

Bebauungsplan Nr. 25 H für das Gebiet „östlich der Weißenfelser Straße und südlich der Feldkirchener Straße“ in der Fassung vom 09.03.2020

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Behandlung
1	<p>LRA München, Bauamt vom 07.05.2020:</p> <p><i>„1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan müssen daher aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Nach überschlägiger Überprüfung haben wir festgestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Maße teilweise von den Maßangaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insbesondere im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, abweichen. Die beiden Planungen sind diesbezüglich nochmals zu überprüfen und in Übereinstimmung zu bringen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden teilweise Vermaßungen angepasst.</p> <p>Die Maßangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden nochmals mit denen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeglichen und, soweit diese nicht übereinstimmten, angepasst.</p>
	<p><i>2. nach der Testfestsetzung 8.9 beträgt die Erdüberdeckung für die Tiefgarage mindestens 70 cm. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Schnitte in Maß von 75 cm angegeben; im Freiflächengestaltungsplan wird jedoch nur ein Schichtaufbau von 60 cm dargestellt. Die Planungen sind diesbezüglich ebenfalls in Übereinstimmung zu bringen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung in Ziff. A. 8.9 wird dahingehend angepasst, dass eine Mindestüberdeckung von 60 cm mit durchwurzelbarem Substrat erforderlich ist.</p> <p>Aufgrund gebäudetechnischer Erfordernisse infolge von Dämmungen und Dichtungen des Untergeschosses ist nicht in allen Bereichen eine Überdeckung von exakt 70 cm an durchwurzelbarem Substrat erreichbar.</p>

<p>3. <i>In unserer letzten Stellungnahme haben wir bereits darauf hingewiesen, dass die Maßzahlen festzusetzen sind, da sie ansonsten keine rechtliche Wirkung entfalten. Die Maßzahlen sind jedoch weiterhin nur unter den Hinweisen aufgeführt. Nachdem im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regelt, muss die Lage der Außenwände (Überbaubaren Grundstücksflächen) ausreichend bestimmt sein. Vor allem in den Bereichen, bei denen eine Unterschreitung der regelmäßigen Abstandsflächentiefen durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll, sich also beengte Verhältnisse ergeben, halten wir es für geboten, die entsprechenden Maßzahlen auch festzusetzen, da eine zentimetergenaue Maßentnahme aus den Planunterlagen nicht gewährleistet werden kann, auch wenn diese zur Maßentnahme geeignet wären. Nach der Aussage auf der Planzeichnung wird aber für die Lagegenauigkeit der Darstellung keine Gewähr übernommen. Sofern die Lage der Außenwände nicht ausreichend bestimmt ist bzw. nicht ermittelt werden kann, kann der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen nicht abschließend regeln und es müssten die Regelungen des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angewendet werden, was dazu führen kann, dass die Planung im Einzelfall nicht wie dargestellt verwirklicht werden kann.</i></p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Maßzahlen werden als Festsetzung in die zeichnerischen Festsetzungen bzw. die Zeichenerklärung unter A. 4.5. aufgenommen.</p>
<p>4. <i>Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt ist, sollten beim Haus 2 im Norden und Osten die Rücksprünge noch vollständig vermaßt werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Vermaßungen wurden nochmals überprüft. Die Vermaßungen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.</p>
<p>5. <i>Bei Textfestsetzung A 2.1 ist die Zitierung von § 4 Abs. 3 unvollständig. Hier ist die entsprechende Nummer noch zu ergänzen. Lfd. Beschluss sollen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen werden.</i></p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die fehlende Ziff. „4“ wird ergänzt. Hierbei handelte es sich um ein Versehen. Entsprechend der Begründung sollten auch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sein.</p>
<p>6. <i>Um rechtliche Wirkung zu entfalten, ist der Hinweis B 10.5 zur Eingrünung der südlichen Geltungsbereichsgrenze unter den Festsetzungen aufzunehmen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird dahingehend geändert, dass der Hinweis B. 10.5 entfällt. Mit dem Hinweis B 10.5 sollte keine Festsetzung verbunden sein, sondern die Aufforderung, die vorhandene Eingrünung (Bepflanzung), die</p>

