

Per beA und per E-Mail:
gemeinde@oberschleissheim.de
Gemeinde Oberschleißheim
Freisinger Straße 15
85764 Oberschleißheim

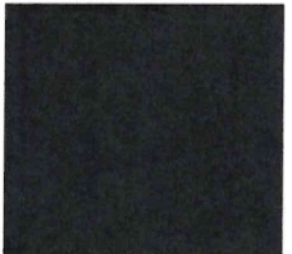
Unser Zeichen: Tel.: Fax.: E-Mail: Datum:
[REDACTED] 05.08.2025

Rechtsanwälte



**Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“;
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB
hier: Einwendungen**

Steuerberater

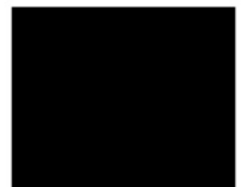


Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Böck,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

wir zeigen die anwaltliche Vertretung der [REDACTED] vertreten durch den
[REDACTED]
an. Ordnungsgemäße Vollmacht wird anwaltlich versichert.

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

Einwendungen.



1. Sachverhalt

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

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut.

Unmittelbar westlich an das Grundstück grenzt ein reines Wohngebiet an.

2. Rechtliches

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

2.1 Verfahrensfehler

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

In der Bekanntmachung wird angegeben, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen. Die dort angegebene E-Mailadresse „bauamt@gemeinde.de“ ist jedoch ungültig. Dies stellt sich als Beschneidung der Beteiligungsrechte und rechtserheblichen Verfahrensfehler dar.

2.2 Unzulässige Konfliktverlagerung/Ermittlungsdefizit

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

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

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

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

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

Schwierigkeiten zu beseitigen (vgl. S.1 der Begründung), das grundlegende Probleme völlig ungelöst lässt.

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

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

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

2.3 Unzulässige Festsetzung/Abwägungsfehler

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

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

2.4 Veraltete Datengrundlagen

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

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

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

3. Zusammenfassung

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

Wir

beantragen

daher:

**Das Bebauungsplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79
„Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ wird eingestellt.**

Mit freundlichen Grüßen

