



**Handwerkskammer
für München und Oberbayern**

Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

**Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr**

Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster
Herrn M. Leppmaier
Freisinger Straße 3
85304 Ilmmünster

Gemeinde Hettenshausen

**7. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 29 „Östlich der Ilmtalklinik“ im Verfahren nach § 13b BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

6. März 2020

Sehr geehrter Herr Leppmaier,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren der Gemeinde Hettenshausen für das Plangebiet am Krankenhausberg sowie südlich der Stadtgrenze Pfaffenhofen a.d. Ilm, das künftig nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche, sondern als Allg. Wohngebiet im Osten und Mischgebiet im Westen festgesetzt bzw. dargestellt werden soll. Es sind auch besondere Wohnformen wie betreutes Wohnen vorgesehen sowie nicht störende Gewerbebetriebe aus dem medizinischen Sektor. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen wird für die angrenzenden Gebiete nördlich eine Potentialfläche Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Westlich liegt die Ilmtalklinik, südöstlich die Kunstmühle Reising. Auch im Bezug auf Verkehrslärm steht das Plangebiet im Einflussbereich der Bahnstrecke im Osten und mehrere Straßen, unter anderem der Krankenhausstraße.

Eine vom Büro C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising angerufene Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nur in Abhängigkeit der in Kapitel 8.2. aufgezählten Aspekte mit keinen Überschreitungen der IGW nachts zu rechnen ist und stellt fest, dass im geplanten Wohngebiet, v.a. an den Südfassaden der südlichsten Bauzeile Maßnahmen auf Seite der heranrückenden Wohnbebauung vorzunehmen sind. Diese sind noch in den Festsetzungen zu ergänzen, wie aus dem Entwurf auch hervorgeht. Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet festzusetzen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der sie verursachenden, neu hinzukommenden Wohnbebauung gehen.

Es ist positiv, dass mit der Ausweisung einer Mischgebietsfläche auch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, in einem möglichst ausgewogenen Verhältnis zur Wohnnutzung, (siehe Kapitel 4.2) ermöglicht werden. Dabei kann die Schaffung kleinerer

Ansprechpartner:

Isabella Hößl

Telefon 089 5119-458

Telefax 089 5119-305

isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:

Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:

Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01



Gewerbeeinheiten die Ansiedlung kleiner und mittlerer, mittelständischer Handwerksbetriebe, zum Beispiel aus dem Bereich der personenbezogenen Gewerke wie Augenoptiker, Orthopädieschuhmacher, Friseure etc. unterstützen. Es ist ebenso positiv, dass dieser immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation bereits im Vorfeld durch die genannte Untersuchung Rechnung getragen wurde und den angrenzenden Planungen der Gemeinde Pfaffenhofen für eine Gewerbefläche bereits einbezogen wurden.

Angesichts der immissionsschutzrechtlich vorbelasteten Situation, die sich auch in den im Lärmgutachten geschilderten gewerblichen Strukturen sowie der Tatsache, dass es sich um einen durch den Schienenweg auch durch Verkehrslärm vorbelasteten Standort handelt, ist äußerst kritisch zu hinterfragen, wieso ein Spielraum für zukünftige betriebliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten ausgeklammert wird und hier mit dem Heranrücken der südöstlichen Wohnbebauung geplanten Bebauung in Abhängigkeit von den gen. Vorbedingungen diese immissionsschutzrechtliche Konfrontation herbeigeführt wird. Wir plädieren daher für eine Ausweisung auch im Südosten des Plangebiets als Mischbaufläche, die auch dem Charakter der sie umgebenden Nutzungsstruktur entspricht und auch eine der genannten Bedingungen im Kapitel 8.2. des o.a. Lärmgutachtens ist.

Sollte an den Planungen für die südöstliche Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahme keine zukünftigen Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde, die v.a. auch zukünftige Entwicklungen betreffen. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade Handwerksbetriebe sind aufgrund ihrer Standortverbundenheit darauf in besonderem Maße angewiesen, um weiterbestehen zu können und auf sich verändernde (Markt-)Bedingungen reagieren zu können. Gerade das ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der z.T. seit vielen Jahren ortsansässigen Handwerksunternehmen.

Laut „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das Plangebiet im östlichen Randbereich innerhalb des wassersensiblen Bereichs.: Es ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

Mit freundlichen Grüßen


Isabella Hößl
Referentin