



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	06.07.2021	öffentlich	Beschluss

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße;

- Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße beschlossen. Am 18.01.2021 wurde der Vorentwurf gebilligt und die Einleitung des weiteren Verfahrens beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie die Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 23.03.2021.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 15.02.2021
2. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 15.02.2021
3. Freiwillige Feuerwehr Neubiberg, E-Mail vom 18.02.2021
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 22.02.2021
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.03.2021
6. Deutsche Bahn AG, Immobilien, Schreiben vom 09.03.2021
7. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 16.03.2021
8. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 17.03.2021
9. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 18.03.2021
10. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.03.2021
11. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 22.03.2021
12. Landratsamt München, Immissionsschutz, Schreiben vom 25.03.2021
13. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 19.03.2021

Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, Schreiben vom 01.03.2021



2. Bürger 2, Schreiben vom 05.03.2021

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 15.02.2021

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Ergebnis der Prüfung:

Das Gelände der Universität der Bundeswehr liegt ca. 1,7 km Luftlinie vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 86 entfernt, Belange der Bundeswehr sind gemäß der Stellungnahme nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 zur Folge.

2. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 15.02.2021

die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Zugänglichkeit, Feuerwehrzufahrten bzw. Feuerwehrumfahrungen:

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.



Rettungs- und Fluchtwege:

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstuppenraum).

Bei Nachverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen. Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehraufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

Löschwasserversorgung und Hydranten:

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.



Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Ergebnis der Prüfung:

Zugänglichkeit. Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten:

Der Hinweis wird aufgenommen und folgender Text wird unter den Hinweisen, Nr. 14, eingefügt:
„Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 sind zu beachten.“

Rettungs- und Fluchtwege:

Auf den Hinweis unter B 14 wird verwiesen.

Ein Verweis zu der Einhaltung der Vorgaben der BayBO (insb. Dritter Teil, Abschnitt V) und der DIN VDE 0132 wird unter den Hinweisen ergänzt. Im Übrigen sind die Hinweise im Zuge des Bauantragsverfahrens auf bauordnungsrechtlicher Ebene zur berücksichtigen.

Löschwasserversorgung und Hydranten:

Es handelt sich beim Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 um eine Bestandsbebauung. Eine Neuausweisung eines noch unbebauten Baugebiets erfolgt nicht. Die Freiwillige Feuerwehr Neubiberg wurde am Bebauungsplanverfahren ebenso beteiligt. Eine Erforderlichkeit zum Ausbau des Hydrantennetzes ist der Gemeinde Neubiberg nicht bekannt. Sollte diesbezüglich in der Zukunft ein Bedarf entstehen, wird die Gemeinde ihrer Pflicht gemäß der ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben nachkommen.

Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:

Der Gemeinde ist die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen nicht bekannt. Der Verweis auf die Beteiligung an fachkundigen Stellen (Feuerwehr) wird als nicht notwendig bewertet. Das Gebiet entspricht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinem Wohngebiet. Gewerbebetriebe mit Gefahrstoffen sind grundsätzlich unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf wird gemäß der Ergebnisprüfung ergänzt.



3. Freiwillige Feuerwehr Neubiberg, E-Mail vom 18.02.2021

grundsätzlich spricht nichts gegen den Bebauungsplan 86, es müssen nur die bekannten gesetzlichen Regelungen eingehalten werden.

Vielleicht bin ich jetzt etwas zu pingelig, aber m.E. sollte die Satzung dazu umformuliert werden. Denn unter Punkt 14 heißt es:

"Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, soll eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen werden"

Für mich ist dieses "soll" nicht ganz dasselbe, wie es in der BayBO steht. Und um da eventuellen Diskussionen oder Streitigkeiten mit Bauträgern aus dem Weg zu gehen, würde ich persönlich einfach die Formulierung anpassen.

BayBO, Art. 5

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) ¹Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. ²Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. ³Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. ⁴Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) ¹Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. ²Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Um Missverständnisse zu vermeiden und aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte der erste Satz des Hinweises B 14 wie folgt überarbeitet werden: „Art. 5 BayBO ist bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 22.02.2021

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass der Abloner Garten Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist und mit den Waldfunktionen Erholung und lokaler Klimaschutz belegt ist.

Grundsätzlich ist bei Bebauung am Waldrand auf ausreichenden Abstand zwischen Wald und Bebauung zu achten um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren. Die im „Forstliche Fachgutachten Waldrand“ dargestellten Grundsatzempfehlungen leisten dazu wertvollen Beitrag.

Ergebnis der Prüfung:

Die im „Forstlichen Fachgutachten Waldrand“ dargestellten Grundsatzempfehlungen sind in der Satzung unter Festsetzung 7.10 Waldschutzstreifen zur Vermeidung von Schäden am Waldrand und unter B Hinweise Punkt 18 Waldrand verankert. Die Festsetzung umfasst die Einhaltung eines Waldschutzstreifens mit den zum Schutz des Waldes erforderlichen Bedingungen. Die Hinweise Punkt 18 Waldrand erläutern, dass anschließend an den Waldschutzstreifen ein bedingt bebaubarer Streifen in der Tiefe der Baumwurfzone von 19 m einzuhalten ist, zudem bestehen Anforderungen an die Gebäudestatik und Unterzeichnung einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich. Die im „Forstlichen Fachgutachten Waldrand“ dargestellten Grundsatzempfehlungen wurden bereits in den Bebauungsplan übernommen.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.03.2021

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Wir bitten um Ihr Verständnis, da aufgrund der aktuellen Coronakrise und daraus folgender Arbeit im Homeoffice, die Stellungnahme zu oben genannten Planverfahren ausschließlich per Mail erfolgt. Eine Versendung der Stellungnahme per Post ist bis auf weiteres nicht möglich.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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.

Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 86, für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.

Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline

Tel.: 0800 330 1903

oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Ergebnis der Prüfung:

Das oben genannte Merkblatt ist in den Hinweisen unter Punkt 10.5 angeführt, somit wird sichergestellt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6. Deutsche Bahn AG, Immobilien, Schreiben vom 09.03.2021

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Der o.g. Bauleitplanung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen bzw. Hinweisen zugestimmt: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Wir bitten zu beachten, dass als Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge der Träger Öffentlicher Belange (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungsverfahren, Planfeststellungen, Wasserrecht sowie Spartenanfragen, Bauanfragen und Baugesuche) die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München, fungiert.



Beteiligungen in digitaler Form bitten wir an unsere allgemeine E-Mail-Adresse ktb.muenchen@deutschebahn.com zu senden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bebauung im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich nicht in direkter Nähe der Bahnstrecke München-Kreuzstraße. Die nächstgelegenen Grundstücke im Geltungsbereich (Fl. Nrn. 157/46 und 157/109) befinden sich in einer Entfernung von ca. 68 m von der Grundstücksgrenze bis zur Bahnanlage. Diesen Grundstücken ist eine geschlossene Bebauung mit ausgeprägtem hohen Baum- und Strauchbestand vorgelagert

Das Plangebiet ist ein bestehendes, bebautes Gebiet, indem sich das Baurecht nach § 34 BauGB richtet. Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits genehmigt und gebaut - in Kenntnis der gegebenen Bedingungen, d.h. einer naheliegenden (ca. 68 m Entfernung) Bahnstrecke. Das bestehende Baurecht hat somit Bestandsschutz und wird durch den derzeitigen Bebauungsplan nicht erstmalig festgesetzt oder geändert.