		hauptsächlich auf dem südlich angrenzenden Grundstück stockt, zu schützen und ggf. nachzupflanzen. Eine Festsetzung bzgl. außerhalb des Plangebiets befindlichem Grünbestand ist jedoch nicht möglich. Um insoweit Missverständnisse zu vermeiden, entfällt der Hinweis.
	7. <i>Nach der Aussage in der Begründung (Buchstabe f 4) sind unterirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,50 m zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Maß von 3,90 m beim Haus 1 angegeben. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Berichtigung wird gebeten.</i>	Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass Ausführungen zur Tiefe einer Baugrenze entfallen. Die Ausführungen erfolgten fälschlicherweise ausgehend von einer vorherigen Fassung der Zulässigkeit der Tiefgarage. Die Zulässigkeit der Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird durch die zeichnerisch entsprechende festgesetzte Baugrenze bestimmt.
	8. <i>Die Aussage zum Artenschutz bei Buchstabe h in der Begründung ist nicht nachvollziehbar. Die Satzung enthält lediglich unter den Hinweisen (Ziffer B 11) eine Aussage zum Artenschutz in Bezug auf Baumfäll- und Abbrucharbeiten.</i>	Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Planung wird dahingehend geändert, dass der bisherige Hinweis B. 11 in die textliche Festsetzung A. 9. überführt wird. Die Rodungszeiten werden somit verbindlich festgesetzt.
	9. <i>Der Begründung wurde keine GRZ- bzw. GFZ-Berechnung beigegeben. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die öffentliche Verkehrsfläche nicht zum Baugrundstück zählt (vgl. § 19 Abs. 3 BauNVO). Bei der Ermittlung der GRZ bzw. GFZ kann diese Fläche daher nicht mitberücksichtigt werden. Im Hinblick darauf sollten daher die festgesetzten GRZ- bzw. GFZ-Werte nochmals überprüft werden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes und des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung. Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. ”</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die GRZ und GFZ-Berechnung wurde nochmals überprüft. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde hierbei nicht bei der Bezugsgröße des Baugrundstücks berücksichtigt.
2	LRA München, Fachstelle Grünordnung vom 14.04.2020: „Anregungen zur Grünordnung: Festsetzung 8.5 Hier wird empfohlen folgendes (fett gedruckt) zu ergänzen:	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

	<p>(...) Sie sind bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. ...“</p>	
3	<p>gKu VE München Ost vom 27.04.2020: „<u>Stellungnahme:</u> Schmutzwasser und Trinkwasser</p> <ul style="list-style-type: none">➤ <u>Keine</u> Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/H, der Gemeinde Kirchheim.➤ Auf Tiefgaragen können keine Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen verlegt werden. Bitte beachten Sie die Beschränkung bei Ihrer weiteren Planung.➤ Ein Schutzstreifen von 4 m (je 2 m links und rechts von der Leitungsachse), der weder überbaut noch mit Bäumen und/odertiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden darf, ist zur Sicherung von Schmutzwasserkanal und Trinkwasserleitung erforderlich.➤ Grundstücke, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Schmutzwasserkanal) bzw. muss zugunsten VE/MO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (Trinkwasser). Falls Grundstücke später geteilt werden ist das VE/MO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Jedes Grundstück mit eigener Flurnummer erhält je <u>einen</u> Anschluss.➤ Abschließend verweisen wir auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf. <p>...“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
4	<p>Wasserwirtschaftsamt München vom 24.04.2020: „Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

	<p>mit dem genannten Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzliches Einverständnis. Wir bitten jedoch Folgendes zu beachten:</p> <p>Die Kläranlage Neufinsing, an die die Gemeinde Kirchheim angeschlossen ist, ist an ihre Belastungsgrenze gekommen. Eine Erweiterung der Anlage ist bereits in Bau. Wir bitten dennoch mit der gKu VE München-Ost Rücksprache zu halten, ob eine Realisierung des Bebauungsplanes von einer gesicherten Abwasserbeseitigung ausgegangen werden kann.</p> <p>...“</p>	
5	<p>Eisenbahn-Bundesamt vom 23.03.2020:</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 18.03.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamts werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Ich verweise auf die Stellungnahme vom 29.11.2019, Az. 65135-651pt/006-2019#734, die auch weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p>...“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise aus der Stellungnahme vom 29.11.2019 an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
6	<p>Freiwillige Feuerwehr Kirchheim vom 27.04.2020:</p> <p>”</p> <ul style="list-style-type: none">• Für einen evtl. Drehleitereinsatz am Objekt sind Anleitemöglichkeiten inkl. Bewegungsraum vorzusehen	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

	<ul style="list-style-type: none">• Zufahrten und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrgroßfahrzeuge vorhanden sein (vgl. Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr) <p>Weitere feuerwehrtechnische Hinweise bitten wir ggf. der Stellungnahme der örtlich zuständigen Feuerwehr Heimstetten zu entnehmen.</p> <p>...“</p>	
7	<p>Energieagentur Ebersberg-München vom 23.03.2020:</p> <p>„1. Hintergrund</p> <p><i>Die Erdüberhitzung ist in vollem Gange. Sie bedroht bereits jetzt unsere Lebensgrundlagen und die Entwicklungschancen der nächsten Generation. Immer häufiger auftretende Starkregenereignisse sind nur eine Folge dieser Entwicklung. Der anthropogene Klimawandel wird durch Treibhausgasemissionen verursacht, insbesondere durch Kohlendioxid aus der Verbrennung fossiler Energieträger. Es ist unabdingbar, diese Nutzung baldmöglichst zu beenden, auf alternative Energiequellen umzusteigen und alle möglichen Effizienzpotentiale zu nutzen.</i></p> <p><i>Gebäude benötigen in Deutschland etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und verursachen etwa 30 Prozent der CO²-Emissionen. Für die Einhaltung der Pariser Klimaschutzverpflichtungen sowie nationaler Klimaziele sowie der Ziele des Landkreises München ist es deshalb notwendig, den Energieverbrauch von Gebäuden stark zu reduzieren. Im Folgenden werden wesentliche Maßnahmen für energieeffizientes Bauen im Wohnbaugebiet „östlich der Weißenfelder Straße und südlich der Feldkirchener Straße“ aufgezeigt. Hierbei wird auf die Handlungsbereiche Strom, Wärme, Bauweise und Mobilität näher eingegangen.</i></p> <p>2. Strom</p> <p>2.1. Photovoltaik</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik, Solarthermie etc.) ist in A. 5. der textlichen Festsetzungen enthalten. Gleiches gilt für die Begründung von Flachdächern und des Daches der Tiefgaragenzufahrt.</p>

