

Auszug aus der Niederschrift

des Bau- und Werkausschusses am 02. März 2026

Der Tagesordnungspunkt war öffentlich

Gesetzliche Mitgliederzahl: 13, davon anwesend und stimmberechtigt: 13

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3.1 Bebauungsplan Nr. 79 - GE östlich der Mittenheimer Straße; Abwägung der Anregungen aus erneuter öffentlicher Beteiligung gemäß § 4a BauGB i.V.m.§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Auslegungsbeschluss zweite erneute öffentliche Beteiligung

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ fand in der Zeit vom 09.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025 statt.

Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** haben sich schriftlich rückgemeldet, dabei aber keine Äußerung oder keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 13.07.2025
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 14.07.2025
- BUND, Schreiben vom 16.07.2025
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 21.07.2025
- Gemeinde Karlsfeld, Schreiben vom 21.07.2025
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 16.07.2025
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 24.07.2025
- LRA – Immissionsschutz, Schreiben vom 25.07.2025
- Regierung v. Oberbayern – Bergamt Südbayern, Schreiben vom 31.07.2025
- Stadt Garching b. München, Schreiben vom 02.07.2025
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.08.2025
- HWK für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.07.2025
- Landeshauptstadt München, Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirks, Schreiben vom 23.07.2025 / 25.07.2025

Bürger:

- Bürger 1, Schreiben vom 05.08.2025

Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich geäußert und Anregungen vorgebracht:

1. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 17.07.2025

Einwendungen:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen, halten wir allerdings ausdrücklich an unseren Hinweisen mit Stellungnahme vom 27.08.2020, Gz: 65148- 65124-651pt/008-2020#513 fest.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Hier die erwähnte Stellungnahme vom 27.08.2020:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, da in unmittelbarer Nähe östlich des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 79 die Bahnstrecke 5500 München - Regensburg verläuft. Bei Beachtung nachfolgender Hinweise bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der Bahnstrecke ist zu beachten, dass betriebsnotwendige Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan ist zu beachten, dass bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit gewährleistet ist. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und beim Einsatz von z.B. Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen. Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher

Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Im Hinblick auf die Immissionen aus Schienenlärm wird darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen hinzunehmen sind. Soweit erforderlich, sind hier entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterungen im Rahmen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Bei der Neuaufstellung/Änderung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die Bahnstrecke 5500 mit Oberleitung versehen ist. Durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S. d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich darauf hinweisen, dass im Bereich der Baumaßnahme derzeit keine planungsrechtlich relevanten Vorhaben der DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlage (DB Netz AG) prüft. Als Betreiber der Eisenbahninfrastrukturanlage hinsichtlich der Schiene und als Grundstücksnachbarin ist hier die DB Netz AG in deren Anlagen betroffen. Daher wird deren Beteiligung empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfindet.

Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, DB Immobilien Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München.

Abwägung der Stellungnahme vom 27.08.2020:

Die Stellungnahme beinhaltet Hinweise für den Bauvollzug, als auch allgemeine Hinweise. Es erscheint sinnvoll, einige Hinweise für den Bauvollzug in den Bebauungsplan in die "Hinweise durch Text" aufzunehmen.

Die sonstigen allgemeinen Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden.

Die Emissionen zum Schall wurden in einem eigenen Gutachten geprüft. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen eingeflossen.

Hinsichtlich der Emissionen durch Erschütterungen ist aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet und der festgesetzten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Gleisanlagen der Bahn davon auszugehen, dass sich keine störenden Auswirkungen auf die baulichen Nutzungen ergeben. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte dies erst anhand eines konkreten Projektes geprüft und entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden, z.B. in Form von elastischen oder teilelastischen Gebäudelagerungen, vertikalen Bauteilfugen oder Ähnlichem.

Es ist sinnvoll, in die Hinweise durch Text die Empfehlung aufzunehmen, im Rahmen des Bauantrages evtl. auftretende Erschütterungen mittels einer erschütterungstechnischen Untersuchung zu prüfen.

Hinsichtlich der Emissionen durch elektromagnetische Strahlung ist ebenfalls aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet und der festgesetzten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Gleisanlagen der Bahn davon auszugehen, dass sich keine störenden Auswirkungen auf die baulichen Nutzungen ergeben.

Dem Hinweis, dass betriebsnotwendige Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen, wurde insofern Rechnung getragen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auf betriebsnotwendige Bahnflächen erstreckt.

