



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	08.05.2023	öffentlich	Beschluss

Vollzug der Baugesetze;**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 für den Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße;**

- 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 Verfahrensschritts**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 87 aufzustellen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 87 gebilligt und beschlossen, die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Des Weiteren hat der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss am 29.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltpflichtprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.04.2021
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 06.04.2021
3. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Einsatzvorbeugung, E-Mail vom 09.04.2021
4. Feuerwehr Neubiberg, E-Mail vom 13.04.2021
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 20.04.2021
6. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 22.04.2021
7. IHK für München und Oberbayern, E-Mail vom 27.04.2021
8. Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 29.04.2021, Stellungnahme S01004364
9. Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 29.04.2021, Stellungnahme S01004365
10. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 05.05.2021



11. SWM Service GmbH, E-Mail vom 05.05.2021
12. Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 06.05.2021
13. Landratsamt München, Abt. Bauen und Abt. Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, E-Mail vom 18.05.2021

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, Schreiben vom 21.04.2021
2. Bürger 2: Schreiben vom 04.08. und 13.08.2022
3. Bürger 3: Schreiben vom 07.03.2023

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bayerwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.04.2021

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 beigegefügt Plan mit folgenden Farben markiert; Stromleitungen: Niederspannung (blau), Mittelspannung (rot)

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 tiefwurzeln 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.

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. 39 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 im Bereich [XXX] eingeplant werden.

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.



Sachgebiet: Bauverwaltung

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:

Unter C Hinweise, 11.3 sind in Satz 1 „Stromkabel“ mit aufzunehmen.

Unter C Hinweise, 11.5 wird der Satz umformuliert und ergänzt: „... sind 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 zu beachten. "

Transformatorstationen:

Es handelt sich beim Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 87 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. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 06.04.2021

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

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

Ergebnis der Prüfung:

Das Gelände der Universität der Bundeswehr liegt ca. 2,4 km Luftlinie vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 87 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. 87 zur Folge.

3. Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Einsatzvorbeugung, E-Mail vom 09.04.2021



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. umfahrten:

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

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



Sachgebiet: Bauverwaltung

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 Punkte 1. – 3. sind ohnehin die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (BayBO). Auf Art. 5 BayBO wird gesondert verwiesen (vgl. Ergebnisprüfung zu St. Nr. 4 Feuerwehr Neubiberg).

Löschwasserversorgung und Hydranten:

Es handelt sich beim Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 87 um eine Bestandsbebauung. Eine Neuausweisung eines noch unbebauten Baugebiets erfolgt nicht. Die Freiwillige Feuerwehr Neubiberg wurde am Bebauungsplanverfahren ebenso beteiligt. Eine Erforderlichkeit zum Ausbau des Hydrantennetzes ist der Gemeinde Neubiberg nicht bekannt. Sollte diesbezüglich in der Zukunft ein Bedarf entstehen, wird die Gemeinde ihrer Pflicht gemäß der ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben nachkommen.

Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:

Der Gemeinde ist die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen nicht bekannt. Der Verweis auf die Beteiligung von fachkundigen Stellen (Feuerwehr) wird als nicht notwendig bewertet. Das Gebiet entspricht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung faktisch einem Allgemeinem Wohngebiet. Gewerbebetriebe mit Gefahrstoffen sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge der Entscheidung über die ausnahmsweise Zulässigkeit, kann die Gemeinde steuernd auf die Art der gewerblichen Nutzung einwirken.

Je nach Gewerbe könnten unterschiedliche Stoffe zur Nutzung kommen. In der Praxis werden bspw. Schweißrauch, Metall- und Holzstäube sowie Dieselmotoremissionen in der Regel im Gefahrstoffverzeichnis aufgeführt. In diesem Fall ist nicht auszuschließen, dass auch ein nicht störender Gewerbebetrieb als ein Gefahrstoffbetrieb innerhalb der Gesetze und Verordnungen eingestuft wird. Dies kann nur im Einzelfall beurteilt werden. Im Zuge der Baugenehmigung wird die Feuerwehr im einschlägigen Einzelfall beteiligt. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Feuerwehr aufgrund an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhandenen Nutzungen entsprechend ausgerüstet ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.



4. Feuerwehr Neubiberg, E-Mail vom 13.04.2021

für den Bebauungsplan 87 gilt dasselbe wie für den Bebauungsplan 86, da es leider nicht geändert wurde und es meines Erachtens immer noch falsch ist.

Wenn es aus Sicht des Bauamtes nicht geändert werden soll, dann sag es einfach, dann höre ich auf es zu beanstanden. Falls es euch aber auch völlig egal sein sollte was ich sage, dann bittet mich auch nicht mehr um eine Stellungnahme, dann können wir uns beide den Aufwand sparen.

Tut mir leid, wenn ich etwas grantig bin und es ist dir gegenüber nicht persönlich gemeint, aber das Bauamt geht mir mittlerweile auf den Sack!

Sorry, für die Formulierung

Ergebnis der Prüfung:

In der angesprochenen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 86 verweist die Feuerwehr wie auch das Landratsamt in seiner Stellungnahme auf die Notwendigkeit von Feuerwehrezufahrten, für Gebäude, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Um Missverständnisse zu vermeiden und aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte der erste Satz des Hinweises C 15 wie folgt überarbeitet werden: „Art. 5 BayBO ist bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 20.04.2021

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

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

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 87 nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline

Tel.: 0800 330 1903

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

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen

Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Ergebnis der Prüfung:

Das oben genannte Merkblatt ist in den Hinweisen unter Punkt C 11.5 angeführt, somit wird aufgezeigt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.

6. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 22.04.2021

Abwasserbeseitigung

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

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 in der Walkürenstraße, DN 250 in der Hauptstraße und über den Betonkanal Ei 800/1200 in der Cramer-Klett-Straße. Die abwassertechnische Erschließung ist gesichert.

In den inneren Erschließungsstraßen wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen zu liegen kommt und es für die Erschließung nicht erschlossener Grundstücke erforderlich ist.

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

Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten



Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen. Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Abwässer aus Tiefgaragen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Die Abwässer sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzeln ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend der bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.

Abfallwirtschaft

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an die Abfallentsorgung angeschlossen. Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist je eigenständigem Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Ferner weisen wir auf die Nutzung einer Biotonne hin, um der gesetzlich geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden. Somit ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird. Für Mehrfamilienhäuser ist ein Sammelplatz für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung nach der Abfallwirtschaftssatzung einzurichten, der sich in direkter Angrenzungen an den für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum, hier an der Hauptstraße, befindet. Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehälter durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht werden. Die Eigenbereitstellung von Abfallbehältern und sonstigen Abfällen rechtzeitig zum Abfuhrtag gilt insbesondere für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich von Grundstücken und für Anwesen in Stichstraßen. Deshalb weisen wir ergänzend zu Punkt C 14.2 der Satzung darauf hin, dass die Regelung der 15 m Entfernung für Abfallbehälter des Zweckverbandes gilt. Aber sonstige Abfälle, wie z.B. für die Abholung im Rahmen der Sperrmülltermine, oder gelbe Säcke und gelbe Tonnen bis 240 l müssen jedoch direkt am Schnittpunkt der eigenen Zufahrt mit der jeweils öffentlichen Straße, hier Walküren-, Haupt- oder Cramer-Klett-Straße, bereitgestellt werden. Für die Anwohner der bestehenden Stichwege (GFL 1 und GFL 2) gilt bereits eine Eigenbereitstellung der Abfallbehälter und sonstigen Abfälle direkt an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Cramer-Klett-Straße.

Ergebnis der Prüfung:**Abwasserbeseitigung:**



Sachgebiet: Bauverwaltung

Es handelt sich beim Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 87 um eine Bestandsbebauung. Die Erschließung ist daher gesichert.

Einige Angaben zur Abwasserbeseitigung finden sich bereits unter den Hinweisen der Satzung unter Punkt 12 Entwässerung.

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

Die fachlichen Empfehlungen zum Schutz der Leitungen bei Neubauvorhaben und geplanten Pflanzungen wurden in den Hinweisen der Satzung bereits berücksichtigt, die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung bei der Errichtung von Tiefgaragen sowie für die Nutzung von Niederschlagwasser werden unter den Hinweisen bzw. in der Begründung ergänzt: Hinweis C 12.4: „Bei Tiefgaragen ist ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen, um eine sichere Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband München Süd-Ost ist rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Abwässer aus Tiefgaragen sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.

Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Unter C Hinweise, 12 ist die Überschrift „Entwässerung“ in „Wasserwirtschaft“ zu ändern.

Abfallwirtschaft:

Alle für die Abfallbeseitigung notwendigen Regelungen sind in der geltenden Satzung über die Vermeidung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in den Gemeinden Aying, Brunthal, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Putzbrunn und Neubiberg (Abfallwirtschaftssatzung Zweckverband München-Südost AbfWSZwV) vom 01. Januar 1998 geregelt. Dies wird in den Hinweisen und der Begründung, wie folgt, ergänzt:

Hinweis C 6.4: „Es gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in den Gemeinden Aying, Brunthal, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Putzbrunn und Neubiberg (Abfallwirtschaftssatzung Zweckverband München-Südost AbfWSZwV) in der jeweils gültigen Fassung.“

Hinweis C 14.2: „Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen Hinweis C 6.4 (Abfallwirtschaftssatzung) ist zu beachten.“

Ergänzung der Begründung unter Punkt 8.3 Technische Hinweise zur Abfallbeseitigung: „Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist je eigenständigem Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Um der gesetzlich geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden, ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.“



Sitzung am 08.05.2023, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bauverwaltung

Grundsätzlich sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen. Für Mehrfamilienhäuser ist ein Sammelplatz für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung nach der Abfallwirtschaftssatzung einzurichten, der sich in direkter Angrenzung an den für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum, hier an der Hauptstraße, befindet.

Die Abfallbehälter des Zweckverbandes werden durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

7. IHK für München und Oberbayern, E-Mail vom 27.04.2021

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben. Wir möchten zudem wiederholt darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet. Des Weiteren beachten Sie bitte, dass wir wieder in der Max-Joseph-Straße 2, 80333 München zu finden sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Verfahrensunterlagen werden zukünftig an die IHK München und Oberbayern digital versandt. Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.

8. Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 29.04.2021, Stellungnahme 1

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.03.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-



Sitzung am 08.05.2023, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bauverwaltung

Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

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

Ergebnis der Prüfung:

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Energie- und Telekommunikationsleitungen erschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.

9. Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 29.04.2021, Stellungnahme 2

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.03.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Ergebnis der Prüfung:

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Energie- und Telekommunikationsleitungen erschlossen.

Beschlussvorschlag:



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.

10. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 05.05.2021

das Wasserwirtschaftsamt München nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: In den folgenden Punkten führen wir die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Punkt 12 unter C Hinweise der Satzung korrekt aufgeführt. Wir empfehlen die folgenden Ergänzungen aufzunehmen:

Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es in der Verantwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann.

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

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

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

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

3. Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

4. Starkregenereignisse

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.



Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

5. Versiegelung

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

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

Ergebnis der Prüfung:

Das Gebiet existiert seit mehreren Jahrzehnten und ist bereits an das bestehende Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes München-Südost (EWS) vom 22.04.2022 wird die Abwasserkontingenterhöhung (betrifft Schmutzwasser) hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung relativ gering ausfallen und ist gesichert. Diese Information wird in der Begründung unter Punkt 6.6.2 ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird im Bestand versickert (Sickerschächte), dies wird mit der Planung beibehalten und unter den Hinweisen und in der Begründung ergänzt.

Der Punkt 12 unter C Hinweise soll aus Gründen der Klimafolgenanpassung (hinsichtl. Starkregenereignis) um den Absatz „Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.“ ergänzt werden.

Folgende Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind bereits Bestandteil der Satzung oder Begründung:

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

Die Begründung wird in den Punkten 3.6.2 „Versickerungsfähigkeit“ und 3.8 „Wasser“ hinsichtlich Versickerung über Sickerschächte ergänzt.



Wassergefährdende Stoffe:

Die Hinweise zu wassergefährdenden Stoffen werden nicht aufgenommen, da deren Berücksichtigung ohnehin gesetzlich geregelt ist.

Grundwasser:

Die Hinweise zu wassergefährdenden Stoffen werden nicht aufgenommen, da deren Berücksichtigung ohnehin gesetzlich geregelt ist.

In der Satzung Punkt 12 unter C Hinweise ist 12.3 einzufügen. Es wird folgender Absatz ergänzt:
„Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.“

Starkregenereignisse:

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es wird daher kein Hinweis bezüglich Starkregenereignissen aufgenommen, jedoch wird die Begründung im Kapitel „Verwirklichung der Planung“ um geeignete Vorkehrungen bei etwaigen Starkregenereignissen ergänzt.

Versiegelung:

Im Kapitel „Verwirklichung der Planung“ wird folgendes ergänzt: Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm Technische Hinweise zu Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

11. SWM Service GmbH, E-Mail vom 05.05.2021

zum Verfahren des Bebauungsplanes nehmen wir ohne Einwände Stellung und übersenden folgende Dokumente:

Bestandsplanauszüge

- Gas

- Wasser

Sofern in der privaten Stichstraße mit Fl.Nr. 180/256 eine Erdgasversorgung gewünscht wird, bitten wir die Anlieger schon jetzt darauf aufmerksam zu machen, dass hierfür die dingliche Sicherung mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit aller Miteigentümer zugunsten der SWM erforderlich sein wird. In 180/346 ist Erdgas schon verlegt.



Hausanschlüsse dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Information der Anwohner unterliegt nicht dem gemeindlichen Abwägungsprozess. Auf die Berücksichtigung der Stromkabel bei Neupflanzungen wird in Punkt 11.3 der Hinweise der Satzung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.

12. Eisenbahnbundesamt, E-Mail vom 06.05.2021

Ihr Schreiben ist am 01.04.2021 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 Planung nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke, die Strecke 5552 München-Giesing – Kreuzstraße, in mehr als 800 m Entfernung verläuft.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im Bereich des Bebauungsplanes derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Ergebnis der Prüfung:

Die nächstgelegene Eisenbahninfrastruktur befindet sich in ca. 800 m Luftlinie Entfernung vom



Sachgebiet: Bauverwaltung

Plangebiet. Es sind keine Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten (siehe auch Stellungnahme des Landratsamts München, Immissionsschutz, darin keine Anmerkungen zu von Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen). Vorkehrungen für den Schallschutz aufgrund bahnbedingter Immissionen und Erschütterungen sind nicht notwendig.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahri.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München wurde, wie regelmäßig in allen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Neubiberg, im Rahmen der Beteiligung der Behörden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Stellungnahme vom Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen ist bei der Gemeinde jedoch nicht eingetroffen. Es ist daher davon auszugehen, dass deren Belange nicht betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 87 zur Folge.

13. Landratsamt München, Abt. Bauen und Abt. Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, E-Mail vom 18.05.2021

1.

Ziff. A 1.2: Zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 181/113 und 181/48 ist noch die Knödellinie entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu ergänzen, da sich der Bauraum über beide Baugrundstücke erstreckt.

Für die Fl.Nrn. 180/96 und 180/392 wurde ein Bauraum mit einer gemeinsamen absoluten Grundfläche festgesetzt, der sich über beide Grundstücke erstreckt. Da dies unzulässig ist, müsste die gemeinsame Grundstücksgrenze als aufzuheben gekennzeichnet oder für beide Grundstücke jeweils das Nutzungsmaß festgesetzt werden mit einer Knödellinie entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

2.

Ziff. A 2.2: Wir bitten um Überprüfung, ob für die nach den Festsetzungen A 3.4 und A 5.5 zulässigen Wintergärten auch eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche zugelassen werden soll.

3.

Ziff. A 2.3:

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden absolute Grundflächen und eine GRZ von 0,8 als Obergrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Ob die Kombination von max. zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und der Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO tatsächlich gedeckt ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Nach Recherche in der Kommentierung und der Rechtsprechung gibt es hierzu keine einheitliche Meinung. Nachdem aber der BayVGH in seinem Urteil vom 21.10.2014 Az. 1 N 11.1456 entschieden hat, dass eine Kombination beider Festsetzungen aus regeltechnischen Gründen nicht möglich ist und damit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unwirksam wären, empfehlen wir der Gemeinde, die Festsetzungen zu überdenken und auf die Kombination von zulässiger Grundfläche und Grundflächenzahl zu verzichten.



In Absatz 1 und 2 muss es richtig lauten: § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. ... BauNVO.

Die in Absatz 2 zulässige GR-Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 bitten wir zu prüfen. Nach überschlägiger Rechnung sind u. E. die in der Tabelle „städtebauliche Kennzahlen“ mit größer als 0,6 angegebenen GRZ in dieser Höhe nicht erforderlich. Z. B. kann auf Fl.Nr. 180/295 inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach A 2.2 und A 2.3 Absatz 1 eine Gesamtgrundfläche von 306 m² zugelassen werden, was einer GRZ von 0,4 entspricht. Eine weitere Überschreitung für eine Tiefgarage, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten ist, würde eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,73 (vgl. Tabelle „städtebauliche Kennzahlen“) nicht erfordern.

4.

Ziff. A 2.5 und A 2.6: Als unterer Bezugspunkt wird jeweils der natürliche Geländeverlauf festgesetzt. Hierzu weisen wir darauf hin, dass nach der Rechtsprechung (Urteil VGH Mannheim vom 09.05.2019 Az. 5 S2015/17) die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage des Geländes im Plan nicht näher bestimmt ist, da nachträglich vorgenommene Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können. Wir empfehlen der Gemeinde daher Höhenkoten als unteren Bezugspunkt festzusetzen.

5.

Ziff. A 2.7: Die für Fl.Nr. 181 festgesetzte Zahl der Wohneinheiten stimmt nicht mit der geplanten Anzahl der Tabelle „Städtebauliche Kennzahlen“ und auch nicht mit dem in der Begründung genannten Richtwert von 210 - 250 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit überein. Demnach würde sich eine Anzahl von max. 12 Wohneinheiten für Fl.Nr. 181 ergeben. Wir bitten um Überprüfung.

6.

Ziff. A 3.4: Für die Baugrenzenüberschreitung ist noch die max. Länge zu ergänzen, damit die Festsetzung rechtlich bestimmt genug ist. Nach dieser Festsetzung wäre auch eine Überschreitung der Baugrenzen in die Vorgartenzone nach A 7.1 zulässig. Wir bitten um Überprüfung, ob dies den Planungsabsichten der Gemeinde entspricht.

7.

Ziff. A 3.5 Abs. 2: Das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 181/113 befindet sich auf der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 181/48. Wir bitten um Überprüfung, ob hierfür ebenfalls eine Ausnahmeregelung getroffen werden soll, um einen Grenzanbau — wie im Bestand — auch künftig zu ermöglichen.

8.

Ziff. A 4.1 und A 4.4: Ggf. entstehen entlang der Grundstücksgrenzen Tiefgaragenrampen bzw. -einhausungen, die länger als 9 m sind. Wir bitten zu prüfen, ob das bei der Planung berücksichtigt worden ist oder ob hierfür abweichende Abstandsflächenregelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

9.

Ziff. A 4.2: Die Stellplatzflächen südlich der Fläche „GFL 1“ sind teilweise nur 1,60 m breit bzw. im Bereich der Fl.Nr. 180/295 wohl noch schmaler. Wir empfehlen, hierfür eine Mindestbreite von 2 m



festzusetzen, was der Regelbreite der EAR 05 Ziffer 4.2.2.1 für Längsparker entspricht.

10.

Ziff. A 4.4: Auf dem Grundstück Fl.Nr. 180/5 wird im rückwärtigen Teil eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Da deren Zufahrt aus der Planzeichnung nicht ablesbar ist, empfehlen wir aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Fläche um den Zufahrtsbereich zu erweitern.

11.

Ziff. A 4.8: In Satz 4 wird geregelt, dass Gartenhäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sollen Gartenhäuser auch innerhalb der privaten Grünfläche nach A 7.1 (Vorgarten) zulässig sein? Wir bitten um Überprüfung und Klarstellung in der Satzung.

12.

Ziff. A 5.1: Da im Bestand des Plangebietes keine Flachdächer vorhanden sind, bitten wir um Überprüfung, ob künftig Flachdächer zugelassen werden sollen.

13.

Ziff. A 5.2 und A 5.3: Planungsziel der Gemeinde ist u. a. die Bewahrung einer ruhigen Dachlandschaft (siehe Begründung Seite 15, Ziff. 6). Wir bitten um Überprüfung, ob die Festsetzungen für die Umsetzung dieses Planungszieles geeignet sind. Dacheinschnitte und Dachaufbauten können zwar nicht auf einer Dachseite kombiniert werden, jedoch ist eine Kombination auf einem Gebäude möglich.

14.

Ziff. A 5.5: Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist hier noch die max. Breite der Wintergärten zu ergänzen.

Für die Zulässigkeit des Grenzanbaus von Wintergärten bei Doppelhäusern ist noch eine Festsetzung aufzunehmen.

15.

Ziff. A 7.1: Das Planzeichen überlagert zum Teil die bestehenden Grundstücksgrenzen, sodass die Grundstücksverläufe im Bereich der Grünfläche schlecht aus der Planzeichnung abzulesen sind. Wir bitten um Korrektur.

16.

Ziff. A 8.1: Zur Lagebestimmung der Bauräume empfehlen wir auf Fl.Nr. 180/244 das Maß zur südlichen Grundstücksgrenze und auf Fl.Nr. 180/5 die Maße zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu ergänzen.

17.

Ziff. C 4: Das Planzeichen wird in der Planzeichnung nicht verwendet und kann ggf. entfallen.

18.

Begründung S. 9, Ziff. 4.1: Die Ausführungen beziehen sich konkret auf das Landesentwicklungsprogramm. Die Überschrift sollte deshalb auch so bezeichnet werden.

19.

Begründung S. 11 u. 12, Ziff. 4.5: In Absatz 2 müsste es u. E. richtig „Quartier 10 und 11“ lauten. Die Bildunterschrift zu Abb. 6 sollte überprüft werden, da das Nachverdichtungskonzept aus dem Jahr 2010 stammt.

20.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Begründung S. 13, Ziff. 5: Zur besseren Nachvollziehbarkeit der „blauen und rosa Zonen“ sollte ein Verweis auf Abb. 7, Seite 14, ergänzt werden.

21.

Begründung S. 22, Ziff. 6.7.1: Die Erläuterungen in Absatz 7 sollten überprüft werden, da die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht den Ausführungen in der Begründung entsprechen.

22.

Die Begründung sollte noch um die in den Hinweisen C 14.2 und C 15 erläuterten Inhalte zur Bereitstellung der Abfallbehälter und zum Brandschutz ergänzt werden.

Sachgebiet Immissionsschutz

1. Verkehrsgeräusche

Unter Nr. 6.9 der Begründung wird ausgeführt, dass mit der Planung keine besonderen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes verbunden sind. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die festgelegten Baugrenzen ermöglichen beispielsweise Bebauung unmittelbar an der Hauptstraße und der Cramer-Klett-Straße. Beide Verkehrswege führen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Landkreisuntersuchung des Büros Möhler + Partner (Stand: 18.08.2015) im Nahbereich zu Beurteilungspegeln, die sowohl im Tag- als auch Nachtbereich die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und teilweise auch diejenigen der 16.BlmSchV für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschreiten. Es ist damit zu rechnen, dass an zahlreichen Fassaden ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht möglich ist. Die Problematik bedarf der Bewältigung auf Ebene der Bauleitplanung. Als Grundlage für die Entscheidung über notwendige Maßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen. Die Verkehrsgeräusche sind dabei bevorzugt nach den Vorgaben der aktuell eingeführten RLS-19 zu ermitteln. Eine Verlagerung auf den Bauvollzug ist keine hinreichende Problemlösung, da hier nur die Einhaltung der Fassadenschalldämmmaße durch den Planer zu gewährleisten ist, nicht jedoch notwendige Maßnahmen für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. geeignete Raumanordnung, Lüftung über ruhige Fassaden, Schalldämmlüfter) festgelegt werden.

2. Gewerbebetrieb

Auf Fl.Nr. 180/12 der Gemarkung Unterbiberg befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Die Baugrenze der westlich angrenzenden Fl.Nr. 180/255 wird deutlich in die Richtung dieser Flurnummer gerückt. Sollte die gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 180/255 zulässigerweise mit relevanten Geräuschemissionen verbunden sein, so ist zu prüfen, ob das mögliche Näherrücken schutzbedürftiger Wohnnutzung einen Eingriff in den Bestandsschutz bedeuten könnte.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 1.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die beiden Fl.Nrn. 180/96 und 180/392 sind im Eigentum desselben Eigentümers und können als ein Baugrundstück betrachtet werden.

Die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 181/113 und 181/48 wird als aufzuheben festgesetzt (vgl. Ergebnisprüfung zur Stellungnahme Bürger 2). Es wird ein



gemeinsames Nutzungsmaß festgesetzt. Die GR wird in Summe auf 230 m² statt bisher 225 m² festgesetzt und die Zahl der Wohneinheiten wird auf 4 erhöht.

Zu 2.

Die Überschreitungen der max. zulässigen Grundfläche sind in der Festsetzungsstruktur des derzeitigen Bebauungsplans unter den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (A 2) angeordnet und nicht unter A 3 oder A 5. Es ist eine Überschreitung der Grundfläche von 15 % für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Lichtschächte, und Terrassen im Bebauungsplan einkalkuliert und unter Festsetzung A 2.2 festgesetzt. Aufgrund der zu Hauptstraße 91 eingegangenen Stellungnahme Bürger 3 und Prüfung der GR für untergeordnete Gebäudeteile kann eine Erhöhung auf 20% festgesetzt werden. Wintergärten werden innerhalb der Festsetzung A 2.2 ergänzt. Somit sind Wintergärten auch innerhalb der Überschreitung von nun 20 % mitzurechnen.

Zu 3.

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist geregelt, dass im Bebauungsplan entweder eine Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden kann. Eine Kombination aus beiden Festsetzungen wird vom Landratsamt aus regelungstechnischen Gründen kritisch gesehen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO wurden überprüft und die Festsetzung A 2.3 entsprechend angepasst. Die maximale Versiegelung kann damit reduziert werden (unter 0,8 GRZ). Folglich wird die Festsetzung A 2.3 (jetzt A 2.2) geändert und als Prozent der max. zulässigen Grundfläche (170%), ohne Angaben zur Grundflächenzahl, verfasst.

Die Angaben der Gesetzesstellen werden jeweils korrigiert.

Zu 4.

Das Gelände ist eben. Geländeänderungen sind nicht zulässig.

Dennoch wurde zur eindeutigen Regelung ein Höhenaufmaß beauftragt, das ermöglicht Höhenkoten als untere Bezugspunkte im Plan festzusetzen. Die Festsetzungen A 2.5 und 2.6 werden entsprechend geändert.

Zu 5.

Die Zahl der Wohneinheiten (14) für das Grundstück Fl. Nr. 181 wurde aus dem Bestand übernommen und anhand der Baugenehmigung überprüft. Ziel der Planung ist die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum. Es wird daher an der im Bestand hohen, auf dem Grundstück aber vertraglichen Zahl an Wohneinheiten festgehalten.

Aufgrund dieser Stellungnahme wurde die Anzahl der WE für das gesamte Plangebiet überprüft. Für die Fl. Nrn. 180/4 und 180/255 ist eine Erhöhung der Anzahl der WE aus brandschutztechnischen Gründen / Rettungsmaßnahmen nicht möglich. Die Rettung von weiteren Personen aus mehr als 2 Wohneinheiten kann in diesen Stichstraßen nicht gewährleistet werden.



Für das Grundstück FL. Nr. 182/8 werden die WE auf Grundlage der Grundstücksfläche und der Bebauungsmöglichkeiten auf 12 WE erhöht (vgl. hierzu auch Ergebnisprüfung zu Stellungnahme Bürger 3).

Die FL.Nr. 180/96 und /392 werden als ein Baugrundstück betrachtet, daher können die bisher 3 WE um 1 erhöht werden (vgl. hierzu auch Stellungnahme Bürger 2).

Zu 6.

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Freibereiche. Eine Überbauung der Vorgartenzone mit Terrassen und Wintergärten entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Aus diesem Grund wurde die private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Dort werden nur Flächen für Kfz-Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Fahrradabstellanlagen in einem bestimmten Umfang vorgesehen. Die Gemeinde kann sich die Überschreitungen gemäß A 3.4 besser im seitlichen und rückwärtigen Bereich vorstellen.

In dieser Hinsicht werden die Festsetzungen A 3.4 und A 7.1 überarbeitet. Ein Ausschluss der Errichtung jeglicher Bebauung (z.B. Terrassen, Wintergärten, Gartenhäuser) innerhalb der privaten Grünfläche wird in den Festsetzungen A 3.4 und A 7.1 ergänzt. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen gemäß 7.1.3.

Dem Hinweis über eine max. zulässige Breite wird gefolgt. Aus Gründen der Bestimmtheit wird die Festsetzung A 3.4 wie folgt ergänzt:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,5 Meter und bis in Summe **4 Meter Breite** nur außerhalb der privaten Grünflächen überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen inkl. ihrer transparenten Überdachungen und Wintergärten mit einer Tiefe bis zu 3 Meter und bis in Summe **5 Meter Breite**, nur außerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) überschritten werden.“

Zu 7.

Für das Bauvorhaben auf dem FL. Nr. 181/113 wurde eine Befreiung der baurechtlichen Vorschriften des Art 6 Abs. 4 BayBO im Jahr 1983 erteilt. Das aktuelle Gebäude genießt Bestandsschutz. Bei einer Neuerrichtung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und somit auch die Abstandsflächen.

Der derzeitige Bebauungsplan-Entwurf hat die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück geprüft. Eine Grenzbebauung ist zur Ausnutzung der festgelegten Nutzungsmaße nicht nötig. Möglich ist z.B. ein Einzelhaus mit 86 qm auf dem Grundstück FL. Nr. 181/113 oder eine Doppelhaushälfte (als gemeinsames Doppelhaus mit FL.Nr. 181/48, sofern hier der Bestand entfernt und neu gebaut würde).

Eine Ausnahmeregelung von den Abstandsflächen ist nicht erforderlich.

**Zu 8.**

Tiefgaragenrampen bzw. – Einhausungen länger als 9 m sind entlang der Grundstücksgrenzen in Bebauungsplanentwurf nicht geplant. Die festgesetzten Flächen in A 4.1 und A 4.4 bieten nur eine Möglichkeit für die Platzierung der Tiefgaragenrampen bzw. Einhausungen. Die dargestellten Flächen entsprechen nicht der genauen Dimensionierung der Rampen oder Einhausungen. Das genaue Maß kann nur der Entwurfsverfasser je nach Bauvorhaben festlegen. Der Entwurfsverfasser muss in seinem Entwurf die weiteren Vorschriften z. B. der BayBO oder BauNVO einhalten. Um diese Vorschriften einhalten zu können, ist z. B. der erste Teil der Rampe nicht zu überdachen oder die Rampe zum Teil im Gebäude zu integrieren.

Wenn der erste Teil der Rampe nicht überdeckt wird, wirkt er wie eine Grundstückszufahrt. Eine Grundstückszufahrt muss keine Abstandsfläche nach Bauordnungsrecht einhalten und dürfte in der Regel auch keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 BauNVO begründen. Abweichende Abstandsflächenregelungen sind für diesen Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zu 9.

Die gem. A 4.2 festgesetzten Flächen für offene Stellplätze sind nicht zur Errichtung von Stellplätzen für Längsparker gedacht, sondern vielmehr als eine Erweiterung der Flächen zur Errichtung von Stellplätzen die innerhalb des Bauraumes errichtet werden. Eine Anpassung der Breite ist daher nicht erforderlich. Eine Erläuterung wird in der Begründung unter Nr. 6.4 ergänzt.

Zu 10.

Die Fläche für Tiefgaragen mit dem Planzeichen A 4.4 liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und bietet die Möglichkeit zur Erweiterung der TG-Fläche außerhalb des Bauraumes. Die Errichtung der Zufahrt zur TG ist entlang der privaten Grünfläche (Vorgarten) innerhalb des Bauraumes, sowie innerhalb der angrenzenden roten Fläche gem. A 4.1 möglich. Eine zusätzliche Ausweisung einer Tiefgaragenrampe ist damit nicht erforderlich. Analog zur vorherigen Thematik (zu schmale Stellplatzflächen) wird in der Begründung unter 6.4 ergänzt, dass die Fläche als Erweiterung, der im Bauraum zulässigen Tiefgarage gedacht ist und die TG-Zufahrt über die Fläche des Bauraums erfolgt.

Zu 11.

Die Thematik wurde im Bezug zu Punkt 6 überprüft. In dieser Hinsicht wird die Festsetzung A 7.1 überarbeitet. Ein Ausschluss der Errichtung jeglicher Bebauung (z.B. Terrassen, Wintergärten, Gartenhäuser) innerhalb der privaten Grünfläche wird unter den Festsetzungen A 7.1 ergänzt. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen gemäß 7.1.3. und Anlagen für Abfallbehälter gem. 7.1.4

Zu 12.

Zur Sicherung prägender und erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung von



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

Zu 13.

Die Thematik wurde in Bezug zu Punkt 12 geprüft. Die Festsetzungen Ziff. A 5.2 und A 5.3 entsprechen dem Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung. Aufgrund von Wohnraumknappheit und einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses werden Dachaufbauten ermöglicht. Eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist im Sonderfall zulässig, wenn dadurch das Ziel einer ruhigen Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Die Vorgehensweise ist bereits in der Begründung unter Nr. 6.5 erläutert. Die Kombination auf einem Gebäude ist jedoch möglich, da dies aus städtebaulicher Sicht aufgrund der gewählten Dachneigung von 30 Grad und der gewählten Gesamtsumme von 40 Prozent verträglich erscheint.

Zu 14.

Eine Wohnraumerweiterung in Form eines Wintergartens wird in der Regel in Einklang mit dem angrenzenden Wohnraum entwickelt. Die Entwurfsmöglichkeiten sind in dieser Hinsicht unzählbar. Aus diesem Grund und um mehr Flexibilität zu ermöglichen, soll wie bisher nur die zulässige Tiefe für Wintergärten festgesetzt werden. Der Wintergarten muss ohnehin die max. zulässige Grundfläche und die Baugrenzen berücksichtigen. Die Festsetzung A 5.5 ist um den Satz „Bei Doppelhäusern sind Wintergärten als Grenzanbau zulässig.“ zu ergänzen.

Zu 15.

Die Planzeichnung wird in Bezug auf die Darstellung der Festsetzung A 7.1 entsprechend angepasst.

Zu 16.

Die Vermaßungen der Bauräume werden entsprechend ergänzt.

Zu 17.

Das Planzeichen C 4 wird aus der Satzung entfernt.

Zu 18.

Die Überschrift der Nr. 4.1 der Begründung wird entsprechend geändert.

Zu 19.

Die Begründung wird in Nr. 4.5 entsprechend geändert. Das Nachverdichtungskonzept stammt aus



Sachgebiet: Bauverwaltung

Oktober 2010.

Zu 20.

Die Begründung wird in Nr. 5 um den Hinweis auf Abb. Nr. 7 ergänzt.

Zu 21.

Die in Nr. 6.7.1 Absatz 7 der Begründung beschriebenen Erläuterungen stellen Annahmen dar, auf welchen die Berechnung der maximalen Breiten in der Festsetzung A 7.1.2 basiert. Es erschließt sich uns nicht, weshalb die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht den Ausführungen in der Begründung entsprechen sollten, da hier keine Unstimmigkeit erkennbar ist.

Zu 22.

Die Thematik wurde in der Stellungnahme Nr. 6, Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 22.04.2021 und Nr. 3, Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Einsatzvorbeugung, E-Mail vom 09.04.2021 bereits geprüft. Der Satzungsentwurf wird gemäß der Ergebnisprüfung zu Stellungnahme Nr. 3 und Nr. 6 geändert.

Sachgebiet Immissionsschutz

Zu 1 Verkehrsgeräusche:

Die Hinweise und die Begründung werden, nach schriftlicher und telefonischer Abstimmung des Planverfassers mit dem Landratsamt München -Sachgebiet Immissionsschutz-, um den Punkt Immissionsschutz ergänzt. Die Formulierung der Hinweise wurde mit dem LRA abgestimmt.

Text für die Begründung:

Im fast vollständig bebauten Plangebiet kommt es im südlichen und westlichen Teil lt. der schalltechnischen Landkreisuntersuchung des Büros Möhler + Partner (Stand: 18.08.2015) aufgrund der von der Hauptstraße bzw. Cramer-Klett-Straße einfallenden Verkehrsgeräusche zu einer z.T. deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und teilweise auch diejenigen der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag, als auch in der Nacht. Die Gemeinde regelt deshalb auf Ebene des Bebauungsplans im Sinne des Rücksichtnahmegebotes und der Konfliktbewältigung, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Eine spezifische schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet ist insoweit entbehrlich, als dass geltende technische Regelungen zum Schallschutz gemäß der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren stets einzuhalten und nachzuweisen sind. Diese betreffen v.a. den Umgang mit Pegelüberschreitung zur Tagzeit. Für die Überschreitung der Pegel im Nachtzeitraum (ab 45 d(BA)), die in diesem Regelwerk nicht bestimmt ist, empfiehlt die Gemeinde ausdrücklich eine Grundrissorientierung und den Einbau schallgedämmter Belüftungseinrichtungen. Somit sind die Bauwilligen ausdrücklich auf die Tatsache, der zu erwartenden Geräuschbelastung in den betroffenen Straßenabschnitten hingewiesen.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Text für die Hinweise:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist die gem. DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 notwendige Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu gewährleisten und vom Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Folgende Maßnahmen sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der ersten Gebäudereihe an der Haupt- und Cramer-Klett-Straße im Bauvollzug zur Lösung der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfohlen:

- Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie der Aufenthaltsräume in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einhalten.
- Für Schlaf- und Kinderzimmer, die über keine Lüftungsmöglichkeit an der lärmabgewandten Fassade verfügen und bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Einrichtungen empfohlen.
- Grundsätzlich ist in der ersten Gebäudereihe entlang der Haupt- und Cramer-Klett-Straße an der Südfassade eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ ist hier für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein Schallschutzkonzept beispielsweise mit verglasten Vorbauten, