



| Beratungsfolge                                   | Termin     | Öffentlichkeitsstatus |           |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------|
| Planungs-, Infrastruktur- und<br>Umweltausschuss | 03.04.2023 | öffentlich            | Beschluss |

**15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße";****1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange;****2. Billigung des Planentwurfs****3. Einleitung des nächsten Verfahrensschrittes****Sachverhalt:**

Bereits in der Sitzung des Gemeinderats am 17.10.2011 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ beschlossen.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 aus dem Jahr 2005 wurde u.a. für den Bereich des „SO 1 Ost“ die Möglichkeit geschaffen, einen großflächigen Einzelhandel mit 90 oberirdischen Stellplätzen errichten zu können und insbesondere den Ortsteil Unterbiberg zu versorgen. Dieses Planungsziel blieb ohne Erfolg.

Daher wurde die erneute Änderung dieses Bereiches (15. Änderung) insbesondere u.a. mit dem Ziel der Überprüfung und Weiterentwicklung der allgemeinen Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben im SO 1 und SO 2, der Überprüfung und Anpassung der Verteilung der zulässigen Baudichten auf die einzelnen Teilbereiche und die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung in den SO-Gebieten im Jahre 2011 beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 14.11.2022 wurde die Konkretisierung der Planungsziele dahingehend beschlossen, dass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle eines Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1), sowie die Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ermöglicht wurden. Zudem 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 23.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.11.2022
2. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 28.11.2022



3. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 01.12.2022
4. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.12.2022
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 07.12.2022
6. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.12.2022
7. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 08.12.2022
8. Zweckverband München- Südost, Schreiben vom 14.12.2022
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.12.2022
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.12.2022
11. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.12.2022
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 27.12.2022
13. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.01.2022
14. Landratsamt München, Schreiben vom 17.01.2023 (eingegangen am 25.01.2023)

Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahmen eingegangen

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

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.11.2022**

*Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Wir weisen darauf hin, dass insbesondere im überplanten Teilbereich zwischen Lilienthalstraße und Zwergerstraße für Bodeneingriffe jeder Art weiter die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG besteht. Die überplanten Teilflächen nördlich der Lilienthalstraße wurden bereits 2001 mit negativem Ergebnis archäologisch untersucht. In diesen Teilflächen sind aus denkmalfachlicher Sicht keine neuerlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.*

*Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.*

*Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).*

**Ergebnis der Prüfung:**

Der Verteiler wird entsprechend angepasst.



Unter D 11 der Hinweise zum Bebauungsplan wird bereits auf die Anzeigepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.  
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die überplanten Teilflächen nördlich der Lilienthalstraße bereits 2001 mit negativem Ergebnis untersucht wurden und somit keine Genehmigungsverfahren mehr für diesen Teilbereich erforderlich sind. Da auf den übrigen Flächen im Plangebiet südlich der Lilienthalstraße keine Bodendenkmäler bekannt sind oder vermutet werden, bzw. deren Existenz nicht den Umständen entsprechend angenommen werden muss (vgl. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG „Erlaubnispflicht“), wird ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG nicht für erforderlich gehalten.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

### **2. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 28.11.2022**

*Kompodium für den Brandschutz zur Erstellung von Bebauungsplänen im Landkreis München:*

*Vorwort:*

*Die Brandschutzdienststelle des Landkreises München wird regelmäßig als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.*

*Das vorliegende Kompodium soll den Kommunen, Planern und beauftragten Architekten dazu dienen, sich über die Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes im Landkreis München zu informieren.*

*Information:*

*<https://www.landkreis-muenchen.de/themen/oeffentliche-sicherheit-und-ordnung/kreisbrandinspektion-und-einsatzvorbeugung/brandschutz-und-einsatzvorbeugung/>  
Stand Juli 2020*

#### *1. Einleitung*

*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.*

#### *2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahren:*

*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.*

### *3. 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 (Sicherheitstreppenraum).*

*Bei Nahverdichtungen 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 Feuerwehrezufahren bzw. -aufstellflächen 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.*

### *4. 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.*

**5. 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:**

Bezüglich der angesprochenen Punkte 1. – 3. sind ohnehin die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (BayBO). Auf Art. 5 BayBO wurde bereits in der Satzung unter den Hinweisen D 15.1 gesondert verwiesen. Auf eine Ergänzung der Hinweise im Satzungsentwurf kann deshalb verzichtet werden.

**zu 4. „Löschwasserversorgung und Hydranten“:**

Die Freiwillige Feuerwehr Unterbiberg 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.

