

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan „Oberfeld – West, 5. Änderung“,
Gemeinde Straßlach-Dingharting, Landkreis München - 3. Mai 2013



Der Bebauungsplan „Oberfeld – West, 5. Änderung“, Gemeinde Straßlach-Dingharting, Landkreis München - umfassend die Flur – Nr. 517/6 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 3. Mai 2013 wirksam in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3, 4 und 4a BauGB).

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Im Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet Teil des bestehenden Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Änderungsbereich den Bebauungsplan „Oberfeld-West, 3. Änderung“, rechtskräftig seit 31.08.2008.

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans werden die Parzellen 3 und 4/ 5 dem tatsächlichen Bedarf angepasst und zusammengelegt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberfeld – West, 3. Änderung“ und wird nach Norden durch Grünflächen (Eigentümergeärten), im Süden und Westen durch das bestehende Gewerbegebiet und nach Osten durch die Staatsstraße 2072 und daran anschließend durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die zulässige Größe von zukünftigen Einzelhandelsbetrieben, bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine darüber hinausgehende Beschränkung der Verkaufsfläche ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983.

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplans, rechtskräftig seit 21.08.2003, ist das Änderungsgebiet als Teil des Gewerbegebietes dargestellt.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt, da das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes und des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Oberfeld – West, 3. Änderung“ erfolgt. Gemäß Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gehören Bebauungspläne im überplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB nur zu den UVP-pflichtigen Vorhaben, wenn sie bestimmten Projekten zugeordnet werden oder/und Schwellenwerte der festgesetzten Grundfläche überschreiten. Bezogen auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen die Grundfläche von 2 ha nicht überschritten, wodurch der gegenständliche Bebauungsplan nicht zu den obligatorisch UVP-pflichtigen Vorhaben gehört.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Art der gegenständlichen Änderungen hat keine weitergehende Auswirkung auf die Umwelt, als sie bereits der rechtswirksame Bebauungsplan bzw. dessen 3. Änderung hat.

Es bestehen keine Hinweise, dass durch das Vorhaben die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgütern oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Damit kann aus den vorgenannten Gründen von einer Vorprüfung des Einzelfalles bzw. einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden. Der Begründung liegt daher auch kein Umweltbericht bei. Die zusammenfassende Erklärung zur Betroffenheit von Umweltbelangen nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung (Monitoring) von Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB entfällt.

Geräuschemissionen

Hinsichtlich der künftigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes wurde die schalltechnische Verträglichkeit mit den benachbarten Eigentümergebieten und den umliegenden Wohnhäusern durch das Büro Tecum GmbH (Ingenieurbüro für Umwelttechnik), Kempten, im Auftrag der Gemeinde Straßlach-Dingharting überprüft. Die Berichte Nr. 01100.1/B vom 13.11.2001, Nr. 01100.2/B vom 21.11.2002, Nr. 01100.3/B vom 04.07.2008 und Nr. 01100.4/B vom 10.07.2012 sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Schutz der empfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangeltungsbereichs wurde eine richtungsbezogene Kontingentierung bezogen auf den Gewerbelärm vorgenommen. Bei der Neuplanung und Genehmigung eines Gewerbebetriebes ist sicherzustellen, dass die immissionswirksame Schallabstrahlung der Betriebe mit den Festsetzungen im Bebauungsplan übereinstimmt.

Grünflächen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig bzw. im Rahmen der 3. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes bereits erfolgt.

Bedingt durch den Zusammenschluss der Bauparzellen verändert sich jedoch zwangsläufig die im Bebauungsplan „Oberfeld-West, 3. Änderung“ planzeichnerisch festgesetzte Grünordnung. Hierdurch entsteht ein Verlust von 902,50 m² Grünfläche. Es ist aber weiterhin sichergestellt, dass das Baugebiet zu den nach Norden angrenzenden Kleingärten abgeschirmt sowie innerhalb des Baugebietes und zur Straße hin mit Gehölzen eingegrünt wird.

Zudem wird informativ darauf hingewiesen, dass der oben angeführte Verlust an Grünfläche gegenüber der 3. Änderung im Rahmen der Bauvorlage 1:1 ausgeglichen wird. Hierzu wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde die Vorgaben zu Lage/ Standort und Ausführung des Ausgleichs bestimmt. Mit der Bauvorlage muss auch der Grundbucheintrag zu den Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers zugunsten des Freistaates Bayern über die erforderliche Ausgleichsfläche vorgelegt werden.

