



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	03.04.2023	öffentlich	Beschluss

Vollzug der Baugesetze;**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße****1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß****§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB****2. Billigung des Planentwurfs****3. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung****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. Die eingegangenen Stellungnahmen hat der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss am 06.07.2021 abgewogen und beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 16.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 statt.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 12.07.2021
2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.07.2021
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 15.07.2021
4. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, E-Mail vom 27.07.2021
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 11.08.2021
6. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 18.08.2021
7. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, E-Mail vom 23.08.2021
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 24.08.2021

Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, Schreiben vom 09.08.2021
2. Bürger 2, Schreiben vom 09.08.2021



3. Bürger 3, Schreiben vom 24.08.2021

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 12.07.2021

*zu o.g. Bebauungsplan erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr vom 10.02.2021 (Unser Zeichen: K-VI-106-21-BBP) weiterhin aufrecht.
Es bestehen keine Bedenken.*

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde bereits im letzten Verfahrensschritt geprüft.
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. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.07.2021

*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, indem die Anlagen dargestellt sind.
Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigegeführten Plan mit folgenden Farben markiert: Stromleitungen (NS-blau, MS-rot, Planung-grün, Concept-braun)
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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 (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.*

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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. 34qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein.

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://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

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:

Die Vorgabe der DIN 18920, dass Bäume und tieferwurzelnde Sträucher in einem Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden dürfen, ist in der Satzung unter B Hinweise Punkt 12.3 verankert.



Das unter B Hinweise Punkt 9.5 genannte „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist veraltet. Zur Aktualisierung wird der bestehende Verweis wie folgt ersetzt: „Hinsichtlich Baumpflanzungen beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013.“

Transformatorstationen:

Es handelt sich beim Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 um eine Bestandsbebauung. Eine Neuausweisung eines noch unbebauten Baugebiets erfolgt nicht. Das Sachgebiet Tiefbau der Gemeinde Neubiberg wurde am Bebauungsplanverfahren ebenso beteiligt. Eine Erforderlichkeit zum Ausbau der Trafostationen 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 15.07.2021
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: Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.02.2021 Az: AELF-EB- F1-4612-19-7-4

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme war Inhalt der letzten Abwägung und erforderte keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Belange wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

4. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, E-Mail vom 27.07.2021

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

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.



Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der letzten Abwägung geprüft.

Beschlussvorschlag:

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

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 11.08.2021

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und für die weitere 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 Billigung vom 06.07.2021 und die verbindliche Festsetzung unserer Rückäußerung vom 08.03.2021 haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.

Zur erneuten Verfahrensbeteiligung beziehen wir uns auf unsere Rückäußerung vom 08.03.2021. Inhaltlich hat sich an der Stellungnahme der Telekom nichts geändert. Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt unverändert weiter.

Wir bitten um Mitteilung, über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde bereits im letzten Verfahrensschritt geprüft.

Beschlussvorschlag:

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

6. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 18.08.2021

1. Zu Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 19.03.2021 wurde beschlossen, dass Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone, die nach Festsetzung A.2.3 Satz 1 die Baugrenzen überschreiten dürfen, innerhalb der privaten Grünfläche (Vorgarten, A.6.2) zulässig sein sollen. In Festsetzung A.6.2.5 wird jetzt geregelt, dass innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung jeglicher Bebauung nicht zulässig ist; ausgenommen sind nur Fahrradabstellanlagen gemäß A.6.2.3 und Anlagen für Abfallbehälter gemäß A.6.2.4. Wir bitten daher um Überprüfung und evtl. Ergänzung der Festsetzung A.6.2.5.

2. In Festsetzung A.4.6 Satz 1 müsste u.E. nach „Doppelhäusern“ noch „und Reihenhäusern“ ergänzt werden (vgl. Festsetzung A.4.7). Wir bitten um Überprüfung. Im zweiten Satz der Festsetzung müsste aufgrund der geänderten Nummerierung auf A.4.5 Bezug genommen werden.



3. In Festsetzung A.4.7 wurde ergänzt, dass ein temporär abweichender Zustand zulässig ist, sofern die später aufzustockende Gebäudehälfte profilgleich errichtet wird (Satz 2). Diese Regelung ist u.E. so im Bauvollzug nicht umsetzbar, da der Begriff „temporär“ zu unbestimmt ist und die „Bedingung“ (sofern ...) vom Handeln an- grenzender Grundstückseigentümer abhängig ist, die jedoch nicht gezwungen werden können ebenfalls aufzustocken. Wir empfehlen daher die Festsetzung nochmals zu überprüfen.

4. In der Bekanntmachung vom 07.07.2021 fehlt ein Hinweis zum Datenschutz, wonach die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG erfolgt. Ebenso ist in der Bekanntmachung auf das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ hinzuweisen, dass mit öffentlich auszulegen ist (siehe hierzu auch Planungshilfen für die Bauleitplanung p 18/19 des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr). Um künftige Beachtung wird gebeten.

Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. Aus Sicht des Immissionsschutzes und Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

Interne Beteiligung der Fachstelle Grünordnung:

Zu A 3.7

Hier könnte ergänzt werden, dass Nebenanlagen nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume errichtet werden dürfen, da beim Bau von Gartenhäusern und Co. sehr oft der Wurzelbereich stark beeinträchtigt wird.

Zu B 9.4

Da sich in der Praxis gezeigt hat, dass die Vogelbeere (Sorbus aucuparia) als kalkmeidende Pflanze in der Münchner Schotterebene fast nie gut gedeiht und auch mit Hitzestress und längeren Trockenperioden, die es bedingt durch den Klimawandel immer öfter gibt, nicht gut zu Recht kommt, empfehlen wir sie aus der Liste zu nehmen.

Stattdessen könnte Sorbus domestica - der Speierling und Sorbus torminalis - die Eisbeere ergänzt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Zu Nr. 1:

Im Zuge der letzten Abwägung wurde beschlossen, dass eine Überbauung der Vorgartenzone grundsätzlich nicht gewollt ist. Ausnahmen sind in der Satzung unter Festsetzungen A.2.3 und A.6.2.5 verankert.

Punkt 2.3 der Satzung erläutert, die zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen, untergeordneten Bauteilen, Lichtschächten und untergeordneten Balkonen innerhalb der privaten Grünfläche mit einer Tiefe bis zu 1,5 Meter und 4 Meter Breite. Jedoch wird im gleichen Zuge in der Satzung unter Festsetzungen A.6.2.5 Satz 1 die Errichtung jeglicher



Bebauung bzw. deren eventuelle Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb privater Grünflächen für nicht zulässig erklärt. Mithin widersprechen sich die beiden Festsetzungen.

In den Festsetzungen A.6.2.5 Satz 2 sollte deshalb nach „Abfallbehälter gemäß A.6.2.4“ noch „sowie Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone gemäß A.2.3“ ergänzt werden.

Zu Nr. 2.:

In der Festsetzung A 4.6 ist die Wandgestaltung von Wintergärten bei Grenzanbau verankert. Damit die Festsetzung nicht nur bei Doppelhäusern, sondern auch Reihenhäuser und Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter greift, sollte in Festsetzungen A 4.6 Satz 1 nach „Doppelhäusern“ noch „Reihenhäuser und Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter“ eingefügt werden.

Aufgrund der geänderten Nummerierung ist im zweiten Satz der Festsetzung auf A 4.5 Bezug zuzunehmen.

Zu Nr. 3.:

Die Kritik an der Festsetzung A 4.7 wird aufgenommen. Die Festsetzung wird ersetzt durch: „Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter sind profilgleich (Dachform, Gebäudeprofil) ohne Versatz auszuführen. Grenzgaragen sind ebenfalls profilgleich zu errichten.“

Die Festsetzung verfolgt das Ziel den gestalterischen Eindruck eines einzelnen Gebäudes bei Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter entstehen zu lassen. Die Beurteilung der „Profilgleichheit“ bleibt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde je nach Einzelfall und im Zusammenklang mit dem Charakter der vorhandenen Doppelhäuser bzw. der bestehenden Bebauung.

Zu Nr. 4.:

Ein Hinweis zum Datenschutz, wonach die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG erfolgt, wird bei künftigen Bekanntmachungen aufgenommen. Ebenso wird auch auf das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ hingewiesen. Dieses wird bei den Auslegungsunterlagen ergänzt.

Interne Beteiligung der Fachstelle Grünordnung:

Zu A 3.7

In den Hinweisen unter 9.2 ist festgesetzt, dass bei Arbeiten im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden ist. Gemäß 4.11 dieser DIN dürfen Gründungen im Wurzelbereich nicht vorgenommen werden bzw. nur in Ausnahmefällen. Mithin ist dem Hinweis ausreichend Folge getragen.

Zu B 9.4



Die Liste heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten (B 9.4) ist wie folgt zu ändern:

- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) wird ersetzt durch
- Sorbus domestica (Speierling) und
- Sorbus torminalis (Eisbeere)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

7. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, E-Mail vom 23.08.2021

*hiermit übersende ich Ihnen das Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“,
bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 08.08.2021.*

Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 86 mit Ihrem Zeichen SG 41-06102.2/Bpl. 86.

Kompendium 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 Kompendium 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/>

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:

Die Hinweise aus dem Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ sind im Satzungsentwurf unter B Hinweise Punkt 13 verankert. Sie umfassen Zugänglichkeit und Feuerwehrezufahrten (B. 13.1 und 13.2), Rettungs- und Fluchtwege (B. 13.3) sowie Löschwasserversorgung (B 13.4). Mithin entsprechen sie den Erläuterungen im Kompendium.

Beschlussvorschlag:

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

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 24.08.2021

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Die Gemeinde Neubiberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Dachlandschaften, Nebenanlagen und Anbauten schaffen.



Es bestehen grundsätzlich von unserer Seite aus keine Einwände.

Wir möchten auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 22. März 2021 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der letzten Abwägung wie folgt geprüft.

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 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.

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, Schreiben vom 09.08.2021

*Einwand: Abstand Bauraum zur nördlichen Grundstücksgrenze
Auslegung Bebauungsplanentwurf Nr.86 vom 06.07.21
Zillestr. 5, 85579 Neubiberg, Flur Nr. 157/124*

*Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Hauss,*

Wie bereits telefonisch besprochen unser Einwand :

Laut altem bestehendem Bebauungsplan Nr. 13 von 1960, beträgt der Abstand des Bauraums zur nördlichen Grundstücksgrenze 4m, laut neuem Entwurf Nr. 86 jetzt 5m.