**Zu 5. „Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet“:**

Der Gemeinde ist die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen bislang nicht bekannt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**3. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 01.12.2022**

*Ihr Schreiben ist am 24.11.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als*



*Träger öffentlicher Belange.*

*Das Eisenbahn-Bundesamt, ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.*

*Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der frühzeitigen Beteiligung zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ in Neubiberg nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.*

*Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12 in 80339 München, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden nicht berührt und es bestehen keine Bedenken. Die Beteiligung der DB Netz AG ist, wie auch in allen anderen Bauleitplanverfahren der Gemeinde, beteiligt worden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**4. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.12.2022**

*aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzliche gewerbliche Nutzflächen, unter anderem für einen bereits im Gemeindegebiet ansässigen Betrieb, geschaffen werden.*

*Der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ können wir zustimmen.*

*Wichtiger Hinweis in eigener Sache für zukünftige Planverfahren:*

*Durch die bundesweite Cyberattacke auf die IHK-Organisation sind auch die IT-Systeme der IHK für München und Oberbayern weiterhin stark betroffen. Deshalb können wir den E-Mail Betrieb leider noch nicht zu 100 % gewährleisten. Daher bitten wir Sie für eine fehlerfreie Abwicklung, uns vorübergehend zusätzlich zu den E-Mail Unterlagen der Beteiligung das Anschreiben/ Bekanntmachung auf dem Postweg zukommen zu lassen.*

**Ergebnis der Prüfung:**



Es wird in den kommenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt, dass der E-Mail-Betrieb der IHK nur eingeschränkt funktioniert. Die Unterlagen zur Beteiligung werden per Post versandt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 07.12.2022**

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

*Bereich Landwirtschaft:*

*Der oben genannte Bebauungsplan zeigt in Abschnitt 3. Plangebiet im Unterpunkt 3.2 Nutzungen auf, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet im Norden angrenzen bzw. sich in unmittelbarer Nähe davon befinden. Hier kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.*

*Zusätzlich dürfen bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Ausübung und Entwicklung durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren müssen die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben sein, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten. Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.*

*Bereich Forsten:*

*Es bestehen keine Einwände.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Etwaige Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft sind zu dulden. Der Bauträger wird im Zuge der Abwägung auf diesen Umstand hingewiesen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dort jedoch auch bereits bekannt.

Auf dem Grundstück besteht bereits seit 1998 Baurecht zur Verwirklichung eines Sondergebietes. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung verträglich. Die Baustelleneinrichtung und die Bauausführung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Im Übrigen ist eine gegenseitige Rücksichtnahme im Sinne einer guten Nachbarschaft nicht Gegenstand der Bauleitplanung.



Die nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München. Diese wurde ebenfalls an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Dem Vorschlag zur Einschränkung der Bepflanzung wird nicht gefolgt. Der Grünanteil auf dem Grundstück ist insgesamt gering und nachbarschutzrechtlich müssen Bäume ohnehin einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**6. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.12.2022**

*die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.*

*Planung:*

*Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt, mit der o.g. Bauleitplanung die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung von SO „Einzelhandel“ auf SO „Forschung und Dienstleistung“ zu ändern. Der Geltungsbereich (rund 5,24 ha) liegt im Ortsteil Unterbiberg nördlich der Universität der Bundeswehr München und wird erschlossen durch die Lilienthalstraße. Im Norden grenzt es an die Landeshauptstadt München (Neuperlach). Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 stellt für das Plangebiet Sondergebiete Forschung und Dienstleistung sowie Einzelhandel dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.*

*Bewertung:*

*Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1). Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Die Anpassung der Festsetzungen aufgrund der Erkenntnis, dass für die bisher festgesetzte Nutzung kein Realisierungsbedarf besteht, kann einen effizienten Umgang mit Innenentwicklungspotenzialen unterstützen und daher einen Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung leisten. Dieses Vorgehen ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.*

*Ergebnis:*

*Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht unter Berücksichtigung des u.g. Hinweises als raumverträglich zu bewerten.*

*Hinweis:*

*In den Festsetzungen für das geänderte SO werden Einzelhandelsbetriebe ohne weitere Spezifikation des Sortiments oder der zulässigen Verkaufsflächenzahl als*



*zulässig deklariert. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer möglichen oder beabsichtigten Ansiedelung eines Einzelhandelsgroßprojektes das Vorhaben landesplanerisch geprüft werden muss und wir hierfür die vorgesehenen Sortimente und Verkaufsflächen benötigen.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Das im Hinweis angesprochene „geänderte“ SO (= Geltungsbereich 3, sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) dient dem Zweck der Forschung und Dienstleistung. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung des sonstigen Sondergebiets ist im Bebauungsplan stets genau festzusetzen. Im Geltungsbereich 3 sind derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der vierte Spiegelstrich unter C 1.1.1 der Festsetzungen für den Geltungsbereich 3 kann daher entfallen. Da ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht geplant sind, entfällt auch der 5. Spiegelstrich unter C 1.1.1.

