

Nr.	Einwendung / Einwendungsführer	Stellungnahme der Gemeinde
1	<p>Schreiben der RAe Prof. Hauth & Partner für die Ersten MaHö Beteiligungs GmbH vom 20.12.2019:</p> <p>„[...]“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bekanntlich vertreten wir in diesem Verfahren die rechtlichen Interessen der Ersten MaHö Beteiligungs GmbH.</p> <p>Im Zuge der 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, die Eigentümerin des Grundstücks Am Werbering 3, FINr. 165/17, Gemarkung Heimstetten ist, fristgerecht folgende</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>1.</p> <p>Nach dem aktuell ausliegenden Planentwurf soll für das Grundstück FINr. 165/14, Gemarkung Heimstetten der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25/H aufgestellt werden. Dieser sieht auf dem Grundstück FINr. 165/14 im Rahmen eines nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) vier gegliederte Baukörper mit dreigeschossigem Wohnungsbau vor.</p> <p>Die Gemeinde hält somit nach wie vor daran fest auf der bislang als Trenngrün dienenden Fläche zwischen der südlichen Gewerbebebauung und der nördlich liegenden reinen Wohnbebauung Geschosswohnungsbau zu verwirklichen.</p>	

<p><i>Der sich bei diesem Planungskonzept aufdrängende Immissionskonflikt zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der heranrückenden Wohnbebauung soll durch ein neuerdings ausgearbeitetes Schallkonzept gelöst werden. Dieses Schallkonzept begründet sich im Wesentlichen aus der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Steger und Partner vom 16.08.2019.</i></p> <p><i>Die insoweit für das Plangebiet herangezogenen Immissionswerte beruhen auf einer Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2006 sowie einer Ortsbesichtigung und Dauergeräuschkessung vom 21.10.2016 – 28.10.2016. Neuere schalltechnische Untersuchungen und Messungen haben hingegen nicht stattgefunden.</i></p> <p>2.</p> <p><i>Unsere Mandantin wendet sich gegen die beabsichtigte Planung und trägt dazu im Einzelnen folgendes vor:</i></p>	
<p>a.</p> <p><i>Zunächst ist schon die Begründung des Bebauungsplans lücken- bzw. fehlerhaft. Unter Ziff. d) 1. „Lage des Plangebiets“ (S. 4 der Begründung des Bebauungsplans) wird das Grundstück unserer Mandantin nicht als eines der Grundstücke mit Gewerbenutzung aufgeführt, welche das Plangebiet umgeben.</i></p> <p><i>Bereits hier ist völlig unklar, ob das Grundstück unserer Mandantin lediglich im Rahmen eines redaktionellen Versehens nicht angeführt oder ob es im gesamten Planungsverfahren nicht berücksichtigt wurde.</i></p>	<p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Das Grundstücks FINr. 165/17 (Am Werbering 3) der Einwendungsführerin wurde versehentlich nicht berücksichtigt. Das Grundstück grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an und ist aktuell gewerblich genutzt. Die Angaben in den Planunterlagen werden daher entsprechend berichtigt bzw. angepasst.</p>
<p>b.</p> <p><i>Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gem. Ziff. A 2.1. der Satzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.</i></p> <p><i>Der weitgehende Ausschluss von nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Zielsetzung des Bebauungsplans unter Ziff. a) (S. 3 der Begründung des Bebauungsplans)</i></p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird insoweit angepasst, als dass im Baukörper Haus 1 und Haus 4 auch eine Büronutzung vorgesehen wird.</p> <p>Die Gemeinde hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) fest. Die Einwendung wird jedoch insoweit aufgegriffen, als dass die Gemeinde mit dem Vorhabenträger abgestimmt hat, dass in Teilen</p>

	<p><i>dokumentiert allerdings offenkundig die Absicht der planenden Gemeinde eine reine Wohnsituation zu schaffen. Auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht eindeutig hervor, dass eine reine Wohnnutzung im Planbereich avisiert ist. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO stellt sich daher tatsächlich vielmehr als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dar.</i></p> <p><i>Die Festsetzung erfolgte demnach wohl 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><i>Die Planung der Gemeinde ist daher schon deshalb abwägungsfehlerhaft, weil die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ – nicht ausreichend berücksichtigt.</i></p>	<p>der Gebäude auch Gewerbeflächen (Büro) vorgesehen werden. In Umsetzung dessen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Baukörpern Haus 1 und Haus 4 werden im EG Flächen für Büronutzungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) vorgesehen.</p> <p>Im Übrigen wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht, dass für die jedenfalls denkbare Realisierung weiterer Nichtwohnnutzungen „nur“ eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich ist.</p> <p>Hinsichtlich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die vorgenommene Feinsteuerung (§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO) der (generell und ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen die Festsetzung als allg. Wohngebiet nicht in Frage gestellt wird. Die wesentlichen, für ein allg. Wohngebiet charakteristischen Nutzungen sind weiterhin – im Rahmen der Verpflichtung gemäß Durchführungsvertrag – zulässig (z. B. Wohnen, Läden, kirchliche, kulturelle und soziale Anlagen, etc.).</p> <p>Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) begründet sich darin, dass sich das Plangebiet für eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht eignet, zudem sind die hierdurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrsbelastungen städtebaulich nicht gewünscht.</p>
	<p>c.</p> <p><i>Im Übrigen verstößt die seitens der Gemeinde avisierte Planung gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.</i></p> <p><i>So führte das Bundesverwaltungsgericht dazu in einem Beschluss vom 22.06.2006 aus:</i></p> <p><i>Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie – unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG – dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebiete so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit</i></p>	<p>Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Anforderungen an das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot gewahrt sind.</p> <p>Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Plangebiet im Übergangsbereich von emittierenden Gewerbenutzungen im Westen, Süden und Osten zu Wohnnutzungen im Norden liegt. Zudem wirken auch erhebliche Verkehrsimmissionen seitens der Bahnstrecke München - Markt Schwaben - Mühldorf a. Inn im Norden und der Bundesautobahn A 99</p>