Unsere bestehenden Gebäudeteile (E+D und E+1+D) halten diesen alten Abstand (4m) ein und überbauen somit den neu geplanten Bauraum (Abstand 5m) um einen Meter.

Bei Flur Nr.157/93, Zillestr.1, wurde der Abstand des nördlichen Bauraums sogar auf 3m verringert, lt. Bebauungsplan Nr.13 waren dies damals 5m, lt. Konzept vom 29.10.20 ebenfalls 5m

Wir möchten hiermit fristgerecht Einwand erheben, da diese Einschränkung nicht hingenommen werden kann.

Insbesondere bei geplanten An - oder Umbauten oder auch bei Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten, wären diese Maßnahmen nur mit Befreiungen oder Ausnahmen möglich und somit dem „guten Willen“ der Genehmigungsbehörde unterworfen. Dies stellt eine erhebliche

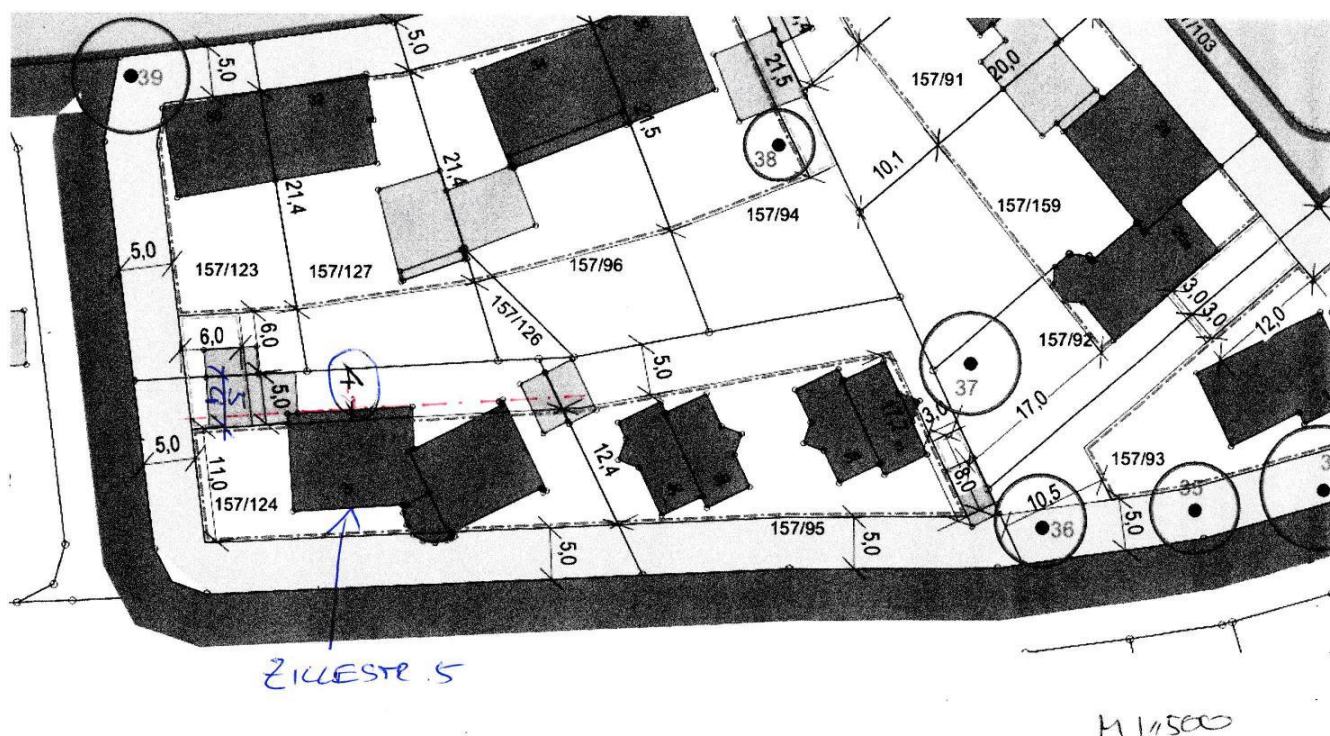


Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Beeinträchtigung gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan dar und führt möglicherweise auch zu einer Wertminderung im Fall eines Verkaufs.

Deshalb beantragen wir den nördlichen Abstand des Bauraums von der Grundstücksgrenze, wie im alten Bebauungsplan bei 4m zu belassen und den neuen Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern.





BBS PLAN NR. 13 (1966)



Bebauungsplan Konzept Stand
29.10.2022 – ohne Maßstab



**Ergebnis der Prüfung:**

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der vorhandenen, wertvollen Grünflächen im Vorgarten und im rückwärtigen Bereich im gesamten Plangebiet. Dies wird umgesetzt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, einer möglichen Nachverdichtung und der vorhandenen Vegetation.