Der Empfehlung des Eisenbahn-Bundeamts zur Beteiligung der DB Netz AG wurde insofern gefolgt, dass die DB Immobilien im Verfahren beteiligt wurde. Diese ist bevollmächtigt, im Rahmen von Beteiligungsverfahren jeweils eine Gesamtstellungnahme für die DB Netz AG und die DB Energie GmbH abzugeben.

Beschluss zur Stellungnahme vom 27.08.2020:

Bauwerbern wird im Rahmen des Bauvollzuges die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zur Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planung übergeben.

Im Bebauungsplan werden die Hinweise durch Text wie folgt ergänzt:

„12) Bahnanlagen

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist zu beachten, dass deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit gewährleistet ist. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden können, ist der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.

Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.“

„13) Erschütterungen

Es wird empfohlen im Rahmen des Bauantrages eine erschütterungstechnische Untersuchung erstellen zu lassen.“

Abwägung:

An der Abwägung der Stellungnahme vom 27.08.2020 wird festgehalten. Die Hinweise zu den Bahnanlagen wurden in den Planunterlagen bereits ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme vom 17.07.2025 wird zur Kenntnis genommen.
Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Schreiben vom 22.07.2025**Einwendungen:**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden – bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze verlaufen nachfolgende Telekommunikationsanlagen der DB InfraGO AG:

-F4133 erdverlegt

-F4140 nur bis Bahn-km 19,914 links der Bahn -F4141 nur bis Bahn-km 19,914 links der Bahn -F7134 im Trog

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB InfraGO AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Nach unserem Kenntnisstand sind im angefragten Bereich Anlagen der Vodafone GmbH vorhanden. Die Vodafone GmbH ist daher zur Abstimmung der erforderlichen Schutzvorkehrungen gesondert zu beteiligen.

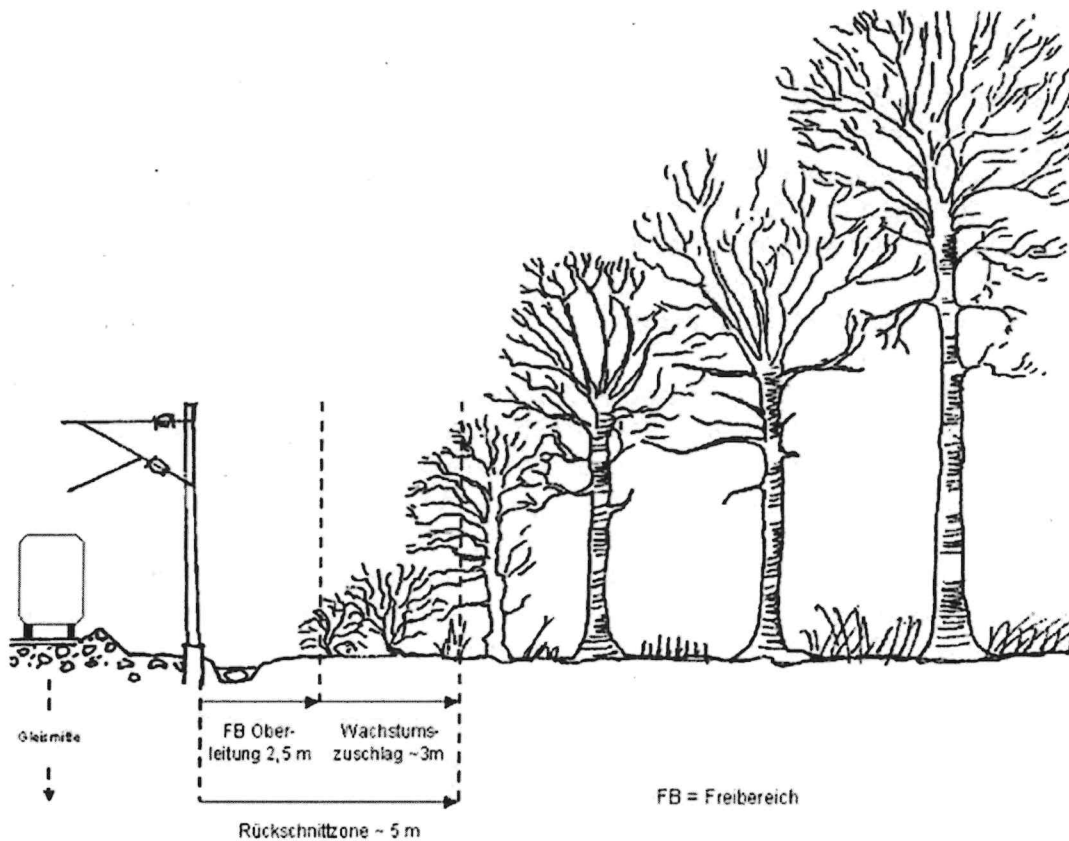
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.



Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

Abwägung:

Die Belange der DB AG wurden bereits in der Abwägung der Stellungnahme vom 15.09.2020 gewürdigt. Im Rahmen der Abwägung wurde u.a. beschlossen, dass Bauwerbern die vollständigen Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes und der Deutschen Bahn AG zur Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planung übergeben werden.

Ergänzend zu o.g. Stellungnahmen dazu sollte Bauwerbern auch die vorliegenden Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.07.2025 und der DB AG vom 22.07.2025 zur Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planung übergeben werden.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 13:0

3. Bayernwerk Netz, Schreiben vom 15.07.2025

Einwendungen:

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Regio Netz München GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;

Stromleitungen Niederspannung (blau)

Stromleitungen Mittelspannung (rot)

Trafostationen (rot mit Beschriftung)

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt wer-

den. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 8 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung neuer Transformatorstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb je Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Anzahl der Transformatorstationen ist abhängig von der erforderlichen Leistung.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägung:

Die Stellungnahme beinhaltet in erster Linie Hinweise, die zum Zeitpunkt der baulichen Umsetzung relevant werden.

Die **Hinweise durch Text** werden unter Punkt 3 „Leitungsfreihaltung“ wie folgt formuliert: „*Neupflanzungen von Bäumen sind in einer Entfernung von mindestens 2,50 m von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Erdgasleitungen, Energie- und Wasserversorgung, Elektrokabel, Fernmeldeleitungen etc.) vorzunehmen. Sollte in Einzelfällen eine Unterschreitung erforderlich sein, sind die Vorgaben des Merkblatts „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 2013) zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.*“

Die **Festsetzungen durch Text** werden unter § 7 Abs. 1 Satz 1 wie folgt ergänzt:

„*Offene Auto- und Fahrradabstellplätze, **Trafostationen** sowie Lagerplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.*“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gemäß vorstehender Abwägung geändert.

Abstimmung: 13:0

4. Landratsamt München - Bauen, Schreiben vom 01.07.2025**Einwendungen:**

Zu Ziff. D.4: Es wird auf die Satzung der Gemeinde Oberschleißheim über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Herstellung von Abstellflächen für Fahrräder (StS) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Wir weisen auf die Änderungen im gemeindlichen Satzungsrecht, insbesondere hinsichtlich der Stellplatzsatzungen, ab dem 1. Oktober 2025 hin.

Eine bestehende Stellplatzsatzung gilt fort, wenn die in der neuen Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschritten werden. Außerdem besteht eine Stellplatzsatzung fort, wenn sie Bestandteil eines Bebauungsplans, der bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, ist.

Alle anderen Satzungen – insbesondere solche, in denen ganz oder teilweise höhere Stellplatzzahlen als in der neuen Anlage zur GaStellV angeordnet werden – treten mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Verweist ein Bebauungsplan auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist folgendes zu beachten: Über einen statischen Verweis bleiben die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung maßgeblichen, ggf. auch höheren, Stellplatzzahlen in Kraft. Ein dynamischer Verweis führt dazu, dass die aktuellen Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV gelten.

Wir verweisen auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen.

Abwägung:

Die Gemeinde Oberschleißheim hat am 23.09.2025 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen, die zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist. Die Hinweise durch Text im Bebauungsplan Nr. 79 beinhalten bereits einen dynamischen Verweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschleißheim in der jeweils gültigen Fassung. Somit bedarf es keiner Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

5. Landratsamt München, Bauen - Grünordnung, Schreiben vom 15.07.2025

Empfehlungen:

zu C § 8 Grünordnung (9)

Es empfohlen zusätzlich eine Mindesttiefe von 1,50 m für die Baumgruben festzusetzen, um die dringend notwendigen Wurzelraumvolumina sicher zu stellen.

Derzeit empfehlen wir folgende Wurzelraumvolumina für Neupflanzungen:

„Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³“

Redaktionelle Hinweise:

Zur Begründung S. 17 5.8 Grünordnung vorletzter Absatz bzw. 11. Zeile

Hier ist ein „n“ zuviel. Es muss heißen. (...) dass hier offene Stellplätze (...) angelegt werden können. Es steht „offenen Stellplätze“ da.

zu Hinweis D 11) Vorschlagsliste Bepflanzung (1) Bäume Große Bäume

Robinia pseudoacacia: hier wird Scheinakazie zusammengeschrieben, da es sich um keinen echten Vertreter der Gattung Acacia handelt. Weitere deutsche Namen sind Robinie und Falsche Akazie.

Unter D Hinweise durch Text.

Es könnte zum Baumschutz noch folgender Textbaustein ergänzt werden:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Oberschleißheim, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

Abwägung:

Die genannten Empfehlungen werden berücksichtigt:

Der Festsetzungsvorschlag für den durchwurzelbaren Raum bei Neupflanzungen wird aufgenommen, indem Satz 1 unter § 8 (9) folgendermaßen angepasst wird. Satz 2 und 3 werden beibehalten.

„(9) Bei der Neupflanzung von Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Tiefe der Baumgrube von jeweils mind. 1,5 m erforderlich:

- Große Bäume: mind. 36 m³
- Mittelgroße Bäume: 24 - 36 m³
- Kleine Bäume: 20 - 24 m³“

Der erste redaktionelle Hinweis wird aufgenommen. Der zweite redaktionelle Hinweis insofern berücksichtigt, dass die Scheinakazie als mittlerweile invasiver Neophyt aus der Baumliste entfernt wird.

Der Vorschlag für den weiteren Hinweis zum Baumschutz wird unter D Hinweise unter Punkt 11) aufgenommen.

Dafür entfällt der Verweis auf die DIN 18920 unter § 8 (13), letzter Satz.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gemäß vorstehender Abwägung geändert.

Abstimmung: 13:0

6. Landratsamt München, Brandschutz, Schreiben vom 08.07.2025

Einwendungen:

im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße", darf ich Ihnen den Link zu unserem Kompendium Brandschutz im Bebauungsplanverfahren <https://www.landkreis-muenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bebauungsplanverfahren/> zusenden.

Abwägung:

Die Stellungnahme und der Hinweis auf das „Kompendium Brandschutz“ dienen der Information.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 13:0

7. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.07.2025

Einwendungen:

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit den Schreiben vom 21.03.2019 und 25.09.2020 bereits zweimal Stellung genommen und dabei keine grundsätzlichen Einwände geäußert.

Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken.

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.

Abwägung:

Das vorgenannte Schreiben dient der Information.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

8. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 01.07.2025

Einwendungen:

1. Eigene Planungen und Maßnahmen

Mit E-Mail vom 15.02.2021 haben wir die Konfliktpunkte zwischen dem Ausbau der Staatsstraße und der Bepflanzung des Grünstreifens gemäß dem gegenständlichen Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Die Bepflanzung ist mit der bestehenden Planung für den Ausbau der Ortsdurchfahrt nicht uneingeschränkt vereinbar.

Um etwaige planerische Konflikte zu vermeiden, bitten wir, den betroffenen Grünstreifen in der Baulast des Freistaats Bayern aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

2. Erschließung der Baugebiete

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten erfolgen, weitere unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

3. Lärmschutz

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

4. Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist dem Bauamt zu übersenden.

Abwägung:

Zu 1.

Der in Rede stehende Grünstreifen entlang der Staatsstraße (St 2342) mit den bestehenden und geplanten Bäumen wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens aufgrund zahlreicher Anregungen aus der Bürgerbeteiligung in den Geltungsbereich aufgenommen. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Herausnahme verzichtet. Jedoch werden sämtliche Bestands- und Planungsaussagen der Grünordnung in diesem Bereich lediglich hinweislich dargestellt. Auf grünordnerische Festsetzungen wird in diesem Bereich verzichtet. Dies bedeutet, dass die bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen künftig nur hinweislich als „Straßenbegleitgrün“ dargestellt werden.

Falls die Planung für den Ausbau der Ortsdurchfahrt von dieser hinweislichen Darstellung abweichen sollte, entsteht somit kein planungsrechtlicher Konflikt. Mit der Planung formuliert die Gemeinde aber weiterhin das städtebauliche Ziel, die Begrünung entlang der Staatsstraße mit straßenbegleitender Baumreihe zu erhalten / zu ergänzen.

Neben der Anpassung der Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text wird dieser Sachverhalt in der Begründung erläutert.

Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

- Unter A) „Festsetzung durch Planzeichen“ entfällt die „öffentliche Grünfläche“ in der Legende und in der Plandarstellung. Stattdessen wird unter B) „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ folgender Punkt 3 eingefügt und die bisher als öffentliche

Grünfläche dargestellten Flächen werden mit dieser Schraffur belegt:
„3 Straßenbegleitgrün“

- Zudem wird in der Begründung in Kapitel 5.8 folgender Textbaustein aufgenommen
„Seitens des Staatlichen Bauamts Freising ist ein Ausbau der Ortsdurchfahrt Oberschleißheim geplant. Diese Planung kann Veränderungen des Grünstreifens und damit auch der Baumstandorte umfassen. Daher werden sämtliche vorhandenen und geplanten Bäume sowie die straßennahen Grünflächen lediglich hinweislich dargestellt. Die Flächen liegen in der Baulast des Freistaates Bayern und werden nicht mit verbindlichen Festsetzungen belegt. Die hinweisliche Darstellung spiegelt die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Oberschleißheim wider, dass die straßenbegleitende Begrünung entlang der Mittenheimer Straße grundsätzlich erhalten bzw. ergänzt werden soll.“

Zu 2.

Die Erschließung des Planungsgebietes wird auch weiterhin über die Parallelerschließungsstraße (Mittenheimer Straße) erfolgen. Direkte Zufahrten von der Staatsstraße (St 2342) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Zu 3.

Der Hinweis zu den Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrslärmemissionen wurden in einem Gutachten betrachtet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan in Form von entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz eingeflossen.

Zu 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gemäß vorstehender Abwägung geändert.

Abstimmung: 13:0

9. Deutsche Telekom, Schreiben vom 17.07.2025

Einwendungen:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- 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 o.a. Bebauungsplan Nr. 79 nehmen wir, wie bereits am 20.03.2029, am 08.09.2020 und 17.09.2020 erfolgt, inhaltsgleich Stellung:

Im Plangebiet 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 der beiliegenden Kabelschutzanweisung 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.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der 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 6 Monate vorher schriftlich 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 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 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.

Abwägung:

Die Hinweise in der Stellungnahme betreffen den Bauvollzug und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 13:0

10. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 15.07.2025

Stellungnahme:

1. Überflutungen infolge von Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu

treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten was-serdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

2. Niederschlagswasser

Da ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers (siehe SN v. 26.8.20, Az: 2_AL-4622-ML 18-24301/2020) nicht vorliegt, ist die Beseitigung des Niederschlags-wassers über den Altlastenverdachtsflächen nicht gesichert.

Bei der Niederschlagswasserversickerung ist das Regelwerk überarbeitet worden und die Arbeits-/Merkblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 vereint worden.

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüf-tungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind ent-sprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefähr-denden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU- M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

3. Tiefgarage:

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

4. Hinweise:

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung bei allen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Hilfreiche Informationen erhalten Sie beispielsweise hier:

https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.htm

I Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung sollten angestrebt werden.

5. Zusammenfassung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gesichert. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Im Übrigen bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 15.07.2025 wird folgendermaßen berücksichtigt:

1. Zum Thema Überflutungen infolge von Starkregen werden folgende Hinweise aufgenommen:

Hinweise durch Text

8) Überflutungen infolge von Starkregen.

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
- Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

2. Zum Thema Niederschlagswasser werden folgende Festsetzungen und Hinweise durch Text aufgenommen:

Festsetzungen durch Text

§ 12 Versickerung

- (1) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen oder Sickerschächte, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Auf die technischen Regeln (siehe auch Hinweise) wird verwiesen.

- (2) Im Rahmen des Bauantrags ist ein den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechendes Konzept zur schadlosen Beseitigung von Niederschlagswasser vorzulegen: Die ursprünglich von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Bereiche, in denen gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, müssen frei von Verunreinigungen sein. Dies ist dem Landratsamt München von einem auf dem Bodenschutzsektor im Sinne des § 18 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) qualifizierten Fachbüro zu bestätigen.
- (3) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- (4) Sofern in außen aufgestellten, nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel), ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
- (5) Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Hinweise durch Text:

7) Niederschlagswasser.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1) zu entnehmen.

3. Zum Thema „Tiefgarage“ wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweise durch Text:

9) Tiefgaragen

Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfUMerkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

4. Der Vorschlag zur Kombination von PV-Anlagen mit einer Dachbegrünung wird aufgenommen. Hierfür werden als § 4 (4) und § 4 (5) folgende Festsetzungen durch Text ergänzt:

„(4) *Dachflächen sind ab einer Fläche von 20 m² mindestens extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mind. 15 cm zu begrünen. Für die Einsaat sind heimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden. Von der Be-*

grünungspflicht ausgenommen sind zum Aufenthalt nutzbare Dachflächen und technische Dachaufbauten.

- (5) *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den jeweils obersten Dachflächen vollflächig mit der Dachbegrünung zu kombinieren.“*

Die bisher unter § 8 (14) enthaltene Festsetzung durch Text zur Erforderlichkeit von Dachbegrünungen entfällt vollständig.

5. Zum Thema Altlasten wird Punkt „6) Altlastenverdachtsflächen“ der Hinweise durch Text um folgenden einleitenden Satz ergänzt:

Hinweise durch Text:

- *„Alle Eingriffe in den Untergrund sind nach dem Stand der Technik so auszuführen, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen und deren Verfrachtung in das Grundwasser ausgeschlossen ist.“*

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gemäß der vorstehenden Abwägung geändert.

Abstimmung: 13:0

11. Landratsamt München, Naturschutz, Schreiben vom 26.08.2025

Hinweise:

Es wird empfohlen, Folgendes zu ergänzen/abzuändern (Änderungen in kursiv):

- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. ~~Hier wird zusätzlich eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler angeraten. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.~~
- Abriss von Gebäuden [...]: Zusätzlich dürfen Abrisse von Gebäuden nur nach vorheriger Überprüfung auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden. *Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Sind besonders oder streng geschützte Arten oder ihre Lebensstätten betroffen, so sind vor dem Abriss mit ausreichender Vorlaufzeit geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Diese können gerne mit der uNB abgestimmt werden.*

- Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasung. Es wird empfohlen, Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen. Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).
- A nach ONR 191040 einzusetzen. Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z.B. NatriumHochdrucklampen oder moderne LED-Lampen. Die maximale Kelvin-Zahl ist auf 2700 K und die Lichtfarbe auf warmweiß zu beschränken. Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Abwägung

Die Empfehlungen zu den Anpassungen werden in die Hinweise durch Text unter Punkt 12) „Europäischer Artenschutz“ aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gemäß den empfohlenen Ergänzungen und Änderungen überarbeitet.

Abstimmung: 13:0

12. Stadtwerke München, München, Naturschutz, Schreiben vom 26.08.2025

Stellungnahme:

Im Planungsumfang befinden sich unsere Erdgashockdruck- sowie Erdgasniederdruckleitungen samt Hausanschlussleitungen zu den entsprechenden Anwesen. Im nord-östlichen Bereich befindet sich eine Gasregeldruckanlage. Unsere Erdgashockdruckleitungen E-3.3 verläuft ebenfalls kreuzend im mittleren Bereich des Planungsumfangs.

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (grün bzw. gelb eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung unserer Versorgungsleitungen im Planungsumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Für eine eventuelle Stilllegungen und Um-

legungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Abwägung:

Die Angaben betreffen überwiegend den Bauvollzug.

Die Hinweise durch Text unter Punkt „3) Leitungsfreihaltung“ werden folgendermaßen angepasst:

3) Leitungsfreihaltung

Neupflanzungen von Bäumen sind in einer Entfernung von mindestens 2,50 m von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Erdgasleistungen, Energie- und Wasserversorgung, Elektrokabel, Fernmeldeleitungen etc.) vorzunehmen. Sollte in Einzelfällen eine Unterschreitung erforderlich sein, sind die Vorgaben des Merkblatts „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 2013) zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gemäß vorstehender Abwägung überarbeitet.

Abstimmung: 13:0

Bürger:

Folgende Bürger haben sich schriftlich geäußert und Anregungen vorgebracht:

13. Bürger, Schreiben vom 05.08.2025

Einwendungen:

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“

1. Sachverhalt

Unsere Mandantin und Einwendungsführerin ist Mieterin des Grundstücks Fl.-Nr. 438/36 der Gemarkung Oberschleißheim. Sie vermietet die vorhandenen Räumlichkeiten und den Lagerplatz an weitere Mieter unter.

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut.

Unmittelbar westlich an das Grundstück grenzt ein reines Wohngebiet an.

2. Rechtliches

Der Bebauungsplan leidet bereits jetzt erkennbar an Mängeln, die zu seiner Unwirksamkeit führen. Der Bebauungsplan kann daher nicht rechtswirksam als Satzung beschlossen werden.

2.1 Verfahrensfehler

Der Bebauungsplan kann nicht wirksam als Satzung beschlossen werden, da er an einem rechtserheblichen Verfahrensfehler leidet.

In der Bekanntmachung wird angegeben, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen.