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil dies für die Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist. In diesen Zusammenhang ergibt sich die Art der baulichen Nutzung folglich nach § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung. Diese ist geprägt durch ein reines oder allgemeines Wohngebiet und ein angrenzendes gewerblich genutztes Grundstück (Büronutzung, Einzelhandel, Handwerker und Schule). Infolgedessen sind auch weitere Festsetzungen, die in Verbindung mit der Art der baulichen Nutzung stehen, nicht festsetzbar. Dies betrifft z.B. die Festsetzung des Schutzanspruches hinsichtlich des Immissionssschutzes.

Gesetzliche Schutzansprüche sind auch ohne Bebauungsplan einzuhalten. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und fachlichen Richtlinien sind zu beachten.

Aus den o.g. Angaben kann abgeleitet werden, dass:

- die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen oder der Instandhaltung oder dem Unterhalt der Flächen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb stehen.
- eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb nicht im derzeitigen Bebauungsplan festsetzbar sind.

Trotzdem wird anerkannt, dass die Belange für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse, die Gesundheit und die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu berücksichtigen sind. Die Schutzmaßnahmen gegen Immissionen in Verbindung mit dem Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen können auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und geregelt werden. Je nach Situation bei der Baugenehmigung und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung müssen die Immissionswerte eingehalten werden.

Zur Erläuterung des Themas Emissionen, Immissionen und Schallschutz im Plangebiet bezüglich der Nähe zur Bahnstrecke wird in der Begründung unter Nr. 6.9 folgender Zusatz aufgenommen:

„Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind, aufgrund des Festsetzungskataloges im derzeitigen Bebauungsplan, nicht festsetzbar. Diese werden auf Ebene der



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und geregelt. Je nach Situation bei der Baugenehmigung und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung, müssen die Emissionen des Bahnbetriebs berücksichtigt werden.“

Die Anschrift der Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG wurde zur Kenntnis genommen und wird für zukünftige Beteiligungen geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

7. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 16.03.2021

Die Rechtsgrundlage ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS), einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS). Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost.

Abwasserbeseitigung

Die durch die Nachverdichtung entstehende Abwasserkontingenterhöhung kann derzeit noch nicht genau berechnet werden. Sie wird jedoch hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung relativ gering ausfallen. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem Privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der Grundstücksentwässerung zu gewährleisten.

Der Zweckverband ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Abwässer aus Tiefgaragen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Die Abwässer sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.

Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend der bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.

Eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmessereinrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekanntzugeben.

Abfallwirtschaft



Das Plangebiet ist im Bestand bereits an die Abfallentsorgung angeschlossen.

Bei Neubauten ist je eigenständigem Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Ferner weisen wir auf die Nutzung einer Biotonne hin, um der gesetzlich geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden. Somit ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.

Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehälter durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht werden.

Die Eigenbereitstellung von Abfallbehältern und sonstigen Abfällen rechtzeitig zum Abfuhrtag gilt insbesondere für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich von Grundstücken.

Deshalb weisen wir ergänzend zu Punkt B 13.2 der Satzung darauf hin, dass die Regelung der 15 m Entfernung für Abfallbehälter des Zweckverbandes gilt. Aber sonstige Abfälle, wie z.B. für die Abholung im Rahmen der Sperrmülltermine, oder gelbe Säcke und gelbe Tonnen bis 240 l müssen jedoch direkt am Schnittpunkt der eigenen Zufahrt mit der jeweils öffentlichen Straße, hier Leibl-, Ara-, Zille- oder Hohenbrunner Straße, bereitgestellt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Abwasserbeseitigung:

Einige Angaben zur Abwasserbeseitigung finden sich bereits unter den Hinweisen der Satzung.

Die Information über ein gesichertes Abwasserkontingent im Geltungsbereich wird in die Begründung aufgenommen.

Die fachlichen Empfehlungen zum Schutz der Leitungen bei Neubauvorhaben und geplanten Pflanzungen werden in die Hinweise der Satzung bzw. in die Begründung übernommen.

Die Anforderungen für Abwasserbeseitigung bei der Errichtung von Tiefgaragen sowie für die Nutzung von Niederschlagwasser werden in die Festsetzungen unter den Hinweisen bzw. in der Begründung ergänzt.

Abfallwirtschaft:

Dem Hinweis wird gefolgt, der Punkt B 13.2 der Satzung wird hinsichtlich den Anforderungen zur Bereitstellung für sonstige Abfälle differenziert. Die Informationen über die Trennpflicht und Müllbehälter werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

8. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 17.03.2021



zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

1. Entwässerung

Im Punkt 11 unter B Hinweise der Satzung ist die Niederschlagswasserbeseitigung mit den dazugehörigen Regeln korrekt dargestellt.

Wir empfehlen die Erweiterung um folgende Punkte:

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.

Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw.

Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Außerdem weisen wir daraufhin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Konzeption für die Beseitigung von Niederschlagswasser vorhanden sein muss. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune dies aufzuzeigen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen.

2. Wassergefährdende Stoffe

Ebenfalls im Punkt 11 der Hinweise wird festgehalten, dass Niederschlagswasser versickert werden darf, wenn dieser nicht mit wassergefährdenden Stoffen in Verbindung steht.

Bei einem geplanten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zudem die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

3. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind.

Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bau-wasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Wir weisen Sie darauf hin, dass in dem Gebiet des Vorhabens ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ungefähr 15 m unter der Geländeoberkante zu erwarten ist. Somit kommt es in den meisten Fällen zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.

4. Starkregenereignisse



Sachgebiet: Bauverwaltung

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können.

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

5. Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Ergebnis der Prüfung:

Entwässerung:

Der Punkt 11 unter B Hinweise soll aus Gründen der Klimafolgenanpassung (hinsichtl. Starkregenereignis) um den Absatz „Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.“ ergänzt werden.

Folgende Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet und schadlosen Entsorgung des Niederschlagswassers sind bereits Bestandteil der Satzung oder Begründung:

- Begrenzung der Gesamt-Versiegelung
- Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu bedecken
- Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszuführen
- Auf die Bereitstellung der notwendigen und geeigneten Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen

Im Zuge der Abwägung werden folgende Punkte in den Planunterlagen ergänzt:

- Versickerung des Niederschlagswassers im Trennsystem
- Niederschlagswassernutzung wird empfohlen

Das Gebiet existiert seit mehreren Jahrzehnten und ist bereits an das bestehende Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes München-Südost (EWS) vom 16.03.2021 wird die Abwasserkontingenterhöhung hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung relativ gering ausfallen und ist als gesichert dargestellt. Diese Information wird in der Begründung ergänzt.

Wassergefährdende Stoffe:

Der Absatz „Bei einem geplanten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zudem die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

(AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.“ ist zu übernehmen.

Grundwasser:

Die Hinweise zu auftretendem Grund- oder Schichtenwasser werden in der Begründung unter Punkt 6.6 Verkehr und Erschließung ergänzt.