Für das Flurstück Fl. Nr. 157/124 wurde die westliche Fläche entlang der Tizianstraße als mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt, um den rückwärtigen Garten von der Zillestraße Nr. 3 bis zur Nr. 5 durchgehend erhalten zu können. Um jedoch die Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt, Umbau und ggf. Erweiterung des Bestandes nicht unnötig zu erschweren, werden die Bestandsgebäude in den Bauraum einbezogen. Die Baugrenze wird entsprechend an die bestehenden Gebäude angepasst. Eine durchgehende Reduzierung des Abstands der hinteren Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf bis zu 4 m würde den städtebaulichen Zielen des Planverfahrens widersprechen.

Ein direkter Vergleich mit Zillestraße Nr. 1 ist nicht angebracht, da die überbaubare Grundstücksfläche dort bereits an der westlichen Seite um 17 m zurückgesetzt ist, um die bestehende Vegetation und den rückwärtigen Grünzug von der Arastraße Nr. 24a bis zur Zillestraße zu erhalten. In dieser Hinsicht erhält das Grundstück Fl. Nr. 157/124 weniger Grünfläche als andere Grundstücke. Dies entsteht, weil die Grundstücksform eine Bebauung mit einer max. Tiefe von 11 m ermöglicht. Die Festsetzung von noch weniger überbaubarer Fläche zu Gunsten der Vegetation würde kaum eine angemessene Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 157/124 ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

2. Bürger 2, Schreiben vom 09.08.2021

Vielen Dank für die Weiterleitung des Ergebnisses der Prüfung mit Schreiben vom 07. Juli 2021 unserer Stellungnahme vom 05.03.2021.

In diesem Zusammenhang wird die Änderung hinsichtlich der Profilgleichheit im Punkt A 5.7 des B-Plan Nr. 86 als Reaktion unserer Eingabe dankend festgestellt.

Dem Hinweis „...“, 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 Festsetzung zur Dachform, Dachneigung und den Dachaufbauten berücksichtigt werden...“ kann in der Aussage, dass der Bebauungsplan keiner Veränderung des Daches entgegensteht zugestimmt werden.



Der prüfende Ausschuss erkennt leider, dass das Baurecht sich nicht nur nach dem angestrebten neuen Bebauungsplan richtet, sondern vielmehr noch durch andere Gesetze, insbesondere der Bayrischen Bauordnung, insbesondere Art. 6 BayBO 2021, bestimmt wird.

Hier ist es sehr wohl so, dass die Interaktion des angestrebten Bebauungsplans mit insbesondere der Neuregelung der Abstandsflächen der Giebel (vgl. BayBO 2021) dazu führt, dass der angestrebte Bebauungsplan i.V.m. mit der Bayrischen Bauordnung dazu führt, dass der angestrebte Bebauungsplan einer Veränderung des Daches im angesprochenen Grundstück im Wege steht.

Im Einzelnen, wird die Abstandsfläche der Arastsraße 25a an der Giebelseite (d.h. NO-Giebelseite) nach derzeitigem Recht (d.h. Art. 6 BayBO 2021) bereits nicht eingehalten. Das Gebäude genießt jedoch Bestandsschutz. Deshalb wurde eine Anhebung der Dachneigung auf 30 Grad auf der NO-Doppelhausseite, um auch auf der anderen Doppelhausseite (d.h. im SW) Dachaufbauten zu ermöglichen, dazu führen, dass die Abstandsfläche des Giebels noch größer würde und hier nicht eingehalten werden kann. Somit kann weder in der Arastraße 25a und damit auch nicht in der Arastraße 25 eine Erhöhung des Daches bei gleichzeitiger Profilgleichheit stattfinden.

Im Übrigen ist dies kein Einzelfall, es seien nur die Fl. Nrn. 166/19, 166/36, 166/37 genannt.

Man muss festhalten, dass Ihr Schreiben vom 07. Juli 2021 leider lediglich die Limitierungen des angestrebten neuen Bebauungsplans hinsichtlich der Dachanhebung beachtet und dabei erkennt, dass sich das Baurecht aus dem Zusammenspiel verschiedener Normen ergibt, insbesondere des angestrebten neuen Bebauungsplans und der Bayrischen Bauordnung.

Somit ist in Anbetracht der geforderten Profilgleichheit für Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter im angestrebten Bebauungsplan i.V.m. dem seit diesem Jahr (d.h. 2021) gültigen Abstandsflächenparagraphen der Bayrischen Bauordnung (d.h. Art. 6 BayBO 2021) festzustellen, dass die angesprochenen Ziele der Gemeinde letztendlich bei einem großen Teil der Bestandsgebäude im gültigen Gebiet nicht verwirklicht werden können (d.h. sinnvolle Nutzung von Solarenergie bei Neigungen über 30 Grad, Nutzung des Dachstuhls zur sinnvollen Nachverdichtung, etc.).