<p><i>wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz beansprucht nicht nur im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- und Industriegebieten Geltung, sondern auch bei einem Nebeneinander von Wohngebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein stöempfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in Immissionschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht.</i></p> <p><i>(BVerwG, Beschluss vom 22.Juni 2006 – 4 BN 17/06 -, juris)</i></p> <p><i>Indem die Gemeinde ein – nach den tatsächlichen Umständen – reines Wohngebiet neben die bestehenden Gewerbenutzungen plant, sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG aber schon jetzt vorprogrammiert.</i></p> <p><i>Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde aber nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einem durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein stöempfindliches Wohngebiet hineinplant (BVerwG, Beschluss vom 06. Februar 2003 – 4 BN 5/03 -, Rn. 8, juris).</i></p>	<p>im Westen auf das Plangebiet ein. Das Gebiet ist insoweit als lärmtechnisch erheblich belastet einzustufen.</p> <p>Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass ein unüberwindbarer Konflikt zwischen Gewerbenutzung im Süden, Osten und Westen sowie der geplanten Bebauung in immissionsschutztechnischer Ansicht nicht besteht.</p> <p>Die Gemeinde hat die Lärmschutzproblematik durch das Ingenieurbüro Steger & Partner untersuchen lassen (Gutachten vom 16.08.2019). Das entsprechende Gutachten wurde zwischenzeitlich noch einmal überarbeitet (Fassung vom 28.01.2020). Hierbei wurde der einwirkende Gewerbelärm, wie auch Verkehrslärm, wie auch die von einer Verkehrszunahme durch die Planung auf die umliegende Bebauung ausgehenden Immissionen untersucht.</p> <p>In der zwischenzeitlich überarbeiteten Fassung legt das Gutachten für die südlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebe einen Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) zugrunde, der dem in Gewerbegebieten nach Ziff. 6. 1 der TA Lärm maximal zulässigen Immissionsrechtswert (bzw. dem nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 maximal zulässigen Orientierungswert) in Gewerbegebieten entspricht (S. 18 des Gutachtens vom 28.01.2020).</p> <p>Ausgangspunkt des Schallschutzkonzepts ist insoweit die bestehende Belastungssituation in Form der Immissionsbelastung, die heute an den Gebäuden Tannenweg 1 bis 10 besteht. Aus dieser ergibt sich korrespondierend das heute zulässige Emissionspotential der benachbarten Gewerbebetriebe. Hiernach wäre für die Beurteilungspegel der Gewerbebetriebe im Süden von Pegeln von 63 – 64 dB(A) auszugehen.</p> <p>Ungeachtet dessen legt das Schallschutzkonzept jedoch für die südlich gelegenen Gewerbebetriebe einen Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) zugrunde (s. 18 des Gutachtens vom 28.01.2020), der dem maximalen Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete nach TA Lärm/DIN</p>
---	--

	<p>18005 entspricht. Mithin geht das Gutachten von uneingeschränkt emittierenden Gewerbebetrieben iSd. TA Lärm im Süden des Plangebiets aus. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Schallschutzkonzept mit diesem Ansatz auf der sicheren Seite ist.</p> <p>Gleichzeitig werden durch die gegenständliche Planung keine relevanten, an die Gewerbenutzungen „heranrückenden“ Immissionsorte 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 Einwirkungsbereich 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>Nach Auffassung der Gemeinde ist dieses Konzept tauglich und zweckmäßig, eine Einschränkung der benachbarten Gewerbebetriebe zu vermeiden, gleichzeitig aber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Wohn- und Geschäftsräumen im Plangebiet sicherzustellen. „Heranrückende“ Immissionsorte, die zu einer weitergehenden Einschränkung der Gewerbebetriebe führen könnten, werden vermieden.</p> <p>Da für die Gewerbebetriebe im Süden ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) zugrunde gelegt wird, kommt es auf das Vorliegen einer Gemengelage insoweit nicht mehr maßgeblich an.</p> <p>Nach Ansicht der Gemeinde liegt jedoch auch tatsächlich eine Gemengelage vor. An die vorhandene Wohnbebauung südlich des Tannen-</p>
--	---

	<p>wegs grenzen bereits heute im Westen und Osten gewerbliche Nutzungen unmittelbar an. Die Gewerbenutzungen im Süden sind nur durch das Plangebiet von der Wohnbebauung entlang des Tannenwegs getrennt und wirken bereits heute auf die Grundstücke entlang des Tannenwegs ein. Insoweit geht die Gemeinde davon aus, dass vorliegend von einem Aneinandergrenzen von gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzten Gebieten und zum Wohnen dienenden Gebieten auszugehen ist, mithin eine Gemengelage gegeben ist.</p> <p>Ungeachtet der Frage des tatsächlichen Vorliegens einer Gemengelage käme die Berücksichtigung einer Gemengelage den Gewerbebetrieben vorliegend jedoch ohnehin sogar zu gute. Nach Ziff. 6.7 der TA Lärm ist es bei einer Gemengelage möglich, die für das jeweilige Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte zu erhöhen. Wären aber die an der Wohnnutzung geltenden Immissionswerte höher anzusetzen, wären korrespondierend höhere Emissionen der Gewerbebetriebe zulässig, mithin diese weniger eingeschränkt.</p> <p>Hierauf kommt es vorliegend aber bereits nicht an, da das Schallschutzkonzept für die Gewerbebetriebe im Süden von einem nach TA Lärm uneingeschränkten Beurteilungspegel zugrunde liegt und im Übrigen immissionsortlose Fassaden vorsieht.</p> <p>Ausgehend von den Ermittlungen und Ergebnissen des Schallschutzgutachtens, an dessen Belastbarkeit für die Gemeinde kein Anlass zu Zweifel besteht, ist die Gemeinde der Ansicht, dass mittels dieses Schutzkonzepts Einschränkungen der benachbarten Gewerbebetriebe vermieden werden. Gleichzeitig können mit den vom Gutachter ermittelten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst, aber auch an den nördlichen Wohngebäuden gewahrt werden. Die Gemeinde geht auf Basis dessen davon aus, dass die Anforderungen an die immissionsschutztechnische Konfliktbewältigung gewahrt sind.</p>
--	--