Die Ergänzung des Absatzes „Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Wir weisen Sie darauf hin, dass in dem Gebiet des Vorhabens ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ungefähr 15 m unter der Geländeoberkante zu erwarten ist. Somit kommt es in den meisten Fällen zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.“ ist unter Punkt 11 der Hinweise vorzunehmen.

Starkregenereignisse:

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird dennoch für die Erdgeschosshöhen und Bauwerke (z.B. Keller) unter Punkt 11 der Hinweise wie folgt ergänzt: „Bei der Gebäudeplanung (z.B. Festlegung von Erdgeschosshöhen, Kellerausbildung) sind Starkregenereignisse durch geeignete Vorkehrungen zu berücksichtigen. Sollten Bauwerke, wie z.B. Keller, in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.“

Versiegelung:

Der Hinweis „Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm“ wird in die Hinweise Pkt. 8 Klimaschutz aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf wird entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

9. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 18.03.2021

vielen Dank für die Schreiben vom 10.02.2021 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine gemäßigte Nachverdichtung des bereits voll erschlossenen Wohngebietes ermöglicht werden.

Unsere Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen sind in den beigegeführten Bestandsplanauszügen (Wasser blau) und (Erdgas grün) dargestellt.

Unsere Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegenden Hausanschlussleitungen, zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.

Für die Stilllegungen und Umlagungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge,



Sachgebiet: Bauverwaltung

die Sie unter www.swm.de erhalten.

Neue Gebäude, die im Zuge der Nachverdichtung errichtet werden, können an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Sofern bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden eine Umlegung der vorhandenen Hausanschlussleitungen erfordern, nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Bauwerber von geplanten Neubauten können an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Bauwerber haben nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen.

Die geplanten Wasserzählerräume sind unmittelbar an der straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden und mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361-6132.

Ergebnis der Prüfung:

Der Punkt B 10.3 der Hinweise ist wie folgt zu ändern: Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein Mindestabstand von 1,5 m und zu den Hydranten von 2,0 m eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf wird entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

10. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.03.2021

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Neubiberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung der Nachverdichtung im Plangebiet zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei geht es um die Sicherung der Vorgartenbereiche, Freibereiche, der Dachlandschaft, Nebenanlagen und Anbauten.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass die im Plangebiet liegenden Handwerksbetriebe (Wäscherei) sowie die anliegenden Betriebe in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb nicht eingeschränkt werden dürfen.

Ergebnis der Prüfung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer für München und Oberbayern keine grundsätzlichen Einwände zum gegenständlichen Bebauungsplan einreicht. Die Hinweise auf die Handwerksbetriebe (Wäscherei innerhalb des Geltungsbereiches) und das gewerblich genutzte Grundstück in der näheren Umgebung (Nord-West außerhalb des Geltungsbereiches) sind bereits Bestandteil der



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Begründung. Diese Betriebe genießen Bestandschutz und dürfen unter Berücksichtigung der Maßgaben ihrer jeweiligen Genehmigungen weiterbetrieben werden. Der Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Einschränkungen dieser Betriebe werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 zur Folge.

11. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 22.03.2021

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplan.

Als Träger öffentlicher Belange habe ich keine Einwände gegen das Planungsvorhaben. Sollten durch die erforderlichen Bodenbearbeitungsmaßnahmen Belange des Denkmalschutzes tangiert werden, besteht Anzeigepflicht beim Landratsamt München als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. beim Baer. Landesamt f. Denkmalpflege (vgl. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

Ergebnis der Prüfung:

Gemäß Punkt B 15 der Hinweise des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 zur Folge.

12. Landratsamt München, Immissionsschutz, Schreiben vom 25.03.2021

Nach der Bewertung unter Nr. 6.9 der Begründung sind besondere Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz nicht zu berücksichtigen. Das schalltechnische Gutachten zu Verkehrsräuschen im Landkreis München vom August 2015 enthält jedoch Hinweise darauf, dass an den Wohngebäuden an der Hohenbrunner Straße nachts Beurteilungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete vorliegen könnten, die bei Neu-, Umbau oder Erweiterungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Belüftungseinrichtungen) erforderlich machen. Auch relevante Immissionen durch die westlich verlaufende Bahnstrecke München — Kreuzstraße können nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Die Problematik sollte in die gemeindliche Abwägung eingestellt werden.

Abhängig von der Nutzungsintensität der Tiefgaragen ist aus Vorsorgegründen eine mögliche Ergänzung der Festsetzung Nr. 17 um nachfolgende Formulierung zu prüfen: „Die Wände — und soweit vorhanden die Decke — von Tiefgaragenrampen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $c_i = 0,6$ bei 500 Hz).

Ergebnis der Prüfung:

Es wird unter Nr. 6.9 der Begründung folgender Zusatz aufgenommen: „Da die Beurteilungspegel an der



Sachgebiet: Bauverwaltung

Hohenbrunner Straße nachts über dem Orientierungswert von 45 dB (A) liegen kann, kann die Belüftung der straßenzugewandten Räume unter Umständen nicht über das zur Straße hin ausgerichtete Fenster erfolgen. Bei Neu-, Um-, oder Erweiterungsbauten muss entweder eine alternative Lüftungsmöglichkeit auf der straßenabgewandten Seite zur Verfügung stehen, oder z.B. eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung verbaut werden.“

Zu den relevanten Immissionen durch die westlich verlaufende Bahnstrecke München-Kreuzstraße: Siehe Abwägung Stellungnahme Nr. 6

Die Festsetzungen werden unter Hinweis B 17 wie folgt ergänzt: „Die Wände - und soweit vorhanden die Decken - von Tiefgaragenrampen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

13. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 19.03.2021

1. *Unter A 2.1 wird die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Satzung nicht getroffen. Wenn im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden, ist die Festsetzungsverpflichtung des § 16 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Demnach muss der Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche festsetzen, soweit das Maß der baulichen Nutzung geregelt wird. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich — wie im vorliegenden Fall — um einen einfachen oder um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung allein durch die Zahl der Vollgeschosse ist unwirksam. Um im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wirksame Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zu treffen, sind noch Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 Nr.1 BauGB zu ergänzen. Falls die Gemeinde im vorliegenden Fall keine GRZ bzw. GR festsetzen möchte, wäre die Regelung zu den Vollgeschossen aus der Satzung zu streichen.*
2. *Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit, empfehlen wir die Abstände der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen auf den Fl.Nrn, 157/167 und 157/81 zu vermaßen.*
3. *Festsetzung A 3.3 lässt Baugrenzüberschreitungen für Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m und für Terrassen mit ihren Überdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m zu. Nach dieser Regelung ist somit auch eine Überschreitung der Baugrenzen in die Vorgartenzone (A 7.1) möglich. Wir bitten um Überprüfung, ob dies den Planungsabsichten der Gemeinde entspricht. Außerdem sollte hier aus Gründen der Bestimmtheit der Festsetzung noch die max. zulässige Breite der jeweiligen Überschreitung ergänzt werden.*
4. *Unter Festsetzung A 4.7 wird in Satz 3 geregelt, dass Gartenhäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sollen Gartenhäuser auch innerhalb der privaten Grünfläche nach A 7.2*



(Vorgarten) zulässig sein? Wir bitten um Überprüfung und Klarstellung in der Satzung.