Wasser

Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluss an die Kanalisation der Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting vorgesehen. Der Anschluss hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

Das Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 und die ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sind zu beachten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort bei Süd- und Westausrichtung der Dächer besonders günstig. Im Sinne der Ressourcenschonung, der Entlastung der Umwelt von Luftschadstoffen, sowie damit auch als Schutz vor schädlichen Emissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

Bezüglich der Geruchsimmissionen gibt es keine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen.

Verfahrensablauf und Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2012 mit Ergänzung vom 25.07.2012 getroffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand vom 06.08.2012 bis 07.09.2012 statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 06.12.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis 05.03.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis 05.03.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2012 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.05.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 02. November 2012 von der Auslegung benachrichtigt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis 06. Dezember 2012.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist von folgenden Beteiligten keine Stellungnahme abgegeben worden:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
- Bischöfliche Finanzkammer München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- Deutsche Telekom
- Deutscher Gewerbeverband, Landesverband Bayern e.V.
- E.ON Bayern AG, Kundencenter Taufkirchen
- E.ON Wasserkraft GmbH, Immobilien
- Erdgas Südbayern, Betriebsstelle Wolfratshausen
- Evang.-Luth. Dekanat Bad Tölz
- Evangelisch Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Egling
- Gemeinde Grünwald
- Gemeinde Oberhaching
- Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting
- Kath. Pfarramt St. Laurentius, Großdingharting
- Landesamt für Finanzen, Dienststelle München
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Polizeiinspektion Grünwald
- Regionalverkehr Oberbayern (RVO)
- Verein Erholungsgebiete
- Vermessungsamt Wolfratshausen

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist von folgenden Beteiligten schriftlich mitgeteilt worden, dass sie keine Anregungen vorbringen:

- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Bayerischer Waldbesitzerverband e.V.
- Erzbischöfliches Ordinariat München

- Gemeinde Baierbrunn
- Gemeinde Sauerlach
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Isartalverein e.V.
- Kreisjugendring München, München-Land
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Freising
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB)

Stellungnahme

Art und Weise der Berücksichtigung
Gemeinde Straßlach-Dingharting

Industrie- und Handelskammer	
<p><i>„... schafft der o. g. Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Aldi- und Edeka-Marktes sowie eines Getränkemarktes, wobei alle Verkaufsflächen unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO von 800 m² liegen.</i></p> <p><i>Unter dieser Voraussetzung sind wir mit der o. g. Gewerbegebietsausweisung einverstanden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen "auf der grünen Wiese" die Handelsstruktur im Zentrum von Straßlach-Dingharting gefährdet wird. Daher sollte die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept entwickeln, welches die Nahversorgung der Bevölkerung im fußläufigen Bereich sicherstellt.“</i></p>	<p>Bei der Gemeinde Straßlach-Dingharting handelt es sich um eine derzeit unterversorgte Gemeinde im ländlichen Raum. Ziel der gemeindlichen Planung ist die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung in zeitgemäßer Größe. Hierzu sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nach den gesetzlichen Vorgaben bis zur Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgung oder städtebauliche Strukturen der Gemeinde oder von Nachbargemeinden sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Es bestehen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting bisher sechs Einzelhandelsbetriebe mit jeweils höchstens 300 m² Verkaufsfläche. Diese Geschäfte sind alle in zentraler Streulage angesiedelt. Sie sind stark spezialisiert und weisen einen hohen Anteil an Stammkunden auf. Bei jedem Geschäftsbetrieb ist die operative Tätigkeit ein stark umsatzlastiges Kerngeschäft (Bäckerei, Metzgerei, Catering und Getränkemarkt) und in ein begleitendes Nebengeschäft (Mischwaren- und Dienstleistungsangebot) aufgeteilt. Durch die Ansiedlung von Lebensmittel-Märkten in zeitgemäßer Größe bis 800 m² Verkaufsfläche wird die Geschäftstätigkeit aufgrund des hohen</p>