		<p>Nach Ansicht der Gemeinde ist das Schallkonzept mit einer immissionsortlosen Fassaden auch technisch möglich. Auf Basis der Auskunft der Gutachter sowie der Architekten, die entsprechende Fensterkonstruktionen entworfen bzw. vorgestellt haben, ist die Umsetzung dieses Konzepts nach Ansicht der Gemeinde auch unter Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Büros technisch möglich. Insoweit ist die Gemeinde der Ansicht, dass der bestehende Immissionskonflikt nicht unüberwindbar ist, sondern auf der Ebene der Vorhabenzulassung bei Berücksichtigung der schallschutztechnischen Festsetzungen lösbar ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die erforderlichen, vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzvorgaben werden hierbei durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan rechtlich verbindlich geregelt. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung dieser im Durchführungsvertrag.</p>
	<p>d. <i>Auch die durchgeführte Schalltechnische Untersuchung vom 16.08.2019, auf der das entwickelte Schallschutzkonzept für die geplante Wohnbebauung maßgeblich beruht, leidet an rechtlichen Fehlern. Schon die der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegte rechtliche Annahme, dass es sich beim Grundstück FINr. 165/14, Gemarkung Heimstetten um eine aktuell zwar nicht bebaute aber bebaubare Fläche nach § 34 BauGB handele (Ziff. 4.3, Seite 16), ist rechtsfehlerhaft. So führte das Bayerische Verwaltungsgericht München (Az.: M 9 K 17.2855, Sitzungsprotokoll, Seite 3) aus, dass das gegenständlichen Grundstück aufgrund seiner Größe und dem Aufeinandertreffen verschiedener Nutzungen im Norden und Süden ein Außenbereichsgrundstück sei und daher nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden könne.</i></p>	<p>Die planungsrechtliche Einordnung der Fläche als Innen- oder Außenbereich ist nach Auffassung der Gemeinde nach den örtlichen Gegebenheiten grenzwertig und nicht abschließend geklärt. Während die Gemeinde zwar auch eine Einordnung des Plangebiets als Innenbereich nach § 34 BauGB nicht für ausgeschlossen hält, wird für die vorliegende Planung, ausgehend von der vom VG München im Verfahren (Az. M 9 K 17.2855) geäußerten Rechtsauffassung davon ausgegangen, dass es sich um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Die Ausführungen im Gutachten der Steger & Partner wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Nach Ansicht der Gemeinde liegt zwar wie dargestellt tatsächlich eine Gemengelage vor (s. Ausführungen oben), hierauf kommt es vorliegend aber bereits nicht an, da das Schallschutzkonzept für die Gewerbebetriebe im Süden von einem nach TA Lärm uneingeschränkten Beurteilungspegel ausgeht und im Übrigen immissionsortlose Fassaden vorsieht (s. o.).</p>

	<p><i>Die Schalltechnische Untersuchung geht überdies davon aus, dass auf dem gegenständlichen Plangrundstück bereits jetzt eine planungsrechtliche Gemengelage vorhanden sei (Ziff. 4.3, Seite 17). Auch diese Annahme ist rechtsfehlerhaft.</i></p> <p><i>Eine Gemengelage liegt in Gebieten mit einem Nebeneinander von unterschiedlichen, sich gegenseitig beeinträchtigenden (behindernden) Nutzungen vor. Eine solche Gemengelage ist hier aber gerade nicht vorhanden. Das gegenständliche Plangrundstück ist nämlich aktuell vielmehr schützendes Trenngrün zwischen der nördlichen Wohnnutzung und der südlichen Gewerbenutzung. Erst durch die Überplanung des Gebiets mit der avisierten Wohnbebauung würde eine Gemengelage entstehen.</i></p>	
	<p>e.</p> <p><i>Es erscheint überdies auch fraglich, ob das seitens der Gemeinde erklärte Planungsziel, dass „durch die geplante Bebauung [...] die bestehende umliegende Gewerbenutzung nicht eingeschränkt werden“ solle (Ziff. a), S. 3 der Begründung des Bauungsplans) tatsächlich erreicht werden kann, wenn sich zukünftige Anwohner des Wohngebiets gegen entsprechende Störungen aus dem Gewerbegebiet zur Wehr setzen sollten.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan stellt mit seinen Festsetzungen nicht sicher, dass die vorhandenen Betriebe geschützt sind. Der mit der festgesetzten Wohnbebauung korrelierende Schutzanspruch steht somit im offenen Konflikt mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung.</i></p> <p>f.</p> <p><i>Auch die Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt. Die zukünftige Aus-</i></p>	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass die umliegende Gewerbenutzung und auch das Grundstück bzw. der Betrieb der Einwendungsführerin in immissionsschutztechnischer Hinsicht durch die Planung nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Wie oben dargestellt, geht das Schallschutzkonzept für die Gewerbebetriebe im Süden von einem nach TA Lärm uneingeschränkten Beurteilungspegel aus (65 dB(A)), berücksichtigt insoweit einen uneingeschränkten Betrieb. Ausgehend hiervon wird eine im Sinne der TA Lärm immissionsortlose Fassaden vorgesehen.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde ist dieses Konzept tauglich und zweckmäßig, eine Einschränkung der benachbarten Gewerbebetriebe zu vermeiden, gleichzeitig aber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Wohn- und Geschäftsräumen im Plangebiet sicherzustellen. Nach Auskunft der Gutachter sowie der Architekten, die entsprechende Fensterkonstruktionen entworfen bzw. vorgestellt haben, ist die Umsetzung dieses Konzepts nach Ansicht der Gemeinde auch technisch möglich unter Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Büros. Die Gemeinde erachtet die immissionsschutztechnische Konzeption insoweit als sinnvoll</p>