5. Da im Bestand des Plangebietes keine Flachdächer vorhanden sind, bitten wir um Überprüfung, ob künftig auch Flachdächer zugelassen werden sollen (s. A 5.1).

6. Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung A 5.4, da Regelungen zu Zwerchgiebeln unter A 5.2 getroffen werden und eine zulässige Wandhöhe im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird.

7. Der Begründung ist zu entnehmen, dass eine Bebauung auch mit Reihenhäusern ermöglicht werden soll (Seite 14, Ziffer 6) Festsetzung A 5.7 sollte daher noch um Regelungen für Reihenhäuser ergänzt werden.

8. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (Ecke Zillestraße und FLNr. 157/131) entsteht in der Planzeichnung im Bereich der privaten Grünfläche eine nicht überplante weiße „Restfläche“. Wir bitten um Überprüfung.

9. Der als zu erhalten festgesetzte Baum Nr. 38 auf dem Grundstück FI.Nr. 157/94 befindet sich vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Um sich widersprechende Festsetzungen zu vermeiden, bitten wir zu prüfen, ob die Baugrenzen in diesem Bereich zurückgenommen werden sollten.

10. Das Planzeichen B 4 (geplante Bebauung) wird im Bebauungsplanentwurf nicht verwendet und kann entfallen.

11. Die in der Begründung (Seite 19 oben) erwähnte Parkanlage Abloner Garten liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes.

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung:

Der Bebauungsplan fällt durch sehr durchdachte ausführliche Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung auf. Bei A 7.3 könnte noch ergänzt werden:

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und muss während der Baumaßnahmen geschützt werden; Baumaßnahmen im Bereich des Kronen- bzw. Wurzelraumes der Bäume sind nicht zulässig.

Für den optimalen Erhalt der Bäume 11, 22, 27, 28, 31,34, 35 und 36 sollte überprüft werden, ob man die Baufenster nicht noch verkleinern kann, dass sie möglichst nicht mehr die Baumkronen überschneiden. Die Baugrenzen sollten soweit verschoben, bzw. verkleinert werden, dass sie sich nicht mehr im Kronentraufbereich bzw. im Wurzelbereich des erhaltenswerten Baumbestands befinden. Laut DIN 18920 sollen in der Kronentraufe plus 1,5 m keine Eingriffe stattfinden. Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ein Verbau beauftragt wird, so wird für diesen circa 1 m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außenkante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum so weit vom Baum weg festzulegen, dass sich auch die Baugrube bzw. der Verbau nicht mehr im Kronentraufbereich des Baumes befindet und bei Baumaßnahmen möglichst wenig Wurzelmasse verloren geht. Wenn Baugrube zum Erhalt des Wurzelraumes verbaut wird, so muss der Verbau unter der Krone



Sachgebiet: Bauverwaltung

erstellt werden und dafür wird fast immer die Krone stark zurückgeschnitten oder beschädigt.

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 — 36 m³

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 — 28 m³

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 — 20 m³

Obstbäume: 13 — 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m³ Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Polier) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 1.:

Die Anregung über die Festsetzung A 2.1 wird berücksichtigt. Die Festsetzungsverpflichtung des § 16 Abs. 3 BauNVO gilt gleichzeitig für qualifizierte als auch einfache Bebauungspläne. Dementsprechend wird die Festsetzung A 2.1 aus der Satzung gestrichen. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann nach § 34 BauGB.

Zu 2.:

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Zu 3.:

Die Vorgartenzone wird in Festsetzung A 7.2 (nicht A 7.1) geregelt. Die Thematik wurde überprüft. Eine der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Freibereiche. Eine Überbauung der Vorgartenzone mit Terrassen und Wintergarten ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund wurde die private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Dort werden nur Flächen für Kfz-Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Fahrradabstellanlagen in einem bestimmten Umfang vorgesehen. Die Gemeinde kann sich die Überschreitungen gemäß A 3.3 besser im seitlichen und rückwärtigen Bereich vorstellen.



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Untergeordnete Bauteile, Lichtschächte, Außentreppe, Vordächer und Balkone dürfen innerhalb der privaten Grünfläche weniger Tiefe in Anspruch nehmen (1,5 m Tiefe) und sind nach Ansicht der Gemeinde innerhalb dieser Flächen vertretbar.

In dieser Hinsicht werden die Festsetzungen A 3.3 und A 7.2 überarbeitet. Ein Ausschluss der Errichtung jeglicher Bebauung (z.B. Terrassen, Wintergärten, Gartenhäuser) innerhalb der privaten Grünfläche wird in den Festsetzungen A 3.3 und A 7.2 ergänzt. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen gemäß 7.2.3.

Dem Hinweis über eine max. zulässige Breite wird gefolgt. Aus Gründen der Bestimmtheit wird die Festsetzung A 3.3 wie folgt ergänzt:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,5 Meter und bis 4 Meter Breite überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen inkl. ihrer transparenten Überdachungen und Wintergärten mit einer Tiefe bis zu 3 Meter und bis zu 5 Meter Breite, nur außerhalb der privaten Grünflächen überschritten werden.“

Zu 4.:

Die Thematik wurde im Bezug zu Punkt 3 überprüft. In dieser Hinsicht wird die Festsetzung A 7.2 überarbeitet. Ein Ausschluss der Errichtung jeglicher Bebauung (z.B. Terrassen, Wintergärten, Gartenhäuser) innerhalb der privaten Grünfläche wird unter den Festsetzungen A 7.2 ergänzt. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen gemäß 7.2.3. und Anlagen für Abfallbehälter gem. 7.2.4

Zu 5.:

Zur Sicherung prägender und erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hat der Gemeinderat am 25.01.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg gefasst. Diese Regelungen sollen in alle Bebauungspläne aufgenommen werden. Die Untersuchung stuft die symmetrischen Sattel-, Walm- und Flachdächer als in der Gemeinde ortstypische Dächer ein. Die Festsetzung A 5.1 entspricht dieser Vorgabe. Infolgedessen wird dem Hinweis nicht gefolgt und die Festsetzung A 5.1 bleibt unverändert.

Zu 6.:

Wie oben ausgeführt, sind die Regelungen des Grundsatzbeschlusses zur Dachgestaltung in Neubiberg in allen Bebauungsplänen der Gemeinde aufzunehmen. Die Regelungen von Abständen zur Firsthöhe, zum Ortsgang und zu den Dachaufbauten untereinander im Grundsatzbeschluss benötigen nicht die Angabe einer Wandhöhe, um diese zu verwirklichen. Diese Regelungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung einer Wandhöhe ist dafür nicht erforderlich. Nachdem die Wandhöhe im Bebauungsplan nicht geregelt wird, wird der erste Satz der Festsetzung A 5.4 „Zwerchgiebel dürfen die zulässige Wandhöhe überschreiten.“ gestrichen.

Zu 7.:

Die Festsetzung A 5.7 wird um „Reihenhäuser“ ergänzt.