Für die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen ist bei den Dächern auf eine ausreichende Auslegung der Statik des Daches zu achten. Dachaufbauten und ### sind organisatorisch zusammenzufassen.

Für die Nutzung der Dächer schlagen wir folgende Festsetzung vor: „Geeignete Dachflächen sind für die Gewinnung von Solarstrom mit Photovoltaik, Solarthermie oder für Dachbegrünung zu nutzen“. Eine Doppelnutzung für Dachbegrünung und Photovoltaik wird dringend empfohlen.

2.2. Ausreichende Anschlussleistung

Die Anschlussleistung im elektrischen Verteilerkasten sollte im Hinblick auf eine Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen und auf die Versorgung von E-Mobilen ausgerichtet sein. Da die Mobilität in Zukunft vorwiegend strombasiert sein wird, gilt es mit dem Netzbetreiber eine vorausschauend ausreichende elektrische Zuleitung und Hauptsicherung zu planen.

3. Wärme

Fossile Energiesysteme mit Ausnahme von KWK-Anlagen sind grundsätzlich nicht mehr zeitgemäß. Die Wärmeerzeugung aus Umweltwärme, Biomasse oder Sonnenenergie ist anzustreben.

3.1. Wärmeerzeugung

Energetisch effiziente Gebäude haben nur mehr einen sehr geringen Wärmeverbrauch. Dieser kann regenerativ sehr wirtschaftlich erzeugt werden. Idealerweise werden die Gebäude an eine Nahwärmeversorgung angeschlossen.

3.2. Umweltfreundliche Baustoffe

Es ist die Nutzung von umweltfreundlichen, schadstoffarmen und recycelbaren Baustoffen zu empfehlen. Organische Baustoffe, wie Holz, sind energieintensiven Baustoffen, wie Beton oder Ziegel, vorzuziehen. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines CO²-Vermeidungseffektes dem FSC- oder PEFC-zertifizierten Baustoff Holz

	<p><i>auch bei tragenden Bauteilen – soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll – der Vorzug zu geben.</i></p> <p>4. Mobilität</p> <p><i>Die Möglichkeit zur Errichtung von E-Ladestationen (Wallboxen) sollte bei der Planung berücksichtigt und in den Tiefgaragen verbindlich festgesetzt werden. Überdachte Tiefgaragenabfahrten sollten für die Nutzung von Photovoltaik genutzt werden.</i></p> <p>5. Klimafolgen</p> <p><i>Aufgrund der durch den Klimawandel vermehrt und verstärkt auftretenden Starkregenereignisse ist bei neu zu erstellenden Gebäuden bei der Festsetzung der Bodenplatte und Fußbodenhöhe im EG auf einen erhöhten Überflutungsschutz zu achten.</i></p> <p>...“</p>	
8	<p>Deutsche Telekom vom 17.04.2020:</p> <p><i>„Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren. 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.</i></p> <p><i>Am Rande des Planungsgebiets, entlang Am Werbering, ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.</i></p> <p><i>Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.</i></p> <p><i>Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Eine Festsetzung zur Freihaltung von Trassen für Telekommunikationsleitungen erachtet die Gemeinde als nicht erforderlich. Hierfür besteht jedenfalls im Bereich der Erschließungstischstraße, die nicht unterbaut wird, ausreichend Raum.</p> <p>Die Pflicht zur Vermeidung von Beschädigung vorhandener Telekommunikationsleitungen ist in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar, ergibt sich im Übrigen aus den herkömmlichen rechtlichen Pflichten.</p>

Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

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

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Benutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH [...] so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

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

	<p><i>so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</i></p> <p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i></p> <p><i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</i></p> <p><i>...“</i></p>	
9	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 28.04.2020:</p> <p><i>„Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersenden Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren.</i></p> <p><i>Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</i></p> <p>Immobilienrelevante Belange</p> <p><i>Aufgrund der Nähe der Baugebiete zur Bahnlinie ist folgender Hinweis in die Planung mit aufzunehmen:</i></p> <p><i>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers,</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

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 betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

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

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

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) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die

Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Der Wasserabfluss der Durchlässe muss jederzeit gewährleistet sein. Auch bei Hochwasserereignissen darf es zu keinem Wasserrückstau und evtl. daraus folgenden Gefahren für die Standsicherheit des Bahnkörpers kommen. Wir gehen davon aus, dass über entsprechende Wasserabflussberechnungen der Nachweis erbracht wird, dass auch bei Hochwasser der Abfluss ohne Rückstau vor dem Bahndurchlass möglich ist.