**Beschluss:**

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

**7. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 08.12.2022**

*Anlage: Bestandsplanauszüge Wasser, Strom, Erdgas und Fernwärme*

*vielen Dank für die Schreiben vom 21.11.2022 zu dem wir hier Stellung nehmen. Bitte beachten sie auch unsere Anschrift; in ihrem Anschreiben hatten sie noch die alte verwendet.*

*Unsere Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen sind in den beigefügten Bestandsplanauszügen (Wasser blau, Strom rot, Erdgas grün und Fernwärme violett) dargestellt. Gelb eingezeichnete Leitungen sind bereits stillgelegt.*

*Diese Sparten verlaufen in der Zwergerstrasse; dort müssen sie unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben.*

*Unsere Hauptwasserleitung HW 8 (DN 1200 St Sw) ist im Bestandsplanauszug hellblau dargestellt. Sie verläuft nördlich der Zwergerstraße. Die Hauptleitung hat einen Schutzstreifen von jeweils 5,0 m beidseitig der Leitungsachse.*

*Wir bitten Sie für unsere Hauptwasserleitung eine Leitungsrechtsfläche mit einer Breite von jeweils 5,0 m zu Gunsten der SWM in den Bebauungsplanentwurf mit aufzunehmen.*

*Dieser Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen völlig freizuhalten.*

*In Absprache mit den SWM besteht jedoch die Möglichkeit, geringfügige und punktuelle Verletzungen des Schutzstreifens hiervon abweichend in einem Interessensabgrenzungsvertrag zu regeln.*

*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.*

*Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden und mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.*

### **Ergebnis der Prüfung:**

Die Anmerkung zur Aktualisierung der Anschrift kann nicht nachvollzogen werden. Das Postfach, welches als Absender Ihrer Stellungnahme vom 08.12.2022 angegeben ist, wurde auch von uns für den Versand der Anschreiben zur Beteiligung am Bauleitplanverfahren verwendet.

Die Lage der Wasserzählerräume wird nicht im Bebauungsplan geregelt, da hierfür keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB besteht.

Der Schutzstreifen der Leitung HW8 tangiert den Geltungsbereich 3 geringfügig an seiner südöstlichen Ecke im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Hier ist die Festsetzung einer Leitungsrechtefläche nicht erforderlich, weil es sich um öffentlichen Grund handelt. Im Übrigen betreffen die Leitung und der Schutzstreifen den Geltungsbereich 4. Die Festsetzungen des Geltungsbereichs 4 werden nicht aktualisiert, weil hierzu aktuell kein Planerfordernis besteht. Eine Aufnahme einer Leitungsrechtefläche zugunsten des Versorgungsträgers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird insofern auf eine zukünftige Änderung des Bebauungsplans verschoben. Die Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und Berücksichtigung übermittelt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

### **8. Zweckverband München- Südost, Schreiben vom 14.12.2022**

*Abwasserbeseitigung:*

*Durch die nachträgliche Zulassung verschiedener Branchen entsteht eine Erhöhung des Abwasserkontingents, welche derzeit noch nicht genau berechnet werden kann. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.*

*Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal B Ei 600/1100 in der Lilienthalstraße. Die abwassertechnische Erschließung ist gesichert.*

*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.*

*Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass die in der Küche einer Speisewirtschaft Anfallenden Abwässer über einen entsprechend dimensionierten Fettabscheider zu behandeln sind.*



*Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.  
Ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die gewerbliche Abwässer produzieren, ist eine entsprechend dimensionierte Abwasservorbehandlung vorzusehen.  
Der Zweckverband ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.*

**Abfallwirtschaft:**

*Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband München-Südost vorgenommen.  
Die geplanten Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude müssen ein ausreichendes Volumen zur Entsorgung von Restmüll durch den öffentlich-rechtlichen Entsorger vorhalten.*

*Für die geplante Betriebswohnung im Geltungsbereich 3 ist neben der Bereitstellung eines Restmüllbehälters auch die Aufstellung einer Biotonne einzuplanen, um der gesetzlich*

*geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden.*

*Wir weisen generell 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. Der Transport der Behälter muss auf möglichst kurzem, befestigtem und stufenlosem Weg gegeben sein. Bei einer Aufstellung von 5.000 l Behältern muss jedoch ein direktes Anfahren möglich sein. Zudem gilt die Regelung, dass gelbe Säcke und Behälter bis 240 l direkt an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitgestellt werden müssen.*