Zu 8.:

An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (Ecke Zillestraße und Fl. Nr. 157/131) handelt es sich um einen Darstellungsfehler. Die weiße Fläche gehört zur privaten Grünfläche und wird in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.

**Zu 9.:**

Der als zu erhalten festgesetzte Baum Nr. 38 auf dem Grundstück Fl.Nr. 157/94 befindet sich vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde hinlänglich geprüft, ob die Baugrenzen in diesem Bereich zurückgenommen werden sollten. Aufgrund der einheitlichen Baugrenze im rückwärtigen Bereich und der Verhinderung einer massiven Einschränkung des Baurechts für den Eigentümer wurde die Baugrenze nicht angepasst. Nachdem der betroffene Baum (Nordmannstanne) über die Baumschutzverordnung nicht unter Schutz steht, kann zumindest bis zum Zeitpunkt einer Neubebauung des Grundstücks der Baum über den Bebauungsplan erhalten werden. Sollte im Zuge einer geplanten Neubebauung eine Entnahme erforderlich werden, so wird darüber in Verbindung mit einer entsprechenden Ersatzpflanzung entschieden.

Zu 10.:

Das Planzeichen B 4 wird herausgenommen.

Zu 11.:

Die Begründung wird entsprechend berichtet.

Interne Beteiligung der Fachstelle Grünordnung:

Die bestehende Bebauung und Bepflanzung bildet die Orientierung für die Festsetzung der Baugrenzen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass der Entwurf und die Entwicklung von Wohnhäusern mit guten Proportionen sowie ausreichender Flexibilität für verschiedene Entwürfe ermöglicht werden. Eine Anpassung der Baufenster ist in manchen Fällen möglich, mit der Folge einer Verminderung der überbaubaren Fläche und einer Reduzierung der Flexibilität im Entwurf. Bei anderen Fällen ist die Verkleinerung der Baufenster nicht sinnvoll, da die Baufenster bereits jetzt klein sind. Eine weitere Verkleinerung würde die Bebaubarkeit mit einem Wohnhaus innerhalb der betroffenen Grundstücke unmöglich machen.

Eine Anpassung der Bauräume ist möglich im Bereich der Bäume Nr. 11 (ca. 3m nach Süden), Nr. 27 (ca. 1,8 m gemäß bestehendem Baurecht), und Nr. 35 (Änderung an der westlichen Seite des Baufensters).

Bei den Bäumen Nr. 22, 28, 31 und 34 handelt es sich um Bäume, die unmittelbar neben der bestehenden Bebauung stehen oder sich bereits an das Gebäude angepasst haben. Die Baufenster sind in diesen Fällen, bereits so klein, dass eine weitere Verkleinerung kaum Möglichkeiten für eine Nachverdichtung bieten würde. Im Umfeld von Baum Nr. 22 berücksichtigt das Baufenster noch dazu die Bäume Nr. 20, 21 und 23, was zur Verminderung der bebaubaren Fläche beiträgt. Außerdem liegt das Baufenster genau in Verbindung mit der städtebaulichen Form aller Grundstücke entlang der Leiblstraße, Eine Zurücksetzung an der Seite des Baums lässt sich nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Bild in Einklang bringen.

Der Baum Nr. 31 liegt direkt neben dem Gebäude, seine Krone und vermutlich die Wurzel ausdehnung haben sich an den Bestand angepasst. Die Baugrenze liegt genau an der Kante des bestehenden Gebäudes und soll auch dort verbleiben, da es bestehendes Baurecht umfasst.

Der Baum Nr. 36 liegt außerhalb von jeglichen Baufenstern.



Die Ergänzung zur Größe der Pflanzgrube wird übernommen unter B Hinweise ggf. unter Pkt. 10.5.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**1. Bürger 1, Schreiben vom 01.03.2021**

ich bitte die sich treffenden Baugrenzen im Eckgrundstück, Hohenbrunner Straße 21 ohne die Abschrägung, die vermutlich aus der Straßeneinmündung und der damit vor vielen Jahrzehnten ausgeführten Gehwegverbreiterung resultiert, aus zu führen. Es wurde damals von der Gemeinde eine Grundstücksabtretung für den Straßenbau vollzogen. Die Ausbildung dieser opulenten Sichtdreiecke ist nach heutigen Gesichtspunkten (Hohenbrunner Straße ist 30er-Zohne, (Einmündungs-) Verkehr ist zu verlangsamen) ohnehin nicht mehr zeitgemäß und würde heute keinesfalls noch in dieser Dimension ausgeführt werden. Meines Wissens war bei dem Straßenbau (60er-Jahre?) die Nutzung des früheren Ara-Geländes und der damit verbundene Lieferverkehr maßgeblich ursächlich für diese Planung. Es ist zu beachten, dass bei einer Neubebauung, aufgrund der Himmelsrichtungen sicherlich die Baulinie in der Hohenbrunner Straße ausgenutzt würde und damit eine seltsame Ausbildung der Gebäudeecke herbeigeführt würde. Dies kann sicherlich nicht im Sinne einer angestrebten harmonischen, schlichten Gestaltung eines Baukörpers liegen. Außerdem wiederholt sich diese Abschrägung an der gegenüberliegenden Straßenecke (Flurnummer 166/22) sinnvollerweise nicht, sodass ich auch im Zuge der Gleichbehandlung vom Absehen dieser kurzen Abschrägung auf meinem Grundstück bitte. Die gleichmäßige Flucht der Baugrenzen (Vorgartenzone) in den beiden Straßen und die damit möglichen schlüssigen Gebäudesituierungen würde damit erhalten bleiben! Gerne würde ich auch, bei einer Erneuerung des Gehwegs, wieder den Zwickel von der Gemeinde zurückerwerben und damit eine zeitgemäße angepasste Straßenplanung in diesem Einmündungsbereich unterstützen. Als weiteren Punkt, bitte ich davon ab zu sehen, die von mir erste vor ca. 10 Jahren gepflanzte Zierkirsche, explizit als schützenswerten Baum zu erfassen. Bei einer Neubebauung, die momentan nicht geplant ist, läge dieser Baum deutlich in der Baugrube und wäre damit keinesfalls zu erhalten. Außerdem ist momentan die Erschließung meines Grundstücks über die Hausnummer 23 hergestellt (kein eingetragenes Wegerecht, sondern nur geduldet). Im Zuge einer eventuellen Neugestaltung meiner Gartenanlage und Zuwegung, strebe ich eine barrierefreie Erschließung über die Hohenbrunner Straße (21) an. Da der Baum aufgrund des Geländesprungs dafür zu hoch gepflanzt ist und der Wurzelbereich zu hochliegend ausgebildet ist, würde kein barrierefreier Zugang möglich sein. Schlussendlich weise ich noch darauf hin, dass es sich lediglich um eine Zierkirsche, sehr schnell wachsend, Zierobstgehölz, in aufgefropfter Ausführung (daher auch der relativ große Stammumfang) mit, für einen Baum, relativ geringer Lebenserwartung handelt, also nicht um eine Jahrhunderte alte Linde oder Eiche. Mein Grundstück ist im Vergleich mit der Umgebung maximal stark eingegrünt, auch mit zahlreichen heimischen Gehölzen und Sträuchern. Das macht deutlich, dass für mich speziell der Erhalt der Bäume grundsätzlich wichtig ist. Dennoch bitte ich um sinnvolle, realitätsbezogene Behandlung des Sachverhalts. Es ist offensichtlich davon aus zu gehen, dass ich mich auch bei einer Neugestaltung wieder um entsprechende Eingrünung bemühen werde! Im Übrigen ist in der Satzung unter 7.1.2 der Vorgarten ohnehin mit einem Baum gemäß Festsetzung zu bepflanzen.