Einer Abteilung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Dies sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Ausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

	<p><i>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</i></p> <p><i>Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.</i></p> <p><i>...“</i></p>	
10	<p>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.04.2020:</p> <p><i>„Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft verweisen wir weiterhin auf die Bedenken und Vorschläge in unserer Stellungnahme vom 19.12.2019.</i></p> <p><i>Ergänzend dazu empfehlen wir grundsätzlich, dass die zwei vorgesehenen Büroeinheiten besser in die Gebietskategorie Mischgebiet, urbanes Gebiet oder Gewerbegebiet passen, anstatt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, da andernfalls die Festsetzung WA rechtlich wirkungslos werden könnte.</i></p> <p><i>Desweiteren zeigen die Ausführungen in der Begründung, dass es sich hier einzig um ein Vorhaben für Wohnen handelt (vgl. beispielsweise k – Auswirkungen der Planung). Die Tatsache, dass die zwei angesprochenen Büroeinheiten als „nicht störende Gewerbebetriebe“ herangezogen werden, um die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets zu stärken, ist aus unserer Sicht rechtlich fragwürdig. Zudem besteht ja von Seiten des Gesetzgebers die Möglichkeit, ein Mischgebiet auszuweisen.</i></p> <p><i>Abschließend möchten wir rein vorsorglich, im Sinne einer ordnungsgemäßen formalen Öffentlichkeitsbeteiligung für unsere Mitgliedsunternehmen, auf die Anwendungshinweise für die Auslegung im Katastrophenfall des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020 (Aktenzeichen 25-4611.110) hinweisen.</i></p> <p><i>...“</i></p>	<p>Die Hinweise bzw. Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebiets oder auch eines Urbanen Gebiets erachtet die Gemeinde aufgrund der Anforderungen an einer Nutzungsmischung sowie der weiteren hieraus folgenden städtebaulichen Anforderungen (z. B. Verkehr) für das Baugebiet für nicht zweckmäßig. Städttebauliches Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen, insbesondere auch für weniger begüterte Menschen.</p> <p>Insoweit erachtet die Gemeinde die Festsetzung eines allg. Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO als städtebaulich zweckmäßig und gerechtfertigt.</p> <p>Hierdurch werden so die geplanten Büronutzungen berücksichtigt, die in einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO nicht zulässig wären. Daneben sichert die Festsetzung eines allg. Wohngebiets für die Bebauung im Plangebiet eine gewisse Variationsbreite im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung. Indem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Variationsbreite der zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO gefasst wird, sind zukünftige Nichtwohnnutzungen im Rahmen eines Allg. Wohngebiets (WA) ohne Änderung des Bebauungsplans, d. h. mit Änderung des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Nach Auffassung der Gemeinde ist es insoweit insbesondere nicht undenkbar, dass in den geplanten Gebäuden aufgrund der Nähe zu den umliegenden Gewerbenutzungen zukünftig weitere Büros vorgesehen werden.</p>

		Im Übrigen wird in Bezug auf die Stellungnahme vom 19.12.2019 auf die Behandlung durch die Gemeinde vom 09.03.2020 verwiesen.
11	<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 21.04.2020:</p> <p><i>„Sehr geehrter Herr Müller, die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Beteiligung an o.g. Vorhaben. Die Gemeinde Kirchheim b. München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen. Wir möchten an dieser Stelle nochmal auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 7. Januar 2020 hinweisen und die hier aufgeführten Einwände aufrechterhalten. Aus unserer Sicht ist eine Ausweisung eines Mischgebietes anzustreben, da es aufgrund eines Gemengelagenproblems zu Beeinträchtigungen und Einschränkungen gegenüber den gewerblichen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet kommen kann. ...“</i></p>	<p>Die Hinweise bzw. Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Hinsichtlich der Frage der Nutzungsart für das Plangebiet wird zunächst auf vorstehende Ausführungen verwiesen. Hinsichtlich der Stellungnahme des Einwendungsführers vom 07.01.2020 wird ergänzend auf die Behandlung durch die Gemeinde vom 09.03.2020 verwiesen.</p>
12	<p>RAe Schönefelder Ziegler Lehnert PartmbB für die Eigentümer der Bebauung am „Tannenweg“ vom 23.04.2020:</p> <p><i>... Derzeit findet die entsprechende Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplans bis zum 28.04.2020 statt. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft möchten wir folgende EINWENDUNGEN gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 25/H vortragen: Wir dürfen in diesem Zusammenhang zunächst auf unseren Schriftsatz und Einwendungsschriftsatz vom 08.01.2020 verweisen, den wir als Anlage nochmals beifügen, ebenfalls zum Gegenstand unserer Einwendungen machen.</i></p>	

<p><i>Der Gemeinde ist anzurechnen, dass man sich hinsichtlich der Lärmschutzthematik nochmals intensiv mit der Problematik auseinandergesetzt hat und zumindest die Ist-Situation analysiert hat.</i></p> <p><i>Leider löst dies allerdings entsprechend noch nicht alle wesentlichen Gesichtspunkte, die unsererseits bereits vorgetragen wurden:</i></p>	
<p><i>I. So ist die Thematik hinsichtlich der Frage nach dem zutreffenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB bisher nach wie vor ungeklärt.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Gemeinde geht für die gegenständliche Planung, ausgehend von der vom VG München im Verfahren M 9 K 17.2855 geäußerten vorläufigen Rechtsauffassung, davon aus, dass es sich beim Plangebiet um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB (sog. Außenbereich im Innenbereich) handelt. Die Annahme eines Außenbereichs gemäß § 35 BauGB steht der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen. In der Rspr. ist anerkannt, dass der Begriff der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB nicht identisch mit dem Begriff des Innenbereichs i. S. d. § 34 BauGB ist. Vielmehr fallen insbesondere sog. Außenbereiche im Innenbereich auch unter den Begriff der Innenentwicklung (vgl. OVG Saarlouis, Beschl. v. 11. 10. 2012 – 2 B 272/12, BayVerfGH, Ent. v. 13.7.2009 – Vf. 3-VII/0). Auf Basis dessen und vor dem Hintergrund einer geplanten Grundfläche von weniger als 20.000 m² geht die Gemeinde davon aus, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen.</p> <p>Gleiches gilt erst Recht, wenn die Fläche als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen wäre.</p>
<p><i>II. Auch die Erschließung des Tannenwegs bzw. die nachteilige Beeinflussung unserer Mandantschaft durch etwaige Erschließungskosten entsprechend Ziffer 2 unseres Einwendungsschreibens vom 08.01.2020 ist noch nicht final geklärt und stellt gerade für unsere Mandantschaft einen nicht akzeptablen Eingriff dar.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Fragen der Erschließungskosten bzw. der Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Übrigen weist die Gemeinde daraufhin, dass die Grundstücke entlang des Tannenwegs nicht an die geplante Erschließungstichstraße angrenzen.</p>

<p><i>III. Auch die Ausführungen zu Ziffer III im Einwendungsschreiben vom 08.01.2020 sind nicht hinreichend beantwortet. Aus diesem Grund muss an den Einwendungen entsprechend festgehalten werden.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Gemeinde hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fest. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – wie hier – für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ohne eine solche Festsetzung ist die Festsetzung einer Baugebietsart nach der BauNVO unzulässig, da es an der Verknüpfung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan fehlt (VGH Mannheim, Urt. v. 10.04.2014 – 8 S 47/12).</p> <p>Die Gemeinde erachtet die Festsetzung eines allg. Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO als städtebaulich zweckmäßig gerechtfertigt.</p> <p>Hierdurch werden so die geplanten Büronutzungen berücksichtigt, die in einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO nicht zulässig wären. Daneben sichert die Festsetzung eines allg. Wohngebiets für die Bebauung im Plangebiet eine gewisse Variationsbreite im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung. Indem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Variationsbreite der zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO gefasst wird, sind zukünftige Nichtwohnnutzungen in dem durch § 4 BauNVO gezogenen Rahmen ohne Änderung des Bebauungsplans, d. h. mit Änderung des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Hierdurch wird somit eine Flexibilisierung der Nutzungen erreicht. Z. B. ist es nach Auffassung der Gemeinde nicht undenkbar, dass in den geplanten Gebäuden aufgrund der Nähe zu den umliegenden Gewerbenutzungen zukünftig weitere Büros vorgesehen werden.</p>
---	---

		<p>Die Gebietsart hat vorliegend auch nicht die von den Einwendungsführern ihr beigemessenen Bedeutung, bestimmte Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zu ermöglichen. Indem im Bebauungsplan an sämtlichen Fassaden, ausgenommen der nordwestlichen Fassaden, keine Fenster außer solchen, die nur zu Reinigungszwecken offenbar sind, zugelassen werden, werden maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm, für die die entsprechende Einordnung der Gebietsart relevant wäre, bereits gänzlich vermieden.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass sie somit auch in immissionschutztechnischer Hinsicht auf der sicheren Seite ist.</p> <p>Im Übrigen wird ergänzend in Bezug auf die Einwendungen vom 08.01.2020 auf deren Behandlung durch die Gemeinde vom 09.03.2020 verwiesen.</p>
	<p><i>IV. In Bezug auf die Lärmthematik wurde nun auf Antrag unserer Mandatschaft bzw. der Einwendungsführer eine Ist-Beurteilung vorgenommen. Dies wird durch die Einwendungsführer begrüßt. Nach wie vor ergeben sich in Bezug auf die Lärmthematik allerdings weitere Konfliktfelder:</i></p> <p><i>So ist nach Auffassung der Einwendungsführer nach wie vor der Prognosezeitraum bis 2025 nicht zielführend hinsichtlich der Berücksichtigung der Bahnstraße. Hier liegen überholte Informationen vor. Auf die Ausführungen im Einwendungsschriftsatz vom 08.01.2020 sei insofern verwiesen.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Ausweislich Quelle /g/ der schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger & Partner vom 28.01.2020 wurde für den Zugverkehr auf der Strecke München – Mühldorf a. Inn gemäß den „Angaben der Deutschen Bahn zum Zugverkehr (Prognose 2030) auf der Strecke 5600, Abschnitt Feldkirchen – Markt Schwaben, Bereich Kirchheim-Heimstetten“, wie am 21.11.2019 mitgeteilt, beurteilt. Es wurde somit eine Prognose auf das Jahr 2030 angestellt. Die entsprechenden detaillierten Ausführungen sind auf S. 14 des Gutachtens zu finden. In einem Prognosehorizont für das Jahr 2030 ist die Bahnstrecke München - Markt Schwaben - Mühldorf a. Inn nach Auffassung der Gemeinde auch in ihrer zukünftigen Verkehrsentwicklung ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Im Hinblick auf die Einwendungen aus dem Schriftsatz vom 08.01.2020 wird auf die Abwägung hierzu vom 09.03.2020 verwiesen.</p>

