden.

Im Schreiben vom 14.09.2023 hat diese/r Bürger*in, gleich des/r ersten Bürger*in, auf die Unzulässigkeit des Lärmschutzgutachtens, der Immissionsgrenzwertüberschreitung und der Gebietskategorie unter Nennung derselben Argumente hingewiesen. Die Stellungnahme wurde im selben Wortlaut wie die Bürgerstellungnahme 1+2 behandelt.

Der/die fünfte Bürger*in nahm mit dem Schreiben vom 09.10.2023 Stellung und schloss sich der ersten Bürgerstellungnahme an. Darüber hinaus wurden folgende Punkte angemerkt: Verständlichkeit der schalltechnischen Untersuchung, Verwendung der Immissionsgrenzwerte, Immissionspegelberechnung, Forderung zur Reduktion der Immissionswerte nachts und tags und nach einer regelmäßigen Werte- Analyse nach Bauende. Weiter wurde sich erkundigt, ob die bautechnische Beweissicherung das Dach mitberücksichtige. Weiter wurde genannt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen am Bau fixiert werden sollen und konkrete Schallschutzmaßnahmen wurden vorgeschlagen. Es wurde auf fehlende Information zum Lärmschutz während der Bauphase hingewiesen. Zudem wurde die Sorge um eine gesundheitsschädigende Lärmbelastung und die Wertminderung von Grundbesitz und des Wohnwertes vorgebracht. Der/die Verfasser*in nahm Stellung, dass die ausgewiesene Gebäudehöhe und der Abstand des Gebäudes zu den Wohnanlagen den Lichteinfall einschränke, sowie dass der Tiefbau und die hohe Versiegelung hinsichtlich der Versickerung negativ zu bewerten sei. Es wurde außerdem darum gebeten, für die Bepflanzung des Grünstreifens große Bäume und dichten, immergrünen Bewuchs zu planen.

Alle Bedenken wurden fachlich abgewogen und im Beschluss ausführlich erörtert. So wurde dargelegt, dass der Bebauungsplan nur die erste Stufe zur Erlangung einer Genehmigungsfähigkeit darstellt und im nachfolgenden Schritt bzw. im Zuge der Baugenehmigung für die dann konkret beantragten Anlagen sichergestellt wird, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und dabei auch der schalltechnischen Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. An der Richtigkeit des Schallgutachtens wird aus fachlicher Sicht außerdem weiterhin festgehalten. Anhaltspunkte dafür, dass der Einwander einen unzumutbaren Wertverlust seiner Immobilien hinnehmen müsste, sind nicht ersichtlich. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Lichteinfalls werden durch die Festsetzungen der Bauräume und die damit verbundene Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewährleistet. Für die Wohnbebauung im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist somit nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Lichteinfalls zu rechnen. Die Versiegelung bleibt gegenüber dem Bestand im Wesentlichen gleich, wobei sich durch die Aufwertung der Begrünung insgesamt mehr Flächen für den Rückhalt von Niederschlagswasser ergeben. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auch schon im bereits bebauten Planungsgebiet gegeben. Sollt ein Aufstau des Grundwassers durch unterirdische Bauwerke absehbar sein, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bezogen auf die Einwendung zur Begrünung wird ausgeführt, dass das Grünkonzept bereits an den Standorten, an denen die Pflanzung von Großbäumen möglich und sinnvoll ist, solche vorsieht und, dass Randbepflanzungen keine signifikante schalltechnische Wirkung entfalten.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz handelt es sich bei den gem. BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Der Standort ist bereits vollständig im Besitz der Firma MSD. Auf der östlichen Hälfte befinden sich bereits Produktions- und Bürogebäude der Firma. Auf dem westlichen Teil des Planungsgebiets wurden die Bestandgebäude bereits abgerissen. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 58c II) für das Gebiet. Außerdem ist es im FNP der Stadt Unterschleißheim als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es handelt sich bei der Fläche um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich. Durch die Bebauung dieser Fläche können außerdem unbebaute Flächen in der freien Landschaft von einer Bebauung freigehalten werden.

Auf Grund des engen Grundstückszuschnitts bestand wenig Spielraum für Planungsalternativen der Bebauung. Durch einen großzügig gefassten Bauraum sollte eine Flexibilität bei der Planung gewährleistet werden. Im Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 C II am 22.02.2021 wurde ein Masterplanentwurf gebilligt. Da sich im Zuge der weiteren Planung die betrieblichen Anforderungen an das Gebäude geändert hatten, wurde eine alternative Bebauung, die auf den Rücksprung des obersten Geschosses entlang des Theresienbogens verzichtet, im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen um das Vorhaben realisieren zu können. Diese Variante entspricht dem Bebauungsplanvorentwurf aus dem ersten Verfahren nach § 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB (Stand 23.01.2023).

Die im Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigte Planungsvariante wurde im Zuge der weiteren Verfahrensschritte fortgeschrieben. So wurde der Bauraum des GE 1 im Nord-Westen nach Süden gerückt und eine Grünfläche festgesetzt, in der Nebenanlagen anteilig zulässig sind, aber kein Hauptbaukörper in direkter Nähe der nördlichen Nachbar*innen zulässig wird. Die hinweislichen Baukörpervorschläge im Bereich der Trafo Station und im Bereich des südlichen Vordaches wurden angepasst. Die Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen im GE 1 wurde im

Bebauungsplanentwurf mit einem fortgeschriebenen Verlauf festgesetzt, welcher städtebaulich verträglich im Süd-Osten des GE 1 die maximale Wandhöhe von 12 m regelt. Zudem wurden das vom Bauherrn erstellte Grünkonzept in den Bebauungsplanentwurf in Form von hinweislichen Baumstandorten und Kennzeichnung der Bereiche mit Dachbegrünung aufgenommen. Ergänzend dazu wurde eine Pflanzliste in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Außerdem wurden die vier Bäume an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Erhalt festgesetzt.

Unterschleißheim, den 13. DEZ. 2023



Christoph Böck
Erster Bürgermeister