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Es ist in diesem Zusammenhang an zu merken, dass auch wenn dies die rechtliche Situation meines Einwandes nicht betrifft, im Hinblick auf meiner Akzeptanz als Bürger für die gemeindliche Haltung, die Gemeinde, besonders in der Hohenbrunner Straße, nicht sinnvoll mit dem Straßenbegleitgrün umgeht:

Bereits vor sicherlich weit über einem Jahrzehnt ist eine Vogelkirsche in der Begrünungsinsel Ecke Kameterstraße-Hohenbrunner Straße eingegangen. Bis heute ist keine Neupflanzung oder Ersatzpflanzung erfolgt. Außerdem lassen die Neupflanzungen entlang der Hohenbrunner Straße nicht wirklich ein Ziel erkennen (gleiche, passende, geeignete (!) Baumart o.ä.).

Zur Satzung:

5. Bauliche Gestaltung:

Unter 5.1 sind als Dachform für Hauptgebäude Sattel-, Walm-, und Flachdächer gleichermaßen zulässig. Somit macht die unter 5.5 festgesetzte Dachform für Wintergärten architektonisch, gestalterisch keinen Sinn. Sollte für das Hauptdach ein Walm- oder Flachdach vorgesehen werden, ist es wünschenswert, dass ein Wintergardendach sich dem Hauptdach gestalterisch anpassen oder eine passendere Dachform gewählt werden kann. Außerdem schließt diese Festsetzung die Dachnutzung des Wintergartens als Balkon ebenfalls aus. Ich bin der Meinung, dass in diesem Punkt die gestalterische Einschränkung des Planers nicht vorgenommen werden sollte, um ein vernünftiges gestalterisches Gesamtkonzept planerisch zu realisieren. Solche Festsetzungen schränken den Planungsprozess ein, ohne unpassende, ungünstige Lösungen zu verhindern. Vielmehr werden genau dadurch im Einzelfall unpassende Lösungen hervorgebracht!

Gerne bin ich für einen Austausch gesprächsbereit und bitte um eine praktikable Lösung der Probleme, die eine funktionierende, realistische Umsetzung des B-Planes ermöglichen.

Ergebnis der Prüfung:

Zu Baugrenzen auf Eckgrundstück, Hohenbrunner Straße 21:

Es handelt sich um einen Darstellungsfehler. Im gesamten Geltungsbereich wurden die Sichtdreiecke aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 13 nicht weiter berücksichtigt oder festgesetzt, da diese nicht mehr zeitgemäß sind. Die gegenständliche Darstellung in der Planzeichnung bildet eine Untersuchung des Umfangs der Grünflächen im Eckbereich ab, die während der Bearbeitung verworfen wurde. Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert und die private Grünfläche wird analog zum gegenüberliegenden Grundstück Fl. Nr. 166/22 dargestellt.

Der Baum Nr. 26 wurde als erhaltenswert festgesetzt, aufgrund seiner guten Vitalität und Bedeutung für die Durchgrünung des Bebauungsplanumgriffs. Zudem wurde er von der für die Kartierung beauftragten Biologin mit hoher Lebenserwartung und geringfügiger Schädigung eingestuft. Baumfestsetzungen in einem Bebauungsplan orientieren sich nicht ausschließlich an Großbäumen, sondern an der jeweiligen Lebenserwartung, Entwicklungsfähigkeit, Schädigungsgrad und an der Umgebungswirkung von Gehölzen. Nachdem im Gemeindegebiet Altbaumbestand äußerst selten ist liegt der Schwerpunkt bei Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen auf durchschnittlichem Gehölzbestand mittleren Alters.

Der angesprochene Baum steht zudem durch die Baumschutzverordnung unter Schutz. Im Zuge einer Neugestaltung des Hauszugangs wäre der Erhalt bzw. die Fällung des Baumes ohnehin zu prüfen. Hinsichtlich der Anmerkungen zu den gemeindlichen Nachpflanzungen, so musste die angesprochene



Sachgebiet: Bauverwaltung

Vogelkirsche im Zuge der ALB-Fällungen 2015 entfernt werden, eine Ersatzpflanzung ist geplant. Alle gemeindlichen Bäume sind in einem digitalen Baumkataster erfasst. Das Programm ermöglicht der Verwaltung einen guten Überblick des Baumbestandes hinsichtlich Vitalität, Alter, Art, Schädigungsgrad zu behalten, um so bei Nachpflanzungen eine gute Auswahl an möglichst langlebigen und klimaresistenten Straßenbäumen treffen zu können. Die einstige Pflanzung von Kugelgehölzen im Straßenbegleitgrün ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar.

Bauliche Gestaltung:

Zur Sicherung prägender und erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen sowie zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hat der Gemeinderat am 25.01.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg erlassen. Ziel der Regelungen ist die Bewahrung oder Schaffung einer ruhigen, ortsbildverträglichen Dachlandschaft unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen (wie z.B. Nachverdichtung, energetische Ziele). Diese Regelungen sollen in allen Bebauungsplänen aufgenommen werden.

Ein Wintergarten soll in diesen Zusammenhang eher ruhigere architektonische Merkmale als das Hauptgebäude aufweisen. Diese werden sonst als starker Kontrast wahrgenommen oder gar als Konkurrenz zum Hauptdach. Eine geeignete Möglichkeit eine ruhige Dachlandschaft zu schaffen, ergibt sich, wenn die Wintergärten als eine Ausweitung der Dachoberfläche wahrgenommen werden., d.h. sie laufen in die gleiche Richtung wie das Hauptdach und erhalten eine ähnliche Dachneigung; auch Pultdachlösungen ergeben ein entsprechend gewünschtes Bild.

Die Gemeinde möchte nur erdgeschossige Wintergärten im Plangebiet zulassen. Ferner sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen nur für Wintergärten im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von max. 3 m zulässig. Die Errichtung eines Balkons direkt über einem Wintergarten entspricht nicht der gestalterischen Konzeption des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde hält an ihrem städtebaulichen Ziel einer ruhigen und ortsbildverträglichen Dachlandschaft fest. Die Anregung wird deswegen nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

2. Bürger 2, Schreiben vom 05.03.2021

den im Bebauungsplan aufgeführten Zielen stimmen wir weitgehend zu. Insbesondere dem Ziel den „Gartenstadtcharakter“ von Neubiberg, insbesondere wie derzeit im angesprochenen Entwurf durch Baugrenzen realisiert, zu erhalten. Wir haben diese Umgebung in unserer Jugend (von 1960 bzw. 1977 an) schätzen gelernt. Die Verringerung des Flächenverbrauchs und Versiegelung des Bodens ist ein dringendes Gebot der Stunde und wird so auch parteiübergreifend bayernweit gesehen.

Damit aber gleichzeitig dem wachsenden Bedarf an Wohnraum, insbesondere in einem Ballungsraum wie München, entsprochen werden kann, ist eine maßvolle Nachverdichtung und ein Ausbau von Dachgeschossen nötig. Dies wurde



auch in der neuen Bay. Bauordnung berücksichtigt, indem man den Ausbau von Dachgeschossen erleichterte. Umso überraschter waren wir, als wir kürzlich von Frau vom Bauamt Neubiberg erfahren haben, dass der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße mit Datum 18.01.2021, der derzeit öffentlich ausliegt, jeglicher baulicher Veränderung des Daches in der Arastraße 25 entgegensteht.

Hier ist festzuhalten, dass dieser Entwurf unter den Punkten 5.2 bzw. 5.3 und 5.7 im wesentlichen Dachaufbauten nur für Dächer mit einer Mindestneigung von 30° erlaubt, insbesondere wird hierbei ein Abstand von 1 m zum First einzuhalten sein, und für Doppelhäuser eine Profilgleichheit mit gleicher Dachneigung und – eindeckung vorsieht. Die Arastraße 25 und 25a sind zwar keine Doppelhäuser i.S.v. zwei aneinandergrenzenden Grundstücken, da das Flurstück Nr. 166/18 nicht real geteilt ist. Jedoch hat mir Frau Hofmann mitgeteilt, dass diese Profilgleichheit auch im vorliegenden Fall geltend solle.

Im derzeitigen Zustand ist das Dach der Arastraße 25 nicht ausgebaut und nicht als Wohnraum nutzbar, da sich eine Stehhöhe von 2 m und mehr nur auf ca. einer Tiefe von 1,8 m ergibt und somit bei einer Breite der Einheit von ca. 6,4 m innen keine sinnvolle Nutzung möglich ist. Deshalb hat der Nachbar in der Arastraße 25a bereits vor ca. 15 Jahren zwei Gauben gebaut, um dieses Dach mit geringer Neigung als Wohnbereich nutzbar zu machen. Der Entwurf des Bebauungsplans gemäß der oben dargelegten Auslegung verbietet somit sowohl ein Anheben des Daches in der Arastraße 25 durch einen höheren Kniestock und ebenso eine Erhöhung der Dachneigung, da sonst die geforderte Profilgleichheit nicht gegeben wäre (vgl. Punkt 5.7 des Entwurfs). Ebenso können keine neuen Gauben eingebaut werden, da die derzeitige Neigung unter 30° liegt und kein Abstand von 1 m zum First eingehalten werden kann um sinnvolle Gauben zu bauen (vgl. Punkte 5.2 bzw. 5.3 des Entwurfs). Auch ein gemeinsames Erhöhen der Dachneigung in der Arastraße 25 und 25a ist nicht möglich, da sonst die Abstandsflächen an der NO Giebelseite (d.h. Arastr. 25 a) gemäß der neuen Abstandsflächenverordnung nicht gewahrt wären.

Diese angedachte Anforderung an die Profilgleichheit, insbesondere in Verbindung mit der geplanten Gaubenverordnung bzw. Dachaufbautenregelung im Bebauungsplan, steht meines Erachtens im klaren Widerspruch zu den Zielen der Gemeinde im Hinblick der Nachverdichtung. Ein Dachausbau führt zu keinem Flächenverbrauch. Er dient dem Planungsziel: „Freihaltung von Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen“ (vgl. „Städtebauliches Konzept des Bebauungsplans“).

Die Forderung nach Profilgleichheit behindert auch die energetische Modernisierung der Bauten. Die alte Bausubstanz (schlechte Dämmung der Wände, Fenster mit Fensterläden, fehlende Dachdämmung) bedarf dringend der Sanierung. Im Gebiet des Bebauungsplans und auch sonst in der Gemeinde werden diese Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren an vielen Gebäuden erfolgen müssen. Dies führt dann automatisch zur Profilungleichheit (z.B. Aufdach-Dämmung), da nicht zu erwarten ist (auch nicht verlangt werden kann) dass alle Eigentümer von Doppelhäusern gleichzeitig sanieren.

Weiter heißt es im Bebauungsplan unter Punkt 3 „Städtebauliches Konzept“ u.a.: Größe und Form der geplanten Bebauung orientieren sich am vorhandenen Wohngebäudebestand im Umfeld.

Es ist ebenfalls festzuhalten, dass Profilungleichheiten (unterschiedliche Dachneigung, mit u. ohne Kniestock) sowie Dachaufbauten bei Neigungen unter 30° bereits im Bebauungsgebiet existieren und zwar für juristische Doppelhäuser als auch Hauptgebäude mit Doppelhauscharakter. (vgl. beispielsweise Flst. Nrn. 157/79 und 157/154 bzw. Arastr. 40 und 40 a (i.e. Doppelhaus ohne Profilgleichheit und Gauben bzw. Dachaufbauten bei geringer Neigung; Flst. Nr. 166/19 bzw. Arastr. 23 und 23 a mit Gauben bzw. Dachaufbauten bei geringer Neigung; Flst. Nr. 157/18 bzw.



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Arastr. 21 mit Gauben bzw. Dachaufbauten bei geringer Neigung; Flst. 157/110 bzw. Arastr. 11 und 11 a, keine Profilgleichheit; Flst. Nr. 157/160 bzw. Leiblstr. 7 mit Gauben bzw. Dachaufbauten bei geringer Neigung; Flst. Nr. 157/84 bzw. Leiblstr. 24 mit Gaube bzw. Dachaufbauten bei geringer Neigung; Flst. Nr. 157/43 bzw. Leiblstr. 17 und 17 a ohne Profilgleichheit mit Gaube bzw. Dachaufbauten bei geringer Neigung).

Dies betrifft also keinen Einzelfall (vgl. oben aufgezählte Grundstücke).

Die Profilungleichheit verunstaltet - unserer Meinung nach - das Straßenbild nicht. Dachflächen können so auch belebt werden (vgl. bspw. Zillestr. 28/30).

Wir schlagen daher vor, die Profilgleichheit (vgl. derzeitigem Pkt. 5.7 des Entwurfs) lediglich für Neubauten gelten zu lassen und nicht für Bestandsgebäude mit Doppelhauscharakter (d.h. Wortlaut beispielsweise „...Doppelhäuser und Grenzgaragen sind profilgleich und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung bei kompletten Neubauten ab Gültigkeit des Bebauungsplans zu errichten und gelten insbesondere nicht bei Ausbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden...“). Zumindest sollte die Vorschrift, dass Dachgauben erst ab einer Neigung von 30 Grad erlaubt sind und Gauben einen Abstand von 1 m zum First einhalten sollen (vgl. Pkte. 5.2 und 5.3 des Entwurfs), lediglich für Neubauten ab 2021 gelten und nicht für Bestandsgebäude

Abschließend soll hilfsweise noch folgender Lösungs- bzw. Änderungsvorschlag vorgebracht werden.