	<p><i>Insofern hält unsere Mandantschaft an den wesentlichen Einwendungen aus dem Schriftsatz vom 08.01.2020 fest. Es wird daher beantragt, die Einwendungen entsprechend zu berücksichtigen und im Rahmen der sachgerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB daher zu folgendem Entschluss zu kommen:</i></p> <p><i>Namens und im Auftrag der Einwendungsführer beantragen wir hiermit, die erhobenen Einwände vollständig zu berücksichtigen und darauf aufzubauen, das Planvorhaben aufzuheben.</i></p> <p><i>Abschließend dürfen wir ferner darum bitten, uns über die Beschlussfassung des Gemeinderats und über den Fortgang des weiteren Verfahrens auf dem Laufenden zu halten.</i></p> <p><i>...“</i></p>	
13	<p>RAe Prof. Hauth & Partner für die Ersten MaHö Beteiligungs GmbH vom 28.04.2020:</p> <p><i>„[...]</i></p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>bekanntlich vertreten wir in diesem Verfahren die rechtlichen Interessen der Ersten MaHö Beteiligungs GmbH.</i></p> <p><i>Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/H für das Gebiet „östlich der Weißenfelder Straße, südlich der Feldkirchner Straße“ erheben wir hiermit für unsere Mandantin, welche Eigentümerin des Grundstücks Am Werbering 3, FlNr. 165/17, Gemarkung Heimstetten ist, fristgerecht folgende</i></p> <p>Einwendungen:</p>	
	<p>1.</p> <p><i>Die Gemeinde hat trotz der zahlreichen Einwendungen gegen den Planentwurf- insbesondere seitens der unmittelbaren Nachbareigentümer –</i></p>	

<p><i>an der grundlegenden Konzeption des Plans festgehalten. So wurden zwar einige „kosmetische“ Planänderungen vorgenommen, diese vermögen aber an der fehlerhaften Grundkonzeption, an welcher weiterhin festgehalten wird, nicht zu ändern.</i></p>	
<p>2. <i>Unsere Mandantin wendet sich gegen die beabsichtigte Planung und trägt dazu im Einzelnen folgendes vor: Zunächst ist die gem. Ziff. 2 der Satzung festgesetzte Art der baulichen Nutzung fehlerhaft bzw. missverständlich und steht im Widerspruch zum am 10.02.2020 bzw. 09.03.2020 ergangenen Abwägungsbeschluss. Ziff. 2 der Satzung sieht aktuell einen Ausschluss für Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) vor. Nach dem Abwägungsbeschluss vom 09.03.2020 sollen im Bebauungsplan aber Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) <u>und</u> Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen sein.</i></p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass die fehlende Ziff. „4“ in der textlichen Festsetzung Ziff. A 2.1 ergänzt wird. Hierbei handelte es sich um ein Versehen. Ziel der Regelung war es, dass auch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sein sollten. Hierzu wird auch die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p><i>Zudem genügt die weitere Festsetzung, dass nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet hat, nicht den Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen (VGH München, Beschl. v. 7.1.2020 – 15 B 19.1641, BeckRS 2020, 135). Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind (VGH München, Beschl. v. 7.1.2020 – 15 ZB 19.1641, BeckRS 2020, 135). Welche Nutzungen gem. Ziff. 2 der Satzung hier zulässig sind, lässt sich allerdings gerade nicht ohne weiteres erkennen.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Gemeinde hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fest. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – wie hier – für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ohne eine solche Festsetzung ist die Festsetzung einer Baugebietsart nach der BauNVO unzulässig, da es an der Verknüpfung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan fehlt (VGH Mannheim, Urt. v. 10.04.2014 – 8 S 47/12).</p>