Es wird deshalb beim Festhalten an der Profilgleichheit vorgeschlagen die neuen Möglichkeiten der bayrischen Bauordnung, insbesondere des Art. 6 (5) BayBO 2021 (d.h. „...[D]urch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend...“ auszunutzen und für wenigstens die angesprochenen Fl. Nrn. eine geringere Abstandsfläche als 0,4 H (bspw. 0,3 H mindestens jedoch 3 m) festzulegen, um eine nachträgliche Erhöhung der Dachneigung auf 30 Grad und damit eine Firsthöhe auf ca. 9,25 m zu ermöglichen

Ergebnis der Prüfung:

Die Festsetzung A 5.7 im Entwurf vom 06.07.2021 verfolgte das Ziel, eine Renovierung des Dachgeschosses von nur einer Doppelhaushälfte zu ermöglichen. Diese Festsetzung wird auf Grund der Unbestimmtheit im 2. Entwurf geändert, indem die temporäre Beschränkung entfällt.



Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Erhöhung des Daches oder die Veränderung der Dachneigung nicht unterbindet. Es werden weder Regelungen zur Wandhöhe, Firsthöhe noch zur Dachneigung getroffen. Der Bebauungsplan steht somit einer Veränderung des Daches auf dem Grundstück Arastr. 25/25a (Fl. Nr. 166/18) nicht entgegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen, sofern diese nicht im Bebauungsplan abweichend geregelt werden. Die angestrebte Veränderung des Daches (höhere Dachneigung und höhere Wandhöhe) wäre auch ohne Regelungen des hier gegenständlichen Bebauungsplans nicht zulässig, wenn die Abstandsflächen der Giebel auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen werden können.

Nichts desto trotz wird von der Gemeinde der Sanierungs- und Renovierungsbedarf erkannt. Es soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, das bestehende Gebäude zu sanieren oder zu renovieren, sofern die Kubatur nicht verändert wird. Der derzeitige Bebauungsplan setzt nur die Baugrenzen fest. Somit ist das Baurecht innerhalb des Plangebietes nach §34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb solcher Plangebiete sind geringfügige Überschreitungen (max. 25 cm) des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung gemäß §248 BauGB z.B. für Zwecke einer Energieersparnis zulässig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Einwänden wird nicht gefolgt. Eine Erläuterung zur Erklärung der Themen Profilgleichheit und Einhaltung der Abstandsflächen bei Renovierungen wird in der Begründung ergänzt.

3. Bürger 3, Schreiben vom 24.08.2021

als Anwohnerin des Anwesens Leiblstraße 24b in 85579 Neubiberg bitte ich, meine folgenden Bedenken und Anregungen im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße zu berücksichtigen:

- 1. Ich bitte, statt eines einfachen Bebauungsplanes einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen, da darin eindeutig alle Angaben zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung unmissverständlich geregelt werden können und in der Regel sich keine Interpretationsprobleme im Sinne der § 34 BauGB ergeben.*
- 2. Ich bitte, im Hinblick auf die erwähnte Bedrohung der bestehenden, begrünten rückwärtigen Innenbereiche (siehe Ziffer 1 der Begründung) sowie auf die Gleichbehandlung bei allen Flur-Nummern bei der Bemessung der Bauräume durch Baugrenzen der Begründung eine tabellarische Übersicht mit den einzelnen Flur-Nummern beizufügen, die u. a. Angaben zur Grundstücksgröße, zur Größe des Bauraumes, zur Größe der Gartenflächen ohne Vorgärten, zur Größe der Vorgartenflächen sowie eine geeignete Verhältniszahl, z. B. aus der Fläche des Bauraums mit der Fläche des Gartens, enthält.*



3. *Ich bitte unter Bezug auf die Stellungnahme des Landratsamtes München, Grünordnung, vom 16.03.2021 und dem Ziel in den Ausführungen in der Begründung unter den Ziffern 3 und 6.6.1.3, möglichst viele Gärten in den rückwärtigen Bereichen und Bäume zu erhalten, ergänzend zum bisher für den Bebauungsplan 86 erhobenen Baumbe-standsplan vom 07.10.2020 und ggf. in Verbindung mit der Baumschutzverordnung für Neubiberg vom 04.07.2019 die Nadelbäume auf der Flur-Nr. 157/91 und die Obstbäume auf den Flur-Nummern 157/91 und 157/159 (siehe Anlagen) nach einer Bestimmung, Einpassung und Kartierung im Bebauungsplan 86 in Analogie zu den Bäumen 34 bis 38 als erhaltenswert festzusetzen und die entsprechenden Bauräume anzupassen.
Eine mögliche Beseitigung der Obstbäume widerspräche auch den Zielen des erfolgreichen Volksbegehrens „Rettet die Bienen“, die von der Bayerischen Staatsregierung mitgetragen wurden.
Gerne kann für eine Besichtigung durch die zuständigen Dienststellen mit mir ein Termin vereinbart werden.*
4. *Ich bitte, die Populationen an Eidechsen und Igeln zu ermitteln und zu prüfen, ob dadurch eine Schutzwirkung ausgelöst wird.*
5. *Ich bitte auch, den Widerspruch in der Begründung aufzulösen, einerseits eine stärkeren Verdichtung vermeintlich untergenutzter Grundstücke (siehe Ziffer 6.2 der Begründung), z. B. durch Festsetzung einer rückwärtigen Mindesttiefe von 5 m zwischen Bau-und Grundstücksgrenze, und andererseits eine Freihaltung von Gartenflächen (siehe Ziffer 4.7 der Begründung) anzustreben. Eine Mindesttiefe von 5 m ist nur unwesentlich größer als die Mindestabstände in der Bayerischen Bauordnung. In einem Beiplan sollten die bislang vermeintlich untergenutzten Grundstücke gekennzeichnet werden. Statt in einem einfachen wäre in einem qualifizierten Bebauungsplan mit Angaben u. a. zum Maß der baulichen Nutzung wäre diese Angaben eindeutig und transparent ableitbar (siehe auch mein Punkt 1).*
6. *Ich bitte, die Bauräume auf den Flur-Nummern 157/91, 157/135 und 157/159 wieder gemäß dem Konzept des Planungsverbandes, Stand 29.10.2020, (siehe Begründung Abb. 1) zu reduzieren. Die Erweiterung der Bauräume bergen grundsätzlich die Gefahr, evtl. durch Nachverdichtung mit eventuellen Abriss/Neubau nicht nur die angestammte Bevölkerung zu verdrängen, sondern auch die CO2-Bilanz des Bebauungsplanes 86 zu beeinträchtigen, auf die in den Ausführungen zum Klimaschutz, Klimaanpassung (siehe Ziffer 6.7 der Begründung) ausführlich eingegangen wurde. Hierzu zählt auch eine mögliche, verstärkte Inanspruchnahme rückwärtiger Gartenflächen für einen Bauraum. Auf der Flur-Nr. 157/159 ist auf absehbare Zeit meiner Einschätzung nach wegen des seit einem Jahr andauernden Umbaus inkl. Modernisierung des Gebäudes keine weitere Verdichtung zu erwarten. Für eine Erweiterung des Bauraumes besteht daher kein Anlass.*