Insbesondere angesichts der Vielzahl an Gebäuden aus den 60er Jahren im Bestand und der Einschränkung bez. der Dachneigung von 25 bis 28 Grad im noch gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1960, ist es im Hinblick auf die Ziele der Nachverdichtung und energetischen Sanierung möglicherweise sinnvoll den Punkt 5.2 des Entwurfs dahingehend abzuändern, dass der Dachneigungsgrad von 30 Grad auf 25 Grad geändert wird.

Bspw. wie folgt: „...5.2. Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel) sind ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder mit Schleppdach auszubilden. Sie haben bei Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30 Grad zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mindestens einen Abstand von 1 m einzuhalten. Zweigeschossige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

(Grundsatzbeschluss)...“

So könnten die Ziele der Gemeinde zur Nachverdichtung durch Dachausbauten und das Vermeiden weiterer Versiegelung von Grünflächen unter Einhaltung des Grundsatzbeschlusses vom 25.1.2021 realisiert werden - vgl. Wortlaut „... Ziel der Regelungen ist die Bewahrung oder Schaffung einer ruhigen ortsbildverträglichen Dachlandschaft unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen (wie z.B. Nachverdichtung, energetische Ziele...“

Generell gilt, dass aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen im Gemeindegebiet eine konkrete quartiersweise Betrachtung je Bebauungsplangebiet erfolgt und ggf. gesonderte quartiersbezogene Regelungen zu formulieren sind, soweit sie zur Sicherung eines spezifischen Orts- und Straßenbildes erforderlich sind. Dabei sind die in der Umgebung vorhandenen und prägenden Bauformen von Dächern zu berücksichtigen insbesondere auch in Anbetracht der Bestandsgebäude, die nach dem gültigen Bebauungsplan lediglich eine Dachneigung von 25 bis 28 Grad aufweisen.

Außerdem würde ansonsten der neue Bebauungsplan für die angesprochenen Gebäude zu einer quasi nicht Nutzbarmachung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken führen und somit zu einer besonderen Härte bzw. Unverhältnismäßigkeit für diese Eigentümer.

Bei Rückfragen hinsichtlich unserer Stellungnahme stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

**Ergebnis der Prüfung:**Veränderung des Daches, Arastraße 25:

Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Arastr. 25/25a handelt es sich um ein Einzelhaus. Für die Eigenschaft als Doppelhaus fehlt eine Realteilung des Grundstücks. Zur Klarstellung und zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird die Festsetzung der Profiltgleichheit (A 5.7) auch auf Gebäude ausgeweitet, die sich nicht auf realgeteilten Grundstücken befinden. Somit ist die profiltgleiche Errichtung auch für Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter erforderlich. Ein temporär abweichender Zustand ist zulässig, sofern die später aufzustockende Gebäudehälfte profiltgleich errichtet wird. Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und den Dachaufbauten sind ebenso zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen A 5.2 und A 5.3 entsprechen dem Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung der Gemeinde Neubiberg. Die Gemeinde hat diesen Grundsatzbeschluss zur Sicherung prägender und erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen sowie zur Vermeidung von gestalterischen Fehlentwicklungen im Gemeinderat am 25.01.2021 gefasst. Die Regelungen sollen in allen Bebauungsplänen aufgenommen werden. Ziel der Regelungen ist die Bewahrung oder Schaffung einer ruhigen, ortsbildverträglichen Dachlandschaft unter Berücksichtigung auch neuer Anforderungen (wie z.B. Nachverdichtung, energetische Ziele, etc).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan an sich die Erhöhung des Daches oder die Veränderung der Dachneigung nicht verbietet. Es werden weder Wandhöhe, Firsthöhe oder Dachneigung festgesetzt. Der Bebauungsplan steht somit nicht einer Veränderung des Daches auf dem Grundstück Arastr. 25/25a (Fl. Nr. 166/18) entgegen - sofern die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und den Dachaufbauten berücksichtigt werden.

Ziel der Gemeinde im Hinblick auf die Nachverdichtung und energetische Sanierung:

Im Plangebiet sind allgemein nur 2 Vollgeschosse im Bestand festzustellen. Das Baurecht richtet sich im Plangebiet nach § 34 BauGB. Infolgedessen würden sich weitere Vollgeschosse nicht in das Plangebiet einfügen. Die Nutzung der 2 Vollgeschosse ist mit den Regelungen zu den Dachaufbauten möglich und wird nicht eingeschränkt. Die Gemeinde setzt nur einen Rahmen für die Nachverdichtung fest, der sich nach der Höhe in der näheren Umgebung richtet. Somit stehen die Regelungen zu Dachaufbauten nicht im Widerspruch zum Ziel der Gemeinde eine Nachverdichtung oder energetische Sanierung zu ermöglichen.

Es ist ferner festzustellen, dass bei einem Dachumbau die Erhöhung der Wandhöhe, der Firsthöhe und die Änderung der Dachneigung möglich sind. So könnte z.B. die Dachneigung auf 30° angepasst werden; dann wären Dachaufbauten und eine verbesserte Nutzung des Dachgeschosses möglich.

Im Förderprogramm zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes fördert die Verwaltung die energetische Sanierung im Altbestand, dazu zählen u.a. Außenwand- und Dachdämmung.

Die Eigenschaften der Bebauung im unmittelbaren Umfeld:

Bei den zitierten Beispielen handelt es sich um geringfügige Abweichungen oder um Gebäude, die wegen einer vorliegenden Baugenehmigung Bestandschutz genießen. Die in der Stellungnahme zitierten Beispiele



Sachgebiet: Bauverwaltung

sind Entwicklungen, die die Gemeinde als nicht erwünscht für das Plangebiet bzw. das ganze Gemeindegebiet vorsieht. Aus diesem Grund, d.h. um diese Fehlentwicklungen zukünftig zu vermeiden, erkennt die Gemeinde einen Bedarf die Nachverdichtung zu regeln und zu leiten. Infolgedessen wurde der Aufstellungsbeschluss für den derzeitigen Bebauungsplan gefasst.

- Fl. Nrn. 157/79 Arastr. 40 und 40a: geringfügige Erhöhung des Firstes, gleiche Dachneigung, Wand Vorsprung aber mit gleicher Dachneigung. Das Haus erscheint wie eine Einheit. Dachaufbauten bei geringer Neigung genießen Bestandsschutz.
- Arastr. 23 / 23a, Arastr. 21, Leiblstr.7, Leiblstr. 24: Dachaufbauten bei geringer Neigung genießen Bestandsschutz.
- Arastr.11 / 11a, Leiblstr. 17 /17a: keine Profilgleichheit. Genießen Bestandsschutz

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, eine textliche Festsetzung für die Zulässigkeit von Abfallbehältern innerhalb der privaten Grünflächen aufzunehmen, um die Errichtung entsprechender Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4828 abrufbar):

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung, Stand 06.07.2021
- Anlage 2: Entwurf Satzung, Stand 06.07.2021
- Anlage 3: Entwurf Begründung mit Anlagen, Stand 06.07.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB und Vorabeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und



gegeneinander abgewogen. Die Änderungen werden gemäß der Ergebnisprüfung eingearbeitet (mit Fassungsdatum 06.07.2021).

3. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße samt Begründung in der Fassung vom 06.07.2021.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).