	<p>Stammkundenaufkommens und des stark spezialisierten Angebotes nicht gestört werden. Diese Betriebe genügen jedoch zur Sicherstellung der Nahversorgung nicht. Für die Befriedigung eines großen Teiles des Nahversorgungsbedarfs nutzen die Bürger der Gemeinde Straßlach-Dingharting bereits jetzt die Nahversorgungsangebote in den benachbarten Gemeinden Grünwald, Pullach oder Oberhaching. Es hat sich bisher bereits gezeigt, dass die örtlichen Lebensmittelgeschäfte aufgrund dieses Einkaufsverhaltens in ihrer Existenz nicht bedroht worden sind.</p> <p>Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Bäckerei Salzberger in Straßlach aus Altersgründen des Inhabers nur noch an zwei Tagen in der Woche geöffnet hat und es keine Aussagen über einen Nachfolger gibt. Der Lebensmittelmarkt Haberfellner (Mieter) in der Grünwalder Straße wird in absehbarer Zeit aufgegeben, da der Eigentümer hier eine Umnutzung vornehmen will. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Städtebaurecht nicht dazu genutzt werden darf, Konkurrenzschutz für einzelne bestehende Gewerbebetriebe zu gewährleisten, sondern nur städtebauliche Ziele, wie den Erhalt von Zentren oder die Sicherung der Nahversorgung, verfolgt werden können.</p> <p>Die Gemeinde Straßlach-Dingharting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung bleibt aufgrund der Abwägung unverändert.</p>
<p>Handelsverbands Bayern Der Einzelhandel e.V., München</p> <p><i>„In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass sich die zulässige Größe möglicher Einzelhandelsbetriebe nach den gesetzlichen Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Dies stellt eine wesentliche Möglichkeit zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet dar. Nach den dort bezeichneten</i></p>	<p>Soweit im Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe errichtet werden sollen, bestimmt sich die zulässige Größe nach den gesetzlichen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe ist nicht geplant.</p>

<p><i>Merkmale (insbesondere Größe, Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde) sind sie nur im Kerngebiet oder für sie ausgewiesenen Sondergebiet zulässig.</i></p> <p><i>Wir sehen hierbei die Gefahr, dass durch die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandel an diesem Standort angesiedelt wird, ohne ein Sondergebiet mit detaillierten Festsetzungen auszuweisen. Sollte großflächiger Einzelhandel am geplanten Standort entstehen, würde der beabsichtigte Charakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO aus unserer Sicht nicht gewahrt bleiben.“</i></p>	<p>Die Gemeinde Straßlach-Dingharting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst.</p>
<p>Landratsamts München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht</p> <p><i>"In der Festsetzung A.5.2 ist noch der obere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe zu ergänzen (vgl. §18 Abs.1 BauNVO)"</i></p>	<p>Zur Klarstellung wird Punkt A.5.2 der Satzung entsprechen der Stellungnahme ergänzt und lautet nun wie folgt:</p> <p>"... Als untere Bezugshöhe für die Wandhöhe wird eine Höhenkote von 632,00m ü. NN festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der festgelegten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen."</p>
<p>Landratsamts München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht</p> <p><i>"1. Nicht zulässige Nutzungen (A.2.2) Beim zweiten Punkt ist der zweite Satz "Ausnahmen können für bestimmte Anlagen zugelassen werden, wenn davon Nachteile oder Belästigungen nicht zu erwarten sind" zu streichen. Die Formulierung weist nicht die für die Festsetzungen erforderliche Bestimmtheit auf. Eine Konkretisierung der Festsetzung wäre theoretisch möglich, indem z.B. bestimmte Anlagenarten zugelassen würden, die im Anhang zur 4. BImSchV genannt sind, d.h. einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.“</i></p>	<p>Die Festsetzung entstammt dem bisherigen Bebauungsplan. Da eine derartige Nutzung im Plangebiet ohnehin nicht beabsichtigt ist, kann der Satz gestrichen werden. Der Satz wird entsprechend der Stellungnahme gestrichen.</p>

<p><i>"2. Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{Wa,lm}$</i> <i>Die unter A. 2.3 festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{Wa,lm}$ wurden von der schalltechnischen Untersuchung Nr. 01.100.4/B vom 10.07.2012 übernommen. Bei dem in dieser Untersuchung betrachteten IO 9 handelt es sich nicht um das Wohnhaus in der Waldstraße 2 in Hailafing sondern um das Wohnhaus Waldstraße 2b in Hailafing. Dies sollte in der aufgeführten Tabelle noch geändert werden. Ggf. sollte auch die Flur-Nr. 614/19 ergänzt werden.</i> <i>Anmerkung: Der o.g. IO 9 ist in der Planzeichnung nicht dargestellt."</i></p>	<p>Ergänzungen und Korrektur werden in der Satzung entsprechend der Stellungnahme vorgenommen.</p>
<p><i>„3. Vorgeschlagene Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostationen (B. 12) sowie Strom- und Fernmeldeleitungen (B.13)</i> <i>Bei der Detailplanung sind die von der Trafostation und den Strom- und Fernmeldeleitungen ausgehenden Emissionen (Lärm, elektromagnetische Felder) zu berücksichtigen.“</i></p>	<p>Dies wird im Genehmigungsverfahren beachtet. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass hier im Gewerbegebiet Immissionsproblematiken entstehen werden. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p><i>„4. Umweltfreundliche Heizungsarten und Nutzung Solarenergie (B. 18 und B. 19)</i> <i>Der Einsatz umweltfreundliche Heizungsarten sowie die Nutzung der Solarenergie sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu begrüßen.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>„5. Anordnung von notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern für eventuelle Betriebsleiterwohnungen (B.20). Es wird empfohlen, den Hinweis B.20 als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, wobei darauf zu achten ist, dass die Festsetzung hinreichend bestimmt ist. Die Festsetzung könnte wie folgt lauten:</i> <i>"An Fassaden an denen ein Beurteilungspegel von 50dB(A) nachts überschritten wird, ist die Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Hier sind Fenster zumindest hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit vorgesehenen Verglasung (Wintergarten) anzuordnen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder in der</i></p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>

Wirkung vergleichbaren Einrichtung auszustatten.

Anmerkung: Nach überschlägiger Berechnung wird bis zu einem Abstand von ca. 50 m zur Straße (St 2072) an den Fassaden mit Blickverbindung zur Straße ein Nachtbeurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten.“

*„6. Anordnung von Gebäuden und Anlieferungszone
Der Hinweis auf eine schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden (z.B. im Norden oder Westen der Fläche) und der Anlieferungszone (nach Norden abgeschirmt) sollte noch mit aufgenommen werden. (siehe Untersuchung Nr. 01.100.4/B vom 10.07.2012, unter „4 Bewertung“)*

„7. Altlasten

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Bei begründeten Hinweisen auf Verdachtsflächen (ehemalige verfüllte Kiesgruben, ehemalige Betriebsstandorte etc.) ist im Rahmen dieses Verfahrens eine abschließende Voruntersuchung der Verdachtsflächen durchzuführen. Für diesen Fall wären die Fachbehörden (WWA München und Abt. 6.1 des Landratsamtes München) unmittelbar einzuschalten. In der Begründung sollte hierzu eine Aussage aufgenommen werden.“

„8. Begründung (4.1 Art der baulichen Nutzung)

In der Begründung ist unter 4.1 "Das Änderungsgebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zugelassen..." Wohnungen zu streichen, da diese gemäß Festsetzung A 2.1 ausdrücklich zugelassen sind ("Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind zulässig").

Die technischen Nachweise zum Schallschutz sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Eine weitere Festlegung der Lage von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. Eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da auf dem gegenständlichen Grundstück keine begründeten Hinweise auf Verdachtsflächen vorliegen, ist eine abschließende Voruntersuchung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich. Eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

Die Festsetzung wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

<p>Wasserwirtschaftsamts München</p> <p>„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld-West“ der Gemeinde Straßlach - Dingharting keine Einwände.</p> <p>Von unserer Seite ergeht lediglich der Hinweis, dass es, auf Grund der topografischen Situation im östlichen Änderungsbereich, bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser kommen kann. Es muss sichergestellt sein, dass es bei derartigen Ereignissen, durch die geplanten Vorhaben, zu keiner Verschlechterung für höher oder tiefer liegende Grundstücke kommt. (§ 37, Abs. 1 WHG)“]</p>	<p>In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München, wird folgender Textvorschlag in den Hinweisen aufgenommen:</p> <p>"Aufgrund der topographischen Lage des Gebietes ist bei Starkregenereignissen möglicherweise mit abfließendem Hangwasser aus der gemeindlichen Grünfläche, Fl.Nr. 517 zu rechnen."</p>
--	---

Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächen besteht ein konkreter Bedarf, der sich in den Ansiedlungsabsichten zweier Einzelhandelsmärkte und einem Getränkemarkt niederschlägt.

Die Festsetzungen der 5.Änderung folgen den Erforderlichkeiten der oben beschriebenen Vorhaben.

Datum, Unterschrift