*Bei einer Aufstellung der Abfallbehälter auf dem jeweiligen Betriebsgelände weisen wir darauf hin, dass der Standort nur angefahren wird, wenn die Großfahrzeuge zur Abfalleinsammlung problemlos wenden können. Ansonsten gilt die eigenständige Bereitstellung der Abfallbehälter an der für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, hier an der Lilienthalstraße.*

**Ergebnis der Prüfung:**

**Abwasserbeseitigung:**

Einige Angaben zur Abwasserbeseitigung finden sich bereits unter den Hinweisen Punkt D 13 (Wasserwirtschaft) der Satzung.

Die Information über ein gesichertes Abwasserkontingent sowie die abwassertechnische Erschließung im Geltungsbereich sind bereits unter Punkt 3.4 der Begründung zu finden und werden um die Angaben zum Schmutzwasserkanal ergänzt.

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung bei der Errichtung von Tiefgaragen sind bereits unter Punkt D 13.1.5 der Hinweise zur Satzung aufgeführt.

**Abfallwirtschaft:**

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Satzung wird um einen Punkt D16 unter den Hinweisen hinsichtlich den Anforderungen zur Bereitstellung von Behältern für sonstige Abfälle für die Betriebswohnung ergänzt. Der Punkt D16 wird zu D17. Die Informationen über die Trennpflicht und die Bereitstellung



der Müllbehälter werden in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und Berücksichtigung übermittelt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird entsprechend ergänzt.

**9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.12.2022**

*wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.11.2022.*

*Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.*

*In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.*

*Weiterführende Dokumente:*

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*

**Ergebnis der Prüfung:**

Es werden keine Einwände zum Bebauungsplan vorgebracht.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.12.2022**

*bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken.*

*Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht beeinträchtigt.*

*Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens VI-418-22-BBP weiterhin zu beteiligen.*

**Ergebnis der Prüfung:**



Belange der Bundeswehr sind gemäß der Stellungnahme nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**11. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.12.2022**

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

*Mit dem genannten Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.*

*1. Überflutungen infolge von Starkregen und Flusshochwasser*

*Infolge von Starkregenereignissen oder Hochwasser aus dem Hachinger Bach über dem hundertjährigen Bemessungsereignis kann es im Bereich des Bebauungsplans zu Überflutungen kommen.*

*Vorschlag für Hinweise zum Plan:*

*„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:*

*Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“*

*Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Es ist bekannt, dass der gesamte Ortsteil Unterbiberg und damit auch das Plangebiet der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 im Überschwemmungsgebiet des Hachinger Baches liegt. Dem Vorschlag wird gefolgt; der Textvorschlag wird in die Hinweise der Satzung aufgenommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird entsprechend ergänzt.

**12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 27.12.2022**

*vielen Dank für Ihre Informationen.*

*Gegen die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Marktplatz West, Gemeinbedarfsfläche Soziales“ bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Einwände. Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.*



*Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Es werden keine Einwände zum Bebauungsplan vorgebracht.

Die Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und Berücksichtigung übermittelt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zur Folge.

**13. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.01.2022**

*gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.*

*Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.*

*Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigelegten Plan mit folgenden Farben markiert:*

*Stromleitungen ([Farbe])*

*Niederspannung (in Betrieb) blau*

*Mittelspannung (in Betrieb) rot*

*Niederspannung (Planung) grün*

*Mittelspannung (Planung) lila*

*Niederspannung (Abbau) gelb*

*Mittelspannung (Abbau) gelb*

*Kabel*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

*Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.*

*Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten,*



*so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.*

*Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.*

#### *Kabelplanung(en)*

*Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

#### *Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

*Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

#### *Transformatorstation(en)*

*Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte eingeplant werden.*

*Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die*



*Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.*

*Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.*

*Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.*

### **Ergebnis der Prüfung:**

Aus dem Infrastrukturplan für Kabel ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

#### Kabel:

Ausführungen zum Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen und Bepflanzung, zur ungehinderten Zufahrt zu den Anlagen, zur elektrischen Versorgung des Plangebietes, sowie zu den Kabelhausanschlüssen werden in der Begründung ergänzt.

Die Bayernwerk Netz GmbH wird an jedem Verfahrensschritt zum Bauleitplanverfahren, wie gewohnt, beteiligt.