Die dort angegebene E-Mailadresse „bauamt@gemeinde.de“ ist jedoch ungültig. Dies stellt sich als Beschneidung der Beteiligungsrechte und rechtserheblichen Verfahrensfehler dar.

2.2 Unzulässige Konfliktverlagerung/Ermittlungsdefizit

Der Bebauungsplan leidet an einem Ermittlungsdefizit und verstößt auch gegen das Verbot der Konfliktverlagerung. Beides bedingt sich vorliegend: Zum Emissionsschutz findet sich lediglich die Aussage, dass es in diesem Fall sinnvoller sei, die zulässigen Lärmemissionen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Dies setzt aber ganz grundsätzlich voraus, dass die im Gebiet wirkenden Emissionen ermittelt bzw. abschätzbar sind und eine solche Verlagerung zulässig ist.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Gemeinde führt lediglich auf Seite 20 der Begründung zum Anlagenlärm aus:

„Bei Neuplanungen von Gewerbegebieten wäre die Festsetzung von Emissionskontingenten möglich und sinnvoll. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Betriebsgenehmigungen ist es sinnvoller, auf die Festsetzung von Emissionskontingenten zu verzichten und die zulässigen Lärmemissionen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Beginn oder bei Eigentümer- oder Pächterwechsel ein Schallschutzgutachten vorzulegen ist.“

Diese Ausführungen und die damit gewählten Lösungen verstoßen gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Als eine Ausprägung des Abwägungsgebots verlangt der sog. Grundsatz der Konfliktbewältigung, dass jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte grundsätzlich selbst zu lösen hat. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Planverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln zwar nicht aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung darf der Plangeber Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. So liegt der Fall hier.

Es ist vorliegend vollkommen offen, wie - auch angesichts der gewachsenen Situation und Genehmigungslage - der Lärmkonflikt im Rahmen von Baugenehmigungen gelöst werden soll. Hierzu finden sich keinerlei Ausführungen. Der Plangeber hat dies bewusst offengelassen, da ihm offensichtlich hierzu selbst nichts eingefallen ist und er sich diesem Problem schlichtweg entziehen wollte. Der Bebauungsplan muss auch angesichts seiner Nähe zu dem reinen Wohngebiet diese Probleme aber selbst lösen und darf sie nicht offenlassen. Es ist offensichtlich, dass es vorliegend im Gebiet insgesamt Probleme gibt. Es erscheint widersinnig, dass der Bebauungsplan, der dazu aufgestellt wird, diese Schwierigkeiten zu beseitigen (vgl. S.1 der Begründung), das grundlegende Probleme völlig ungelöst lässt.

Es hätte zudem ermittelt werden müssen, ob dieses Problem überhaupt lösbar ist und wie sich die Sachlage zum derzeitigen Standpunkt darstellt. Hierzu finden sich keinerlei Aussagen oder Gutachten. Der Plangeber hat sich mit der Ist-Situation überhaupt nicht auseinandergesetzt.

Gerade um die vorhandenen Betriebe zu schützen, wäre es erforderlich gewesen, die Lärmsituation zu regeln.

Der Bebauungsplan verstößt daher nach alledem gegen das Gebot sachgerechter Ermittlung und gegen das Verbot der Konfliktverlagerung.

2.3 Unzulässige Festsetzung/Abwägungsfehler

Der Bebauungsplan ist auch deswegen unwirksam, weil sich die Festsetzung unter § 11 der textlichen Festsetzungen bezüglich der Pflicht, bei Eigentümer- oder Pächterwechsel einer Anlage, eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, nicht auf eine ausreichende Rechtsgrundlage stützt und darüber hinaus abwägungsfehlerhaft ist.

Sie ist insbesondere deswegen abwägungsfehlerhaft, weil sie die Systematik des Baurechts vollkommen außer Acht lässt. Eine Baugenehmigung wird nicht personenbezogen erteilt. Insofern ist nicht klar, warum ein Eigentümer oder Pächterwechsel eine Baugenehmigungspflicht bzw. eine Pflicht zur Vorlage einer neuen schalltechnischen Untersuchung auslösen soll, wenn Parameter der vorherigen Genehmigung und Nutzung gleichbleiben.

2.4 Veraltete Datengrundlagen

Der Bebauungsplan ist auch deswegen unwirksam, weil er sich auf veraltete Datengrundlagen stützt. Nachdem das Verfahren bereits mehrere Jahre im Gang ist, sind auch die zugrunde liegenden Gutachten auf ihre Aktualität zu überprüfen. Dies ist nicht geschehen.