Ich möchte Sie darüber hinaus in Kenntnis setzen, dass ich mir vorbehalte, gemäß der Informationsfreiheitssatzung der Gemeinde Neubiberg vom 25.06.2013 zu gegebener Zeit Akten-



Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

*einsicht im Hinblick auf die Entscheidungsgründe zur Festlegung des Bauraumes auf den Flur-
Nummern 157/135, 157/91, 157/159 und 157/92 zu beantragen.*

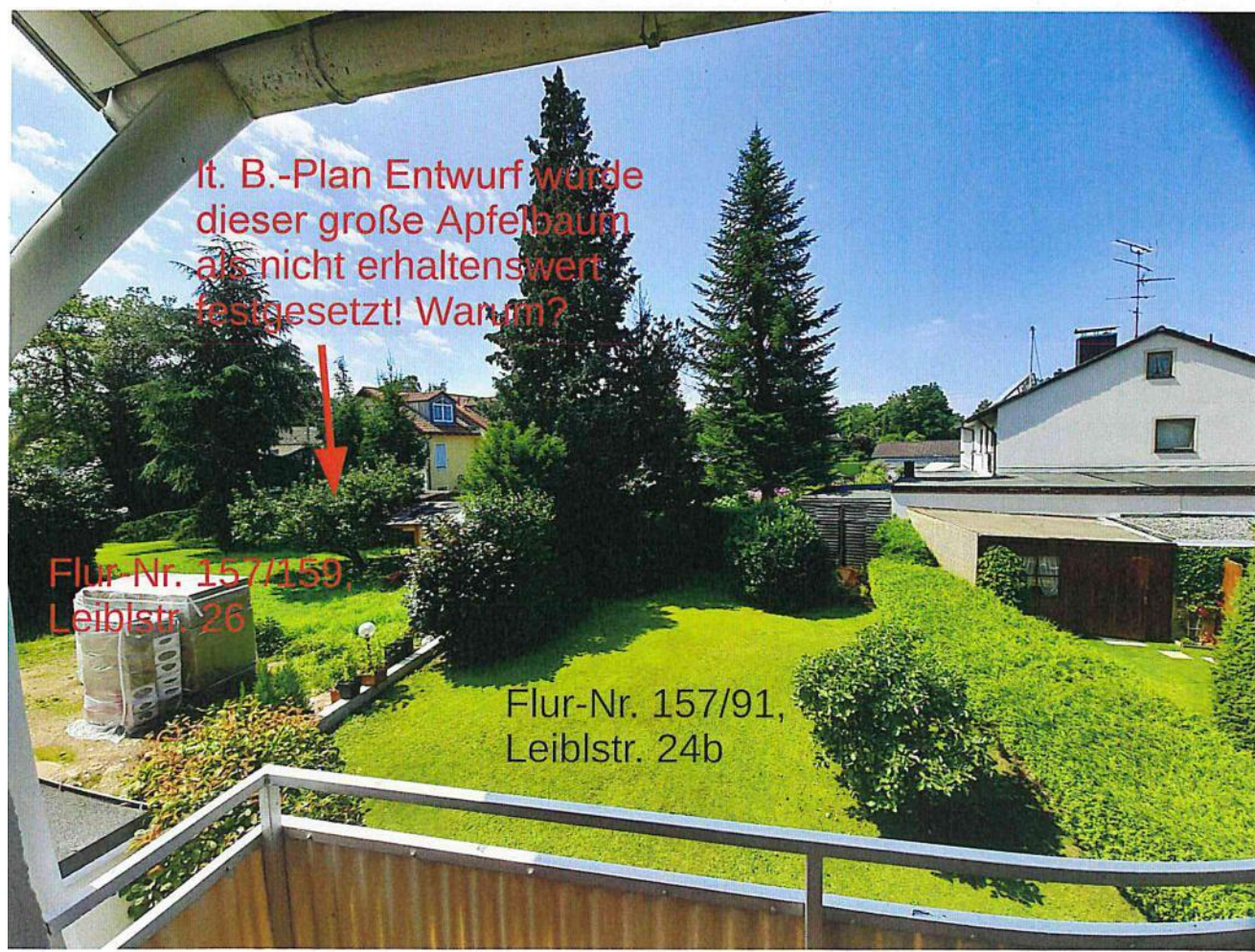
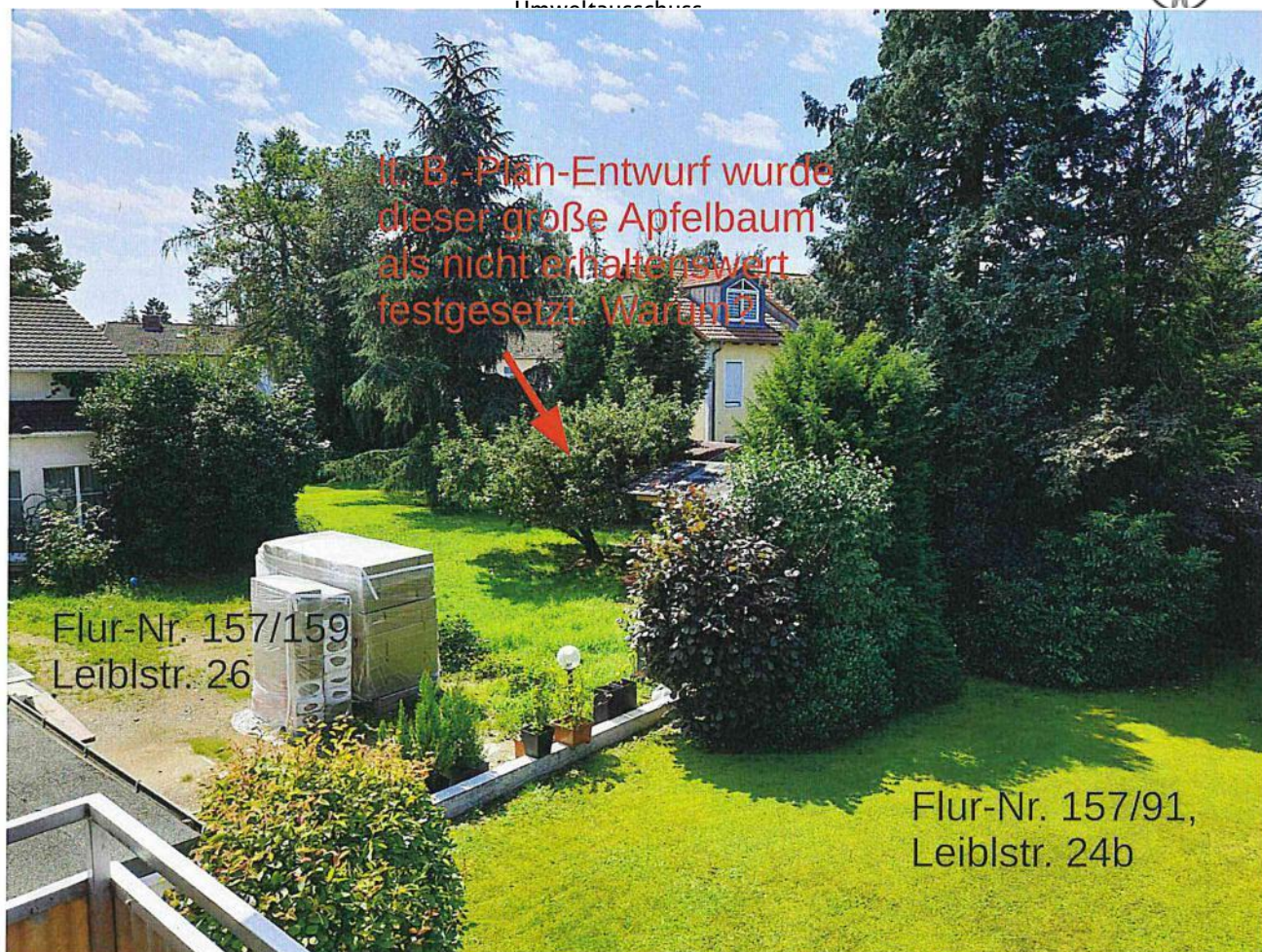




Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt







Ergebnis der Prüfung:

Zu 1.

Mit dem Bebauungsplan strebt die Gemeinde die Sicherung der Vorgartenzone, Baugrenzen und Grünbereiche sowie die Gestaltung der Dächer gemäß dem Grundsatzbeschluss an.

Das Maß der baulichen Nutzung soll, über § 34 BauGB gesteuert sein. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen vorgesehen, da sich das Maß der baulichen Nutzung aus der vorhandenen Bestandsbebauung ergibt.

Mithin werden die beabsichtigten Ziele mit einem einfachen Bebauungsplan realisiert.

Zu 2.

Die Vorgärten und die begrünten rückwärtigen Bereiche sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gesichert.



Eine Übersicht je Flur-Nummer mit Angaben zur Grundstücksgröße, Größe des Bauraumes, Größe der Gartenflächen ohne Vorgärten, Größe der Vorgartenflächen sowie eine geeignete Verhältniszahl ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Diese Angaben wurden bei der Bearbeitung der Festsetzungen geprüft aber nicht in tabellarischer Form dargestellt.

Die Planungsziele der Gemeinde können voll umfänglich mit den vorliegenden Festsetzungen erreicht werden.

Die für den Bebauungsplan relevanten Festsetzungen sind der Planzeichnung und den Festsetzungen zu entnehmen.

Zu 3.

Zum Erhalt festgesetzt werden Individuen, welche sowohl auf Grund Ihrer Art und/oder ihres Alters als auch ihres Gesundheitszustandes einen wertvollen Beitrag zum Klima-, Arten- und Naturschutz leisten und dies auch in Zukunft, trotz veränderter klimatischer Bedingungen, bewerkstelligen können. Einige Arten (z.B. Picea-Arten, Betula-Arten) sind auf Grund vermehrter Trockenheit leider zunehmend in ihrer Vitalität geschwächt. Eine ebenso große Rolle spielt der Gesundheitszustand/etwaige Schäden eines Baumes. Zum Erhalt festgesetzt werden prinzipiell alte, große Bäume mit einem STU > 80 cm, da die vielfältigen Funktionen dieser vielen Jahre nicht durch eine Ersatzpflanzung kompensiert werden kann.

Obstbäume werden sowohl auf Grund ihrer im Vergleich zu anderen Arten geringen Lebensdauer als auch einem vergleichsweise geringen Kronenvolumen (geschmälerte positive Wirkung) nicht zum Erhalt festgesetzt.

Betreffende Bäume auf den Grundstücken 157/91 und 157/159 wurden durch ein Fachbüro begutachtet und auf Grund von Art/Alter/Gesundheitszustand/positive Wirkung für nicht erhaltenswert beurteilt.

Zu 4.

Es handelt sich um einen Bestandsbebauungsplan. Eine Ermittlung und Prüfung der Populationen an Eidechsen und Igel ist folglich nicht erforderlich.

Zu 5.

Nach Nr. 6.2 der Begründung sind im rückwärtigen Bereich die Bauräume mit einer Mindesttiefe von 5 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt um die bestehenden Grünflächen zu sichern. Diese Baugrenzen sorgen je nach Orientierung, Tiefe des Bauquartiers und Baumbestand für den Erhalt eines unterschiedlich großen Gartenbereichs. Sie dienen folglich der Freihaltung von Gartenflächen im rückwertigen Bereich.

Eine Nachverdichtung ist nur auf den im Vergleich zur umgebenden Baudichte noch untergenutzten Grundstücken vorgesehen.

Mithin besteht kein Widerspruch zwischen einer Nachverdichtung und der Freihaltung von Gartenflächen.

Die angestrebten städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung und die gleichzeitige Sicherung der



Vorgartenzone und der Grünbereiche sowie die Gestaltung der Dächer gemäß dem Grundsatzbeschluss werden mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes und den dazugehörigen festgesetzten Baugrenzen erreicht. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in diesem Fall nicht notwendig, da die Baugrenzen innerhalb der Grundstücke genügen um die bauliche Entwicklung zu leiten. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich im Plangebiet nach § 34 BauGB. Einzelheiten zum Hintergrund der Regelungen sind in der Begründung zum Plan dargelegt.

Zu 6.

Die Abbildung 1 „Bebauungsplan Konzept Stand 29.10.2020 – ohne Maßstab“ in den Begründungen unter Nr. 3 dient der Darstellung des Gebiets in zwei Bereichen (blaue, rosa Zone). Die Bereichsaufteilung richtet sich insbesondere nach Bebauungstiefe und Wandhöhe. Die Abbildung enthält keine Maßangaben und ist nicht Maßstabs getreu. Folglich können keine Angaben bzgl. Größe des Bauraums aus der Abbildung entnommen werden.

Die Bauräume werden abschließend und verbindlich in der Planzeichnung festgesetzt. Die Begründung dient der Konkretisierung und Erläuterung der Satzung (Festsetzungen und Planzeichnung).

Eine Erweiterung der Bauräume auf den Flur-Nummern 157/91, 157/135 und 157/159 hat im Vergleich zur Planzeichnung vom 18.01.2021 nicht stattgefunden.

Beschlussvorschlag:

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

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5457. abrufbar):

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung, Stand 03.04.2023
- Anlage 2: Entwurf Satzung, Stand 03.04.2023
- Anlage 3: Entwurf Begründung mit Anlagen, Stand 03.04.2023

Beschlussvorschlag:



Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 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 wurden entsprechend der Ergebnisprüfung in die Planunterlagen mit Fassungsdatum 03.04.2023 eingearbeitet.
3. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 samt Begründung 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 (erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB). Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird dabei auf 2 Wochen verkürzt.