		<p>Gleichzeitig ist die Nutzung des Vorhabens aus dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend erkennbar. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allg. Wohngebiet, eine Gebietsart nach der BauNVO fest, aus der sich eine Variationsbreite der grundsätzlich zulässigen Nutzungen ergibt. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die für das konkrete Vorhaben auf Wohnnutzungen und Büronutzungen konkretisiert. Die Gemeinde erachtet hierin eine ausreichende Erkennbarkeit der zukünftigen Nutzungen.</p>
	<p>b. <i>Die im geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2020 nun vorgesehene Büronutzung vermag nichts daran zu ändern, dass es sich weiterhin de facto um die Planung eines reinen Wohngebiets handelt. An der früheren Planungsabsicht hat sich somit im Laufe der Jahre offenkundig nichts geändert.</i></p> <p><i>Der geplanten Wohnfläche von mehr als 3500 qm wird nun eine Büronutzung von 150 qm gegenübergestellt. Schon aufgrund dieses Größenverhältnisses stellt sich die Büronutzung hier als reines „Feigenblatt“ dar, die die tatsächliche Absicht der Gemeinde – eine reine Wohnbebauung zu realisieren – verbergen soll, aber nicht kann. Die geplante Büronutzung wird sich zukünftig vielmehr als Fremdkörper darstellen und ist bei der Beurteilung der Art der baulichen Nutzung nicht zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO stellt sich daher weiterhin de facto als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dar. Diese Festsetzung erfolgt aber lediglich unter der Prämisse, die höheren Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebiets nach Ziff. 6.1. TA Lärm ansetzen zu können. Dies hat aber bereits zur Folge, dass die durchgeführte immissionsschutzrechtliche Beurteilung unrichtig ist, weil sie richtigerweise mit den Werten für ein – tatsächlich geplantes – reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO hätte durchgeführt werden müssen.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Gemeinde erachtet die Festsetzung eines allg. Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO als städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>Zum einen befinden sich mit den Büronutzungen Nutzungen im Plangebiet, die in einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO nicht zulässig wären.</p> <p>Zum anderen ermöglicht die Festsetzung eines allg. Wohngebiets für die Bebauung im Plangebiet eine Variationsbreite im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung. Indem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Variationsbreite der Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO gefasst wird, sind zukünftige Nichtwohnnutzungen – im Rahmen der Vorgaben des § 4 BauNVO – ohne Änderung des Bebauungsplans, d. h. mit Änderung des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Hierdurch wird somit eine Flexibilisierung der Nutzungen erreicht. Z. B. ist es nach Auffassung der Gemeinde nicht undenkbar, dass in den geplanten Gebäuden aufgrund der Nähe zu den umliegenden Gewerbenutzungen zukünftig weitere Büros vorgesehen werden.</p> <p>Hilfsweise für den Fall, dass ungeachtet dessen von einem reinen Wohngebiet auszugehen sein sollte, führt dies nicht zu einer anderen immissionsschutzrechtlichen Beurteilung, insbesondere resultiert hieraus keine Einschränkung der angrenzenden Gewerbebetriebe. Wie</p>

		<p>sich aus dem Schallgutachten ergibt, wurde für die südlich gelegenen Gewerbebetriebe einen Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) berücksichtigt. Dieser entspricht dem maximalen Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete nach TA Lärm bzw. dem maximalen Orientierungswert nach DIN 18005. Mithin geht das Schallkonzept von uneingeschränkt emittierenden Gewerbebetrieben i. S. d. TA Lärm im Süden des Plangebiets aus.</p> <p>Gleichzeitig werden durch die gegenständliche Planung keine relevanten, an die Gewerbenutzungen „heranrückenden“ Immissionsorte im Sinne der TA Lärm geschaffen. Denn nach dem Schallschutzkonzept werden entlang aller Fassaden, ausgenommen der nordwestlichen Fassaden, Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen. Immissionsorte im Sinne der TA Lärm sind sämtliche Orte, die im Wirkungsbereich der Anlage 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters liegen. Indem im Bebauungsplan an sämtlichen Fassaden, ausgenommen der nordwestlichen Fassaden, keine Fenster außer solchen, die nur zu Reinigungszwecken offenbar sind, zugelassen werden, werden maßgebliche Immissionsorte vermieden. Alternativ kann dasselbe Ergebnis nach Aussage der Gutachter über Fensterkonstruktionen oder Vorbauten erreicht werden, die zu einer Minderung des Geräuschpegels um mindestens 10 dB im Frequenzbereich von 63 bis 8000 Hz führen, wobei diese Fensterkonstruktionen bzw. Vorbauten wiederum nur zu Reinigungszwecken offenbar sein dürfen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass sie mit diesem kombinierten Ansatz auf der sicheren Seite ist und eine Einschränkung der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht zu befürchten ist.</p>
	<p>c. <i>Auch das nun unter Anlage I) 1 „D330.010 Fensterdetail mit Schallschutzverglasung“ vorgelegte Schallschutzkonzept vermag nicht zu überzeugen.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Gemeinde erachtet die im Rahmen der Schallschutzkonzeption zugrunde gelegten Pegelminderungen mittels Fensterkonstruktionen für möglich. Die Darstellung der Fensterkonstruktion in „Anlage I) 1</p>

<p><i>Zunächst bestehen hier schon grundsätzliche, erhebliche Zweifel, ob das vorgelegte Verglasungskonzept überhaupt den avisierten Schallschutz von 10dB erreichen kann.</i></p> <p><i>Weiterhin ist das nun vorgelegte Konzept auch in schon widersprüchlich. So soll die Fensterkonstruktion einerseits nur zu Reinigungszwecken offenbar sein, andererseits soll durch die Konstruktion offenkundig aber auch der Zugang zu den im südlichen Bereich angesiedelten Terrassen erfolgen. Ein alternativer Zugang zu den Terrassen ist nach der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Insoweit stellt diese Planung auch einen Widerspruch gegen Ziff. 7.1.3 der Satzung dar, wonach sich vor offenen Fenstern eine vorgesetzte Schallkonstruktion befinden muss, welche den Geräuschpegel um mindestens 10 dB(A) mindert. Die im Plan vorgesehenen Terrassenlärmschutzwände könnten jedoch gemäß dem vorgelegten Lärmgutachten nur eine Pegelminderung von 5 dB(A) erreichen, weshalb dies einen Verstoß gegen Ziff. 7.1.3 der Satzung darstellt.</i></p>	<p><i>D.330.010 Fensterdetail mit Schallschutzverglasung“ erfolgt nur beispielhaft. Nach Aussage des Büros Steger & Partner – an der für die Gemeinde aufgrund der nicht begründeten Ausführungen der Einwendungsführer kein Anlass für Zweifel besteht – können jedenfalls mit der dargestellten Konstruktion Schallpegelminderungen von mind. 10 dB(A) erreicht werden. Dies erscheint für die Gemeinde plausibel. Wie der Gemeinde bekannt ist, gilt dies für ähnliche vergleichbare Fensterkonstruktionen wie etwa das Lärmschutzbaukasten-Fenster München für das Wohngebäude am Innsbrucker Ring, publiziert durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, welche eine höhere Schallpegelminderung als die geforderten 10dB(A) erreichen. Die Ausführungen in der Begründung werden hierzu noch einmal ergänzt. Im Rahmen des Planvollzugs ist die Tauglichkeit der konkreten Konstruktion im Hinblick auf die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die Zugangsmöglichkeit im Bereich der südlich angesiedelten Terrassen handelt es sich nicht um Immissionsorte im Sinne der TA Lärm. Hierbei handelt es sich um eine weitere (vor außen offene) Zugangsmöglichkeit, die baulich nicht als Fenster bzw. Terrassentür ausgestaltet ist, sondern als vollwertige Eingangstür. Insoweit handelt es sich bereits nicht um ein offenes Fenster i. S. d. TA Lärm. Zu Verdeutlichung der Zugangsfunktion wird der der Vorhaben- und Erschließungsplan insoweit angepasst, als dass eine Zuwegung an der Südseite der Gebäude zu den dortigen Eingängen und Terrassen ergänzt wird.</i></p> <p><i>Hilfsweise für den Fall, dass die Eingangstür als Fensterkonstruktion zu werten sein sollte, geht die Gemeinde davon aus, dass bei Berücksichtigung der baulich-technischen Möglichkeiten die getroffenen Festsetzungen umsetzbar sind (s. oben).</i></p>
<p>d.</p> <p><i>Das neuerdings unter Anlage I) 1 „D.330.010 Fensterdetail mit Schallschutzverglasung“ vorgelegte Schallschutzkonzept ist auch nicht mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu vereinen, da es gegen gesunde Wohnverhältnisse verstößt.</i></p>	<p><i>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</i></p> <p><i>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch im Hinblick auf die Belüftung gewahrt. Eine natürliche Belüftung der Aufenthaltsräume in</i></p>

<p><i>Für Aufenthaltsräume steht nach der BayBO die natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fenster im Vordergrund (Molodovsky/Famers/Waldmann Bayerische Anordnung, 45. Update Oktober 2019, Art. 45, Rn. 17). Die Planung eines de facto reinen Wohngebiets, welches – aufgrund der Situierung neben einem Gewerbegebiet – in der überwiegenden Zahl der Aufenthaltsräume auf schalldämmende Belüftungseinrichtungen angewiesen sein wird, ist mit gesunden Wohnverhältnissen jedoch nicht vereinbar.</i></p>	<p>den Wohnungen und Büroräumen ist im Falle der Fensterkonstruktionen gemäß „Anlage I) 1 D.330.010 Fensterdetail mit Schallschutzverglasung“ gegeben. Diese sehen einen hinter der Schallschutzverglasung gelegenen offenbaren Fensterflügel vor, so dass natürliche Belüftung von Süden erfolgen kann. Ebenso kann über die Fenster in der Nordfassade eine natürliche Belüftung ermöglicht werden.</p>
<p>3. <i>Im übrigen verweisen wir auf unser Schreiben vom 19.12.2019 sowie die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner vom 12.02.2020, welche wir vollumfänglich auch zum Inhalt dieser Einwendung machen.</i></p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. In Bezug auf die Einwendungen aus dem Schriftsatz vom 19.12.2019 wird (ergänzend) auf die gemeindliche Abwägung hierzu vom 09.03.2020 verwiesen.</p>
<p>4. <i>Wir beantragen daher die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzustellen.</i> ...“</p>	