Des Weiteren ist zu überprüfen, ob gerade hinsichtlich der Grünstrukturen der Bebauungsplan noch die erforderliche Aktualität aufweist. Der Baumbestandsplan datiert auf das Jahr 2018 und ist daher zu überholen.

Dies gilt auch für die Verkehrsuntersuchung, die am 02.10.2019 stattfand.

3. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass der Bebauungsplan nicht rechtsfehlerfrei zum Abschluss gebracht werden kann. Er leidet an beachtlichen Abwägungsfehlern, die nicht gelöst werden.

Es wird daher beantragt, dass das Bebauungsplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ eingestellt wird.

Abwägung:

Zu 1.

Zur Kenntnisnahme

Zu 2.

Zur Kenntnisnahme

Zu 2.1

Aufgrund eines technischen Fehlers wurde in der Bekanntmachung nicht die korrekte E-Mail-Adresse angezeigt. Aufgrund dieses Formfehlers wird zuletzt nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführte Verfahren wiederholt.

Zu 2.2

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, ist aufgrund der vorhandenen Gemengelage und der Vielzahl an bereits vorhandenen Betriebsgenehmigungen eine Festsetzung von Emissionskontingenten auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zielführend. Es ist sinnvoll, die zulässigen Lärmemissionen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Bei der Festlegung der zulässigen Lärmemissionen wird die Nachbarschaft (Reines Wohngebiet) selbstverständlich berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 mit dem Landratsamt München abgestimmt. Das Landratsamt München (Sachgebiet Immissionsschutz) wurde im Verfahren nach § 4a Abs.3 BauGB beteiligt. Seitens des LRA wurde kein Einwand gegen diese Vorgehensweise vorgebracht. Eine vorhabenbezogene Konfliktbewältigung ist hier sachgerechter als eine gebietsbezogene und ohne weiteres möglich. Von einer unzulässigen Verlagerung des Konflikts kann hier nicht die Rede sein, zumal das Gebiet bereits jetzt existiert und vollständig bebaut ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Zu 2.3

Es ist richtig, dass es für die Festsetzung unter § 11 der Festsetzungen durch Text keine Rechtsgrundlage gibt. Diese Regelung wird in die Hinweise durch Text des Bebauungsplans verschoben. Er soll dazu dienen, den Grundstückseigentümer, aber auch die Genehmigungsbehörde darauf aufmerksam zu machen, dass im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes für das Vorhaben geführt werden muss.

Zu 2.4

Die vorliegenden Gutachten (Schall und Verkehr) wurden auf ihre Aktualität geprüft. Die Annahmen, die dem Schallgutachten zugrunde liegen, haben sich nicht verändert. Auch das Verkehrsgutachten ist nach wie vor aktuell, da im Gutachten auf den Prognose-Horizont 2035 abgestellt wird. In die Verkehrsmengen wurden sämtliche Bauvorhaben im Umfeld einberechnet, wie z.B. „Mittenheim West“.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das vorhandene Straßennetz und die untersuchten Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Qualitätsstufen (QSV) nach HBS 2015 liegen zwischen A und C.

Selbst wenn die Verkehrsbelastung über den Annahmen des Verkehrsgutachtens liegen würden, hätten die Knotenpunkte noch ausreichende Leistungsreserven für zusätzliche Verkehrsmengen, da auch die Qualitätsstufen D bzw. E akzeptiert werden.

Der Baumbestand wurde erneut geprüft und aktualisiert. Der grünordnerische Teil der Planzeichnung wurde mit der aktualisierten Bestandserfassung gespiegelt und angepasst.

Zu 3.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Abwägung können keine Mängel erkannt werden, die eine Einstellung des Bebauungsplanverfahrens rechtfertigen würden.

Entsprechend der Abwägung unter Punkt 2.1 muss jedoch das Verfahren nach § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung durch Text § 11 wird in die Hinweise durch Text „Nr. 2) Schallschutz“ verschoben.

Der grünordnerische Teil der Planzeichnung wird mit der aktualisierten Erfassung des Baumbestands gespiegelt und angepasst.

Das durchgeführte Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wird auf Grund eines Formfehlers wiederholt.

Abstimmung: 13:0

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ mit Begründung mit den heute beschlossenen Änderungen. Der Plan erhält das Plandatum 02.03.2026.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu wiederholen.

Abstimmung: 13:0

Die Richtigkeit des Auszugs wird beglaubigt.

Gemeinde Oberschleißheim