#### Transformatorenstationen:

Nach Rücksprache mit der Bayernwerk Netz GmbH kann je nach Anschlusswert eine Transformatorenstation auf dem Grundstück notwendig werden. Ein abgestimmter Standort und die Bereitschaft, eine Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen, besteht beim Grundstückseigentümer. Die Festsetzung einer Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird nicht empfohlen, weil die Erforderlichkeit erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt wird und eine entsprechende Festsetzung eine Sperrwirkung gegenüber anderen Nutzungen auf der Fläche bedeuten würde. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Entwurfs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird entsprechend ergänzt. Die Regelung bzgl. der Transformatorenstation erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

### **14. Landratsamt München, Schreiben vom 17.01.2023 (eingegangen am 25.01.2023)**

#### Abteilung Bauen:

- 1. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen*



*werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (BVerwG ZfBR 2016, 260, beck-online).*

*Die Grundstücke FL.Nrn. 44/98 (Geltungsbereich 1), 44/102 (Geltungsbereich 3) und 44/101 (Geltungsbereich 4) handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die sich im Geltungsbereich des seit 09.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 bzw. dessen Änderungen befinden. Zumindest bei FL.Nr. 44/102 handelt es sich unserer Auffassung nach um ein Außenbereichsgrundstück. Das BVerwG geht jedoch davon aus, dass ein beplantes, aber bislang unbebautes Plangebiet, nicht nach § 13a BauGB entwickelt werden kann, da sich die Grenze des Siedlungsbereichs aus den tatsächlichen Verhältnissen ergebe und nicht aus Planungen (BVerwG BeckRS 2020, 21366 Rn. 24 f. mwN). Aus diesem Grund empfehlen wir der Gemeinde, die Verfahrensart zur Änderung des Bebauungsplanes zu überprüfen. Der Bebauungsplan müsste u. E. im Regelverfahren weitergeführt werden.*

2. *Sollte die Gemeinde an der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB festhalten, weisen wir auf Folgendes hin:*

*Da in der Bebauungsplanänderung eine Grundfläche von insgesamt mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Zwar wurde die Vorprüfung des Einzelfalls von der Gemeinde durchgeführt (Datum 05.08.2022) und den Planunterlagen als Anlage zur Begründung beigelegt, jedoch muss die Vorprüfung des Einzelfalls ordnungsgemäß durchgeführt werden.*

*Nach § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB gilt eine Vorprüfung des Einzelfalls dann als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entspricht und das Ergebnis nachvollziehbar ist. Neben der Prüfung, ob die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB zu berücksichtigen sind, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung zu beteiligen. Da das Landratsamt nicht an einer Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt wurde und sich aus der Begründung nichts anderes ergibt, ist davon auszugehen, dass keine Behördenbeteiligung stattgefunden hat. Zudem muss der Zeitpunkt der Vorprüfung des Einzelfalls grundsätzlich vor der Beschlussfassung darüber, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, erfolgen (vgl. VGH München, Urteil vom 17.11.2016 – 2 N 14.2613). Eine nicht ordnungsgemäß durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls stellt nach § 214 Abs. 2a Nr. BauGB einen beachtlichen Fehler dar und hat die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge.*

*Da die Vorprüfung des Einzelfalls der frühzeitigen Behördenbeteiligung beigelegt ist, wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im aktuellen Verfahrensschritt Gelegenheit gegeben, sich auch zur Vorprüfung des Einzelfalls zu äußern. Um Verfahrensfehler zu vermeiden, müsste nochmals ein ergänzender Beschluss über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gefasst und bekannt gemacht werden.*



3. *Nach unseren Unterlagen müsste in Absatz 1 der Präambel noch die 5. Änderung, Teil 2, für den Geltungsbereich 4 ergänzt werden. Bei den in Absatz 1 und 2 aufgeführten Daten sollte klargestellt werden, dass jeweils das Datum der Rechtskraft angegeben ist.*
4. *Ziff. A 1: Das Planzeichen für die verschiedenen Geltungsbereiche überlagert sich zwischen den Bereichen 1 und 2 sowie zwischen 2 und 3. Wir bitten um eine eindeutige Darstellung, da der Verlauf der jeweiligen Geltungsbereichsgrenze eindeutig ablesbar sein muss.*
5. *Ziff. B 1: In der Begründung (S. 9, Ziff. 4.3) wird erläutert, dass die festgesetzte Grundfläche so bemessen ist, dass eine Überschreitung der GR durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO nicht zulässig sein soll. Dies müsste noch entsprechend festgesetzt werden.*
6. *Ziff. B 1.2: Das Grundstück Fl.Nr. 44/173 wird in der 10. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und zählt deshalb nicht zum Bauland. Die Flurnummer ist aus der Aufzählung herauszunehmen (s. Ziff. C 2.1.1).*
7. *Ziff. B 1.3: Für den Geltungsbereich 4 wird insgesamt eine zulässige Grundfläche von 13.485 m<sup>2</sup> und eine zulässige Geschossfläche von 18.556 m<sup>2</sup> für die Grundstücke Fl.Nrn. 44/100, 44/101, 44/300 und 44/301 festgesetzt. Die räumliche Bezugsgröße für die Grundfläche und die Geschossfläche ist jedoch allein das Baugrundstück. Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche bzw. Geschossfläche für ein Baugebiet, das aus mehreren Buchgrundstücken besteht, ist in der Baunutzungs-verordnung nicht vorgesehen und somit unzulässig. Die Gemeinde könnte im vorliegenden Fall die zulässige GR bzw. GF je Grundstück (Fl.Nr.) festsetzen, wobei in der Planzeichnung dann das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bauraumes entlang der Grundstücksgrenzen z. B. mittels Knödellinie abzugrenzen wäre. Alternativ könnte auch das Baugrundstück mittels Festsetzung definiert werden.*
8. *Ziff. C 1.1.1: Die hier getroffene Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist unzulässig (vgl. OVG Münster Urteil vom 28.06.2007 – 7D 59/06; auch Kö-nig/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 8 Rn. 48). Im Bauplanungsrecht gibt es hierfür keine Rechtsgrundlage.*
9. *Ziff. C 2.5 und 2.6: Hier werden sowohl die zulässige Wandhöhe, als auch die zulässige Firsthöhe mit max. 17 m festgesetzt. Wir bitten um Überprüfung, ob für Gebäude mit geneigten Dächern eine eigene Wandhöhe festgesetzt werden sollte, da die festgesetzte max. Wandhöhe bei derselben zulässigen Firsthöhe nicht ausgeschöpft werden kann. Ggf. wäre es außerdem zweckmäßig, ergänzend die max. zulässige Wandhöhe für das*



*dritte Vollgeschoss festzusetzen, da diese Höhe durch die Pflicht, das vierte Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden (s. Ziff. C 5.2), überwiegend städtebaulich in Erscheinung tritt. Wir bitten um Überprüfung.*

*10. Ziff. C 2.9: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Wandflächen im Bereich der Abgrabungen ggf. abstandsflächenrelevant sind. Außerdem empfehlen wir, die Erforderlichkeit der Abgrabungen in der Begründung zu erläutern.*

*11. Ziff. C 3.1: Unserer Auffassung nach kann auf die Festsetzung der Bauweise im vorliegenden Fall verzichtet werden, da auch ohne die getroffene Festsetzung Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.*

*12. Ziff. C 3.3: Analog zur gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO sollte noch das Mindestmaß von 3 m ergänzt werden.  
Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen auch innerhalb der Bauräume einzuhalten sind.*

*13. Ziff. C 4.3: Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung, da u. E. keine Garagen mit Flachdach geplant sind. Evtl. können die Garagen aus dieser Festsetzung gestrichen werden (s. auch Begründung S. 10, Ziff. 4.5).  
Bezugnehmend auf Hinweis D 15 sollten in der Begründung Angaben zum Brandschutz, z. B. zu notwendigen Umfahrungen und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr ergänzt werden.*

*Fachstelle Grünordnung:*

*Zu C 7.1*

*Die im Plan dargestellte Fläche zum Anpflanzen ist so schmal, dass auf 1,0 m bzw. 1,5 m Breite lediglich Staudenpflanzungen oder geschnittene Hecken wachsen können. Für freiwachsende, heimische Sträucher ist der Pflanzstreifen viel zu schmal, hier wären mind. 3,0 m Breite erforderlich.*

*Zu C 7.2*

*Das Pflanzgebot ist durchdacht und gut formuliert.*

*Um falls möglich das im Südosten vorhandene Gehölz auf dem Grundstück zu erhalten, empfehlen wir folgende Ergänzung vor dem letzten Satz:*

*Bereits vorhandene, vitale Gehölze, die den Mindestpflanzgrößen entsprechen, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.*

*Zur Pflanzung der Klettergehölze empfehlen wir sowohl die Ergänzung der Mindestpflanzgröße als auch eine nähere Bestimmung der zu pflanzenden Anzahl, z. B. 1 Kletterpflanze je 2,0 laufende Meter. Zur Pflanzenwahl passende Rank- und Kletterhilfen sind vorzusehen.*



*Zu C 7.4*

*Da Zuwegungen gemäß 7.3 mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind, sollte das Wort „versiegelte“ durch „befestigte“ Flächen ersetzt werden.*

*Zu C.7.5*

*Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren und längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen. Ein gut vorbereiteter, ausreichend großer Wurzelraum ist die Voraussetzung für eine nachhaltige und langfristige Begrünung.*

*Textvorschlag:*

*Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m<sup>3</sup> (bei 1,2 bis 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m<sup>3</sup> (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.*

*Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m<sup>2</sup> bei Bäumen I. Ordnung und von 9 m<sup>2</sup> bei Bäumen II. bis III. Ordnung einzuhalten.*

*Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.*

*Zum Zeitpunkt der Pflanzung und zu Ersatzpflanzungen empfehlen wir folgende Formulierung:*

*Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes durchzuführen.*

*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen.*

*Zu D 8.4*

*Statt Sorbus aucuparia empfehlen wir Sorbus domestica und Sorbus torminalis, die deutlich besser mit den Hitzeereignissen und Trockenperioden zurechtkommen. Auch Fagus sylvatica und Tilia platyphyllos sind in beengten, städtischen Situationen eher nicht zu empfehlen*

**Fachbereich Naturschutz:**

*Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Änderungsverfahren im Bereich mit bestehendem Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 52. Da die zulässige Versiegelung nicht erhöht wird und die Baugrenzen nicht geändert werden, bestehen durch die Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.*

*Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.*

*In die Festsetzungen sollte übernommen werden, dass nur sockellose Zäune zulässig sind und die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen sollte.*

*Zu Punkt 9 Artenschutz in den Hinweisen der Satzung ist der Punkt 1 um folgendes zu ergänzen:*

- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).*
- Punkt 9.1 empfehlen wir wie folgt zu formulieren:*
- Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.*

**Ergebnis der Prüfung:**Abteilung Bauen:

Zu 1.

Das Verfahren wird im Regelverfahren weitergeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB). Es ist daher ausreichend, diesen bei der förmlichen



Beteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB der Begründung zum Bebauungsplan beizulegen.

Zu 2.

Es wird nicht an der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB festgehalten.

Zu 3.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, Teil 2, rechtskräftig seit 24.08.2000, wird in Absatz 1 der Präambel ergänzt. Bei den aufgeführten Daten wird die Formulierung jeweils in „rechtskräftig seit“ geändert.

Zu 4.

Das Planzeichen wird entsprechend angepasst. Die Darstellung erfolgt in vier einzelnen Planzeichnungen.

Zu 5.

Die entsprechende Festsetzung befindet sich bereits unter C 2.1.1. In der Rechtsnorm wird „Satz 1“ ergänzt.

Zu 6.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Zu 7.

Das Maß der baulichen Nutzung wird textlich je Grundstück unter B 1.3 festgesetzt, da die Darstellungssystematik, in den Geltungsbereichen 1, 2, und 4 keine Festsetzungen grafischer Art vorzunehmen, nicht aufgegeben werden soll. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Zu 8.

Die Anzahl („eine“) wird herausgenommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber/-leiter ergänzt.

Zu 9.

Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Da nur Flachdächer und Sattel- bzw. Walmdächer mit geringer Neigung bis 18 Grad zulässig sind, wird auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet. Dafür werden Firsthöhen für zwei- (max. 9,6 m), drei- (max. 14,5 m) und viergeschossig bebaubare Flächen (max. 17,0 m) in der Planzeichnung festgesetzt. Die Begründung wird unter 4.6 angepasst.

Zu 10.

Da die Abstandsflächen gem. C 3.3 mit 0,2 H festgesetzt sind ist dies unproblematisch.

Die Begründung wird hinsichtlich Abgrabungen ergänzt.

Zu 11.

Die Festsetzung zur Bauweise wird entnommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 12.

Im Entwurf wird unter C 3.3 die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,2 H festgesetzt. Im Übrigen wird unter D 5, zweiter Spiegelstrich auf die Beachtung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neubiberg hingewiesen. Gem. § 2 Satz 1 der Satzung ist ein Mindestmaß von 3 Metern einzuhalten. Zur besseren Verständlichkeit wird ein Satz in der Festsetzung C 3.3 ergänzt.

Zu 13.

Die Planung beinhaltet aktuell keine Garagen, innerhalb des Bauraums wären diese jedoch zulässig. Da die Festsetzung bei Errichtung von Garagen greifen würde, wird sie so belassen.



Die Begründung wird um Angaben zum Brandschutz ergänzt.

Fachstelle Grünordnung:

Zu C 7.1

Die Festsetzung C 7.1.1 wird dahingehend geändert, dass „heimische Sträucher“ durch „geschnittene Hecken“ ersetzt werden.

Zu C 7.2

Der Baum auf dem Grundstück ist eine dreistämmige Weide mit einem Stammumfang von 400 cm und damit erhaltenswert nach Baumschutzverordnung. Der städtebauliche Entwurf lässt einen Erhalt der Weide nicht zu, da die Fläche für die Erschließung des geplanten Vorhabens benötigt wird.

Der vorgeschlagene Satz wird dennoch unter C 7.2 ergänzt.

Das Pflanzgebot für Klettergehölze wird unter C 7.2 wie folgt ergänzt: „Für Pflanzungen von Klettergehölzen sind standortgerechte, heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm mit mindestens 8 Trieben zu verwenden.“

Zu C 7.4

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass auf „z.B. gemäß C 7.3 befestigte Zuwegungen“ verwiesen wird.

Zu C 7.5

Die Ausführungen zum Wurzelraum werden unter D 8.5 in die Hinweise zur Satzung aufgenommen. Lediglich die um 1m abweichenden Werte werden an die Vorgaben der DIN 18916 angepasst. Die Festsetzung zum Zeitpunkt der (Ersatz-)Pflanzungen wird unter C 7.6 in die Satzung aufgenommen.

Zu D 8.4

Sorbus aucuparia wird heraus genommen weil dieser in der Schotterebene bzw. bei Trockenheit schlecht wächst. Sorbus domestica und torminalis werden aufgenommen, weil es sich hierbei um Bäume handelt, die mit dem Klimawandel gut zurecht kommen.

Fagus sylvatica und Tilia platyphyllos werden in der Pflanzliste belassen, weil in Neubiberg viele gesunde Exemplare vorhanden sind.

Fachbereich Naturschutz:

Es wird auf den Hinweis D 9.1 der Satzung verwiesen. Da der besondere Artenschutz gem. den genannten Normen ohnehin eingehalten werden muss, wird dieser Hinweis nicht gesondert in der Satzung aufgeführt.



Unter dem Hinweis D 5, dritter Spiegelstrich, wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neubiberg hingewiesen. Diese ist vorbehaltlich besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan anzuwenden. In der Satzung wird u.a. geregelt, dass Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie seitliche Einfriedungen der Vorgärten offen herzustellen sind. Als offen gilt eine Einfriedung, deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 4:1 ist. Geschlossene Bretterwände, Betonwände, Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune u. ä. sowie offene Einfriedungen, welche verkleidet oder bespannt werden, sind nicht zulässig. Dies gilt auch, wenn davor oder dahinter eine Bepflanzung vorgesehen ist. Dies gilt für die östliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze, da hier jeweils öffentliche Straßen, Wege und ein öffentlicher (Park-) Platz anschließen.

Einfriedungen, die davon nicht erfasst sind (sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedungen), können auch geschlossen zur Ausführung kommen. Dies gilt nur für die nördliche Grundstücksgrenze hin zur landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Hierbei muss jedoch die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich gewährleistet werden. An geschlossenen Einfriedungen ist alle 10 m – pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 10 cm hohe und 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen.

Eine weitergehende Regelung wird nicht für erforderlich gehalten.

#### Zu D 9

Die Maßnahmen zur Minimierung des Kollisionsrisikos von Vögeln und zu Gehölzschnittmaßnahmen/Baumfällungen werden als wichtige Themen anerkannt. Um den Umfang der Hinweise und der Satzung gering zu halten, werden die Maßnahmen nicht in den Hinweisen aufgenommen, sondern in der Begründung ergänzt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird entsprechend ergänzt.

#### **Anmerkung der Verwaltung:**

Die Zulässigkeit der Errichtung von Luftwärmepumpen wurde bislang unter den Hinweisen zur Satzung aufgeführt. Aufgrund der Relevanz wird dies nun unter C 8.2 in die Festsetzungen aufgenommen.

#### **Beschluss:**

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird entsprechend ergänzt.



Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5388 abrufbar):

- Anlage 1: Plan Geltungsbereich 1
- Anlage 2: Plan Geltungsbereich 2
- Anlage 3: Plan Geltungsbereich 3
- Anlage 4: Plan Geltungsbereich 4
- Anlage 5: Satzung, Stand 03.04.2023
- Anlage 6: Begründung, Stand 03.04.2023
- Anlage 7: Umweltbericht, Stand 03.04.2023
- Anlage 8: Städtebauliche Kennzahlen
- Anlage 9: Schallschutzgutachten, Stand 05.10.2022

**Abschließender Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, sowie Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Das Verfahren wird im Regelverfahren weitergeführt.
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 wurden entsprechend der Ergebnisprüfung in die Planunterlagen mit Fassungsdatum 03.04.2023 eingearbeitet.
3. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ in der Fassung vom 03.04.2023.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).