	<p><i>nutzung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden und aktuell noch weitgehend unbeschränkt nutzbaren Gewerbegrundstücks wird durch die heranrückende Wohnbebauung stark eingeschränkt.</i></p> <p><i>Dieser Baurechtsentzug führt zu einer nachhaltigen Wertminderung des Grundstücks unserer Mandantin und wurde offenkundig seitens der Gemeinde nicht in die für die Planung erforderliche und nötige Abwägung eingestellt.</i></p>	<p>und städtebaulich vertretbar. Nach ihrer Auffassung geht mit der Planung kein Entzug von Nutzungsmöglichkeiten bzw. eigentumsrelevanten Positionen der benachbarten Gewerbegrundstücke einher.</p> <p>Soweit mit der Planung dennoch ein Entzug von Nutzungsrechten verbunden sein sollte, gewichtet die Gemeinde die mit der Planung verfolgten Ziele der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innergemeindlichen Raum, insbesondere mit sozial gebundenem Wohnraum, bei gleichzeitiger Nutzbarmachung von Innenentwicklungspotentialen gegenüber dem Interesse der Einwendungsführerin an der Beibehaltung des Status quo höher. Sie nimmt etwaige Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche, insbesondere nach §§ 39 ff. BauGB, soweit diese überhaupt bestehen, ausdrücklich hin.</p>
	<p>g.</p> <p><i>Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan eine schon gem. § 1 Abs. 3 BauGB unzulässige Gefälligkeitsplanung darstellt.</i></p> <p><i>Eine mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vereinbare sog. „Gefälligkeitsplanung“ liegt dann vor, wenn die Bauleitplanung nicht oder jedenfalls nicht ausschlaggebend auf städtebaulichen Überlegungen beruht, wenn eine Planung also lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 28. April 2017 – 9 N 14.404 -, Rn. 28, juris).</i></p> <p><i>Die bislang fruchtlosen aber dennoch jahrelangen intensiven Bemühungen der Gemeinde auf dem gegenständlichen Grundstück – trotz der offenkundigen Konfliktsituation – eine Wohnbebauung zu realisieren, lässt sich nur mit dem Wunsch der Gemeinde erklären, zugunsten des privaten Eigentümers eine bereits seit längerem versprochene Planung zu verwirklichen.</i></p> <p><i>Aufgrund der offenkundigen Konfliktsituation zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem schon vorhandenen Gewerbe sowie dem auf das Grundstück einwirkenden Verkehrslärm ist die avisierte Planung für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung aber nicht erforderlich. Im</i></p>	<p>Der Bebauungsplan ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die durch das Vorhaben aufgeworfenen Fragen, insbesondere betreffend den Immissionsschutz, machen ein Bauleitplanverfahren erforderlich.</p> <p>Eine Gefälligkeitsplanung ist mit der Planung nicht verbunden. Nur aus dem Umstand, dass durch die Planung nur ein Grundstückseigentümer begünstigt wird, folgt allein keine Gefälligkeitsplanung. Die Planung dient unmittelbar eigenen städtebaulichen Interessen der Gemeinde. Die Gemeinde hat das eigene städtebauliche Interesse, dass aufgrund des erheblichen Wohnraumbedarfs im Großraum München neue Wohnungen entstehen. Dies gilt insbesondere für Wohnungen für weniger begüterte Bevölkerungsteile. Gleichzeitig begrüßt die Gemeinde es im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung, dass aktuell nicht genutzte Flächen im umbauten Bereich der Gemeinde nutzbar gemacht werden sollen. Nicht zuletzt sollen mit dem Vorhaben sozial gebundener Wohnraum geschaffen werden, an dessen Entstehung die Gemeinde im Sinne des gemeindlichen Ziels, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsteile zur Verfügung zu stellen (vgl. § 11 BauGB), ein besonderes Interesse hat. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des</p>

	<p><i>Gegenteil ist vielmehr anzunehmen, dass die Planung zu einer „städtebauliche Unordnung“ in Form der zu erwartenden Gemengelage führen würde.</i></p> <p>3. <i>Wir beantragen daher die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzustellen.</i> <i>[...]</i></p>	<p>aktuell großen Bedarfs an derartigem Wohnraum im Großraum München.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Gründe handelt es sich nicht um eine Gefälligkeitsplanung. Die Planung ist erforderlich.</p>
2	<p>Schreiben der RAe Schönefelder Ziegler Lehnert Partner mbB für die Anwohner Tannenweg 1 – 10 und Am Werbering 1 vom 08.01.2020:</p> <p><i>„[...]“</i></p> <p><i>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir innerhalb der gewährten Frist folgende EINWENDUNGEN gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 25/H.</i></p>	

<p>A. Sachverhalt <i>Nachdem den Beteiligten der Sachverhalt hinlänglich bekannt ist, darf auf einen umfassenden Sachvortrag an dieser Stelle verzichtet werden. Vielmehr erscheint es notwendig, auf die zentralen Themen in der gebotenen Kürze nochmals einzugehen.</i></p> <p>I. <i>Die besondere Situation betreffend das streitgegenständliche Grundstück liegt darin, dass dieses unmittelbar von der Gewerbebebauung im Süden und der reinen Wohnbebauung im Norden umschlossen ist.</i></p> <p>II. <i>Über die vergangenen 15 Jahre fanden bereits eine Vielzahl von Überplanungen seitens der Gemeinde statt. Letztendlich kann allerdings festgehalten werden, dass bisher eine sinnvolle Überplanung nicht stattgefunden hat.</i></p> <p>III. <i>Die Besonderheit liegt streitgegenständlich vor allem darin, dass im Norden die Bahngleise München – Markt Schwaben – Mühldorf verlaufen und dadurch bereits zum heutigen Zeitpunkt eine nicht unerhebliche Lärmeinwirkung vorhanden ist.</i></p>	
<p>IV. <i>Aus sachverhaltstechnischer Sicht darf bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass nach Auffassung des Unterfertigenden die Erweiterung der Bahnstrecke München – Markt Schwaben – Mühldorf nicht hinreichend berücksichtigt wurde.</i></p> <p><i>Es fehlt in der Bemessung die Entwicklung dahingehend, dass die Strecke derzeit umfassend in vier Teilabschnitten ausgebaut wird und insbesondere zukünftig – in einem weiten Umfang – vor allem ein zweigleisiger Ausbau vollzogen wird. Dies führt zu einer erheblichen Mehrung an Güterverkehr als auch an Personenverkehr.</i></p>	<p>Der Gemeinde ist bekannt, dass ein Ausbau der Bahnstrecke eine denkbare Möglichkeit ist. Konkrete rechtlich gesicherte Planungen, die vorliegend berücksichtigt hätten werden können, liegen der Gemeinde jedoch bislang nicht vor.</p> <p>Ebenso wenig ist die zukünftige Nutzungsintensität einer ggf. ausgebauten Bahnstrecke sicher prognostizierbar. Die Planung orientiert sich vielmehr am Status quo sowie der prognostizierten Entwicklung, die Zahlen bis zum Jahr 2030 berücksichtigt (s. Schallschutzgutachten).</p> <p>Eine prophylaktische Berücksichtigung möglicher zukünftiger Entwicklungen und Belastungen, deren Eintritt und deren Intensität nicht absehbar ist, ist nach Ansicht der Gemeinde nicht möglich.</p>

	<p><i>Darüber hinaus wird in den kommenden zwei Jahren der Brenner-Basistunnel fertiggestellt und in den kommenden fünf Jahren im Münchner Osten die Daglfinger/Truderinger Kurve. Beide Maßnahmen dienen nachweislich dazu, dass der Güterverkehr erheblich zunehmen soll und gerade auch in West-Ost-Richtung der Güterverkehr auf den Schienen ausgebaut wird. Diese Lärmeinwirkungen sind zum heutigen Zeitpunkt in der Prognose der Bahn noch nicht enthalten, bedürfen allerdings einer vertieften Auseinandersetzung und Aufnahme in die vorliegenden Bauleitpläne, nachdem die Planungen mittlerweile so weit fortgeschritten sind, dass eine Berücksichtigung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB dies erfordert.</i></p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des Schallschutzgutachtens wurde die Prognosen über das Zugaufkommen nochmals aktualisiert. Auf erneute Nachfrage bei der Deutschen Bahn als verantwortliche Stelle teilte diese im November 2019 das auf das Jahr 2030 prognostizierte Verkehrsaufkommen mit. Die entsprechenden Prognosen wurden berücksichtigt (s. Schallschutzgutachten). Die Gemeinde sieht keinen Anlass, die entsprechenden Prognosen in Zweifel zu ziehen, insbesondere, da es ihr insoweit an einer eigenständigen Beurteilungsgrundlage fehlt.</p>
	<p>B. Rechtliche Einwendungen Hinsichtlich der rechtlichen Einwendungen darf Folgendes vorgetragen werden:</p>	
	<p>I. <i>Aufgrund der Lage des Grundstücks stellt sich die Frage, ob es sich insofern überhaupt um ein Innenbereichsgrundstück handelt und nicht Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB vorliegen. Dafür spricht vor allem in Bezug auf die südliche Bebauung des Tannenwegs, dass diese teilweise mehr als 60 m von der nächsten Bebauung entfernt ist und somit zumindest von einem Außenbereich im Innenbereich zu sprechen ist.</i></p> <p>1. <i>Zum einen stellt sich die Frage, ob § 13 a BauGB noch Anwendung findet. Entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB ist ein solcher Bebauungsplan nur für Maßnahmen der Innenentwicklung denkbar. Dies mag gegebenenfalls noch zu bejahen sein:</i></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. Insoweit wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen, die Außenführung im Schallgutachten wurden entsprechend überarbeitet.</p> <p>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</p>

		einer geplanten Grundfläche von weniger als 20.000 m ² geht die Gemeinde davon aus, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen.
2.	<i>In jedem Fall wären allerdings sodann entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und vor allem Ausgleichsflächen nachzuweisen, die bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entsprechend aufgeführt wurden.</i>	Aufgrund der Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Abs. 4 BauGB Eingriffe durch die Planung also vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist insoweit nicht erforderlich.
II.	<p><i>Seitens der Gemeinde Kirchheim wird stets betont, dass Ziel der Bauleitplanung auch der Umstand sei, dass eine Erschließung der Gebäude im Tannenweg nachhaltig sichergestellt werden soll, nachdem die Erschließung wegfallen könne.</i></p> <p><i>Dem Unterfertigenden ist weder bekannt, noch bisher nachvollziehbar dargestellt worden, aus welchen Umständen heraus eine solche Erschließung entfallen soll.</i></p> <p><i>Entsprechende Informationen sind diesbezüglich derzeit dem Unterfertigten nicht bekannt.</i></p> <p><i>Wenn die Gemeinde allerdings, so wie sie es derzeit vorhat, diesen Umstand ebenfalls als Planungsziel darstellen möchte, so ist hierauf substantiierter einzugehen. Solche Aussagen lässt die Begründung zum Bebauungsplan derzeit allerdings vermissen. Vor allem auch die Darlegung, inwiefern eine Sicherung des Tannenwegs als Erschließungsstraße nicht möglich ist.</i></p>	<p>Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt die Möglichkeit einer zukünftigen Erschließung der Grundstücke Tannenweg 1 bis 10 von deren Süden, d. h. entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets, als mögliche Option für die Zukunft.</p> <p>Im Zuge eines möglichen Ausbaus der Bahnstrecke München - Markt Schwaben - Mühldorf am Inn ist eine Vergrößerung des Bahnkörpers durch zusätzliche Gleise denkbar. Der hierfür erforderliche Raum könnte u. a. im südlichen Bereich Bahnstrecke, d. h. im Bereich der heutigen Straßenfläche des Tannenwegs, realisiert werden. Dies insbesondere, da es sich beim Tannenweg um eine nicht gewidmete Straße im Eigentum der Bahn handelt, auf Basis dessen eine Erschließung der Gebäude Tannenweg rechtlich nicht dauerhaft gesichert ist.</p> <p>Für den Fall einer Inanspruchnahme der Flächen des Tannenwegs durch den Bahnausbau würde die gegenständliche Planung die Herstellung einer ersatzweisen Erschließung der Grundstücke von Süden her ermöglichen, nämlich von der im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße her. Die aktuelle Planung berücksichtigt diese Option, indem eine entsprechende Erschließung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen wird, von der eine Erschließung der nordwestlich gelegenen Grundstücke Tannenweg 1 bis 10 erfolgen könnte, ohne jedoch eine solche neue Erschließung aktuell vorzusehen.</p>

	<p>Die Gemeinde betont dabei ausdrücklich, dass dies nur als Option mitberücksichtigt wurde, ohne dass dem eine konkret vorliegende Planung seitens des Fachplanungsträgers zugrunde läge. Zwischen der Gemeinde Kirchheim und der Deutschen Bahn gab es immer wieder Abfragen über die Planungen der Bahn. Der Ausbau der Strecke ist Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes und soll mittelfristig realisiert werden.</p>
<p>III. <i>Hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung darf auf Folgendes hingewiesen werden:</i></p> <p><i>Derzeit ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen. Unter Ziffer 2.1 des jetzigen Entwurfs wird nur auf eine solche Nutzung verwiesen, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet hat.</i></p> <p><i>Der Verweis auf einen – wenn auch öffentlich-rechtlichen – Vertrag erscheint nach Auffassung des Unterfertigenden unzulässig. Die Art der baulichen Nutzung muss aus der Festsetzung, mithin Ziffer A.2.1 explizit für jeden nachvollziehbar hervorgehen. Insofern kann nicht auf Drittverträge verwiesen werden.</i></p> <p><i>Unabhängig davon ist auch die Art der baulichen Nutzung, die nun festgesetzt werden soll, hinsichtlich der <u>bauplanungsrechtlichen</u> Verwirklichung nichtzutreffend gewählt. Es wird vor Ort eine reine Wohnbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung realisiert. Die Wahl des allgemeinen Wohngebiets wurde aus <u>immissionsschutzrechtlicher</u> Sicht lediglich deshalb gewählt, um die entsprechenden Werte der TA-Lärm anzupassen. Dies ist allerdings losgelöst von der bauplanungsrechtlichen Situation zu sehen.</i></p> <p><i>Nachdem auf den schmalen Korridor einzig und allein Wohngebäude realisiert werden sollten und die eigentliche typische WA-Nutzung nicht</i></p>	<p>Keine Änderung veranlasst.</p> <p>Die Gemeinde hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fest.</p> <p>Zunächst erachtet die Gemeinde die Festsetzung von nur solchen Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, für zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die ein Baugebiet nach der BauNVO allgemein festsetzen, festzusetzen, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ohne eine solche Festsetzung ist die Festsetzung einer Baugebietsart 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 Einwendung wird jedoch insoweit aufgegriffen, als dass nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger Nichtwohnnutzungen (Büro) in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in die Vorhabenbeschreibung aufnimmt. In Umsetzung dessen werden in den Baukörpern Haus 1 und Haus 4 im EG Flächen für Büronutzungen als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) vorgesehen.</p> <p>Im Übrigen wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht, dass für die jedenfalls denkbare Realisierung weiterer</p>

<p><i>beabsichtigt ist, ist auch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht von einem reinen Wohngebiet auszugehen.</i></p>	<p>Nichtwohnnutzungen „nur“ eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich ist.</p>
<p>IV. <i>Unzureichend berücksichtigt wurde bisher ferner der Umstand, dass die Baukörper teilweise bis zu 50 m im 90 °-Winkel zur vorhandenen Bebauung der Einwendungsführer stehen.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplanentwurf wird seitens der Gemeinde stets betont, dass durch die neu zu schaffende Blick-Rand-Bebauung in abgestufter Weise ein Übergang zwischen Gewerbe und vorhandener Wohnbebauung hergestellt wird.</i></p> <p><i>Dies ist nur teilweise zutreffend: Durch die nun quer angebrachten Wohnkomplexe mit über 50 m Länge entstehen Riegel, die bisher eine teilweise aufgelockerte Gewerbebebauung vollständig verdecken und somit nun zukünftig eine erdrückende Riegelbebauung unmittelbar vor den Grundstücken der Einwendungsführer entsteht.</i></p> <p><i>Verdeutlicht wird dieser Umstand an den mittleren Gebäuden: Diese stehen nun unmittelbar vor den teilweise großzügigen Baulücken auf der FINr. 165/17 und der FINr. 165/6. Bisher war dort zwar Gewerbe angesiedelt, aufgrund der schmalen Korridore Richtung Nord-süd waren diese Korridore allerdings durch entsprechende Gliederungen erträglich.</i></p> <p><i>Nachdem nun hier im 90 °-Winkel die Wohnblöcke errichtet werden, entsteht eine erdrückende Wirkung, die bis zum jetzigen Zeitpunkt für die Einwendungsführer nicht berücksichtigt wurde.</i></p>	<p>Nach Ansicht der Gemeinde ist mit der Planung keine abriegelnde oder einmauernde Wirkung für die Einwendungsführer gegeben.</p> <p>Eine „einmauernde“ oder „erdrückende“ Wirkung einer Bebauung wird von der Rspr. Bei einer Bebauung für möglich gehalten, die nach Höhe und Volumen „übergroß“ ist und nur in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden steht (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.03.1981 – 4 C 1.78: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; BVerwG Urt. v. 23.05.1986 – 4 C 34.85: Drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen; VGH München, Beschl. v. 10.12.2008 – 1 CS 08.2770). Hauptbeurteilungskriterien sind hierbei unter anderem die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. VGH München, Beschl. v. 19.03.2015 – 9 CS 14.2441). Für die Annahme der „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist danach grundsätzlich kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der der betroffenen Gebäude (vgl. etwa VGH München, Beschl. v. 11.05.2010 – 2 CS 10.454).</p> <p>Ausgehend von diesen Grundsätzen liegt nach Auffassung der Gemeinde keine erdrückende Wirkung der geplanten Bebauung vor. Zwar ist diese in Linie südlich der bestehenden Wohnbebauung geplant, jedoch verbleibt zwischen der geplanten Bebauung und der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Tannenweg 1 bis 10 ein Abstand von mindestens 8 m, zu den bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken sogar ein Abstand von mindestens ca. 16 m. Gleichzeitig ist die geplante Bebauung mit einer Kubatur von maximal III Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe von max. 9 m nicht deutlich</p>

		höher als die Bebauung nördlich entlang des Tannenwegs. Die Gemeinde erachtet die Höhenstrukturierung vor dem Hintergrund des Übergangs zur südlich gelegenen gewerblichen Nutzung als angemessen. Auch durch die Aufteilung in vier Einzelbaukörper wird eine Riegelwirkung der geplanten Bebauung abgemildert.
	<p>V. <i>Hinsichtlich der Lärmbelastung möchte der Unterfertigende auf folgende zwei Aspekte hinweisen:</i></p> <p><i>Zum einen fehlt dem Gutachten eine bisherige Ist-Gelastungs-Darstellung. Gerade hinsichtlich der Betroffenheit der Einwendungsführer müsste zunächst festgehalten werden, welcher heutige ist-Wert an den Gebäuden vorhanden ist und sodann der Nachweis geführt werden, dass durch die neue Bebauung keine nachteilige Lärmeinwirkung stattfindet.</i></p> <p><i>Die bisher vorgelegten Unterlagen, insbesondere grafische Darstellungen im Rahmen des Lärmschutzgutachtens, lassen eine solche Aussage allerdings nicht zu. Das Gutachten muss insofern überarbeitet werden.</i></p>	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass sich aus dem Gutachten des Büros Steger & Partner die Belastungssituation der Einwendungsführer in dem Maße ergibt, wie dies für die gegenständliche Planung von Bedeutung ist. Aus den dem Schallgutachten beigefügten Anlagen, insbesondere den Abbildungen ergibt sich nach Auffassung der Gemeinde detailliert und bezogen auf die Immissionen von Gewerbe, Bahn und Autoverkehr, von welcher Belastungssituation an den Gebäuden Tannenweg 1 bis 10 auszugehen ist. Für die Gemeinde besteht hiernach kein Anlass dafür, an einer ausreichenden Ermittlung der Belastungssituation der Grundstücke Tannenweg 1 bis 10 zu zweifeln.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung zu keiner nachteiligen Veränderung der immissionsschutztechnischen Situation an den Wohngebäuden 1 bis 10 führt.</p> <p>Die Gemeinde hat die Lärmschutzproblematik, wie dargestellt, durch das Ingenieurbüro Steger & Partner untersuchen lassen (Gutachten vom 16.08.2019). Das entsprechende Gutachten wurde zwischenzeitlich noch einmal überarbeitet (Fassung vom 28.01.2020). Hierbei wurden neben den einwirkenden Gewerbeimmissionen (s. o.) auch die einwirkenden Verkehrsimmissionen (Bahn, Autobahn etc.) untersucht. Zudem wurden die immissionstechnischen Auswirkungen von einer planungsbedingten Verkehrszunahme auf die umliegende Bebauung untersucht.</p> <p>Die Wohngebäude Tannenweg 1 bis 10 befinden sich bereits heute im Einflusswirkungsbereich des umgebenden Gewerbelärms (s. o.) wie auch des Verkehrslärms von Autobahn und Bahnstrecke. Hinsichtlich des Gewerbelärms führt die Planung nicht zu einer Verschlechterung</p>

	<p>der Situation an den Wohngebäuden, aufgrund der abschirmenden Wirkung vielmehr sogar zur einer Verbesserung (S. Schallschutzgutachten).</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrslärms befinden sich die Gebäude Tannenweg 1 bis 10 bereits heute unmittelbar im Einflussbereich der Bahnstrecke München – Markt Schwaben - Mühldorf a. Inn (Bahnstrecke 5600). Durch das Vorhaben kommt es an den Südfassaden der nördlich gelegenen Wohnbebauung am Tannenweg infolge von Schallreflexionen zu höheren Geräuschpegeln. Das in Bezug auf die Bahnstrecke hinter der Wohnbebauung Tannenweg liegende Plangebiet, das selbst ebenso im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke liegt, wird insoweit infolge von Reflexionen des Schalls auch für die Wohnbebauung am Tannenweg immissionstechnisch relevant. Um den schallreflektierenden Effekt der geplanten Wohnbebauung zu verhindern, werden im Rahmen des Schallschutzkonzepts entlang der nordwestlichen, der Wohnbebauung zugewandten Fassadenbereichen schallabsorbierenden Fassaden mit einem festgesetzten Schallabsorptionsgrad von $\alpha = 0,8$ bezogen auf bestimmten Mindestflächen pro Gebäude vorgesehen.</p> <p>Ausweislich der gutachterlichen Beispielsberechnung mit geräuschabsorbierenden Wandscheiben und Schiebeläden werden durch eine solche Maßnahme die durch die Reflexion ausgelösten Geräuschpegelsteigerungen nicht nur kompensiert, sondern es werden überwiegend sogar eine gegenüber dem status quo verbesserte Geräuschpegelsituation erreicht. Die Gemeinde hält es insoweit eine bauliche Gestaltung des Vorhabens für möglich und zumutbar, von der keine relevanten Schallreflexionen auf die nördlich gelegene Wohnbebauung ausgehen.</p> <p>Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass im Schallschutzgutachten der sog. Schienenbonus, der im Bereich Bauleitplanung und der der DIN 18005 anwendbar ist (VGH München, Urt. v. 15.03.2017 - 2 N 15.619) nicht angesetzt wurde. Insoweit stellt die Betrachtung insoweit eine worst-case-Betrachtung dar.</p>
--	---

		<p>Auf Basis dessen geht die Gemeinde davon aus, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Absorptionsflächen, Geräuschpegelsteigerungen an den Südfassaden der Wohnbebauung am Tannenweg vermieden werden können, die Belastungssituation überwiegend sogar verbessert wird. Eine unzumutbare Verschlechterung der immissionschutztechnischen Situation an den Gebäuden Tannenweg 1 bis 10 ist nach Auffassung der Gemeinde jedenfalls nicht zu befürchten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dort weiterhin gewahrt.</p>
<p>VI.</p> <p><i>Unabhängig davon stellt sich die Frage, ob hinsichtlich etwaiger Lärmemissionen die Prognose der Bahntrasse hinreichend berücksichtigt wurde.</i></p> <p><i>Diesbezüglich hat der Gutachter aus nachvollziehbarer Sicht auf den bestehenden Prognosezeitraum bis 2025 abgestellt. In dieser Prognose nicht enthalten sind allerdings die derzeitigen aktuellen Entwicklungen, die bereits eine hinreichend konkrete Planreife inne haben, so dass diese ebenfalls zu berücksichtigen sind:</i></p> <p><i>Mit anderen Worten: Zu berücksichtigen ist die verkehrliche Veränderung aufgrund des Ausbaus der Bahnstrecke München – Markt Schwaben – Mühldorf. Auch die Fertigstellung des Brenner-Basistunnels und die Fertigstellung der Daglfinger/Truderinger Kurve müssen in die Planungen und die Prognose mit aufgenommen werden. Die entsprechenden Verkehrsdaten sind bereits heute vorhanden und die Planungen in den nächsten fünf Jahren insofern abgeschlossen bzw. so konkret, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Berücksichtigung im Rahmen der Lärmwerde geboten ist.</i></p> <p><i>Eine Aussage hierüber lassen die derzeit vorliegenden Zahlen nicht zu.</i></p>		<p>Nach Ansicht der Gemeinde ist die Bahnstrecke München - Markt Schwaben - Mühldorf a. Inn in der schalltechnischen Untersuchung ausreichend berücksichtigt worden. Der Gemeinde ist bekannt, dass ein Ausbau der Bahnstrecke angedacht ist, ebenso wie weiterer anschließender Streckenabschnitte. Konkrete, rechtlich gesicherte Planungen, geschweige denn eine Planfeststellung, die vorliegend berücksichtigt hätten werden können, liegen der Gemeinde jedoch bislang nicht vor.</p> <p>Ebenso wenig ist die zukünftige Nutzungsintensität einer ggf. ausgebauten Bahnstrecke sicher prognostizierbar. Die Planung orientiert sich vielmehr am status quo sowie der prognostizierten Entwicklung, die Zahlen bis zum Jahr 2030 berücksichtigt (s. Schallschutzgutachten). Eine prophylaktische Berücksichtigung möglicher zukünftiger Entwicklungen und Belastungen, deren Eintritt und deren Intensität nicht absehbar ist, wäre nach Ansicht der Gemeinde rein spekulativ und ist damit nicht möglich.</p>
C. Zusammenfassung		

<p><i>Es bleibt daher festzuhalten, dass mit dem streitgegenständlichen Planungsvorhaben nach Auffassung des Unterfertigenden und der Einwendungsführer nicht begründbare Betroffenheiten privater wie auch öffentlicher Belange einhergehen, die nicht städtebaulich gelöst werden.</i></p> <p><i>Dies erfordert letztendlich die Aufgabe des Gesamtprojekts.</i></p> <p><i>Eine sachgerechte Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB muss daher zur Aufgabe der bisherigen Planung führen. Eine Fortsetzung des Planungsstandes hätte die Aufstellung eines unwirksamen Bebauungsplans zur Folge.</i></p> <p><i>Namens und im Auftrag der Einwendungsführer beantragen wir hiermit, die erhobenen Einwände vollständig zu berücksichtigen und – darauf aufbauend – das Planvorhaben aufzugeben.</i></p> <p><i>Abschließend dürfen wir Sie darum bitten, uns über die Beschlussfassung des Gemeinderats und den weiteren Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten und insbesondere über die Beschlussfassungen des Gemeinderats, bezogen auf die vorliegend eingebrachten Einwendungen, mit einem entsprechenden Auszug aus dem Beschlussbuch des Gemeinderats zu übermitteln.</i></p>	
<p><i>Für ein persönliches Gespräch stehen wir ferner gerne jederzeit zur Verfügung.</i></p> <p><i>[...]"</i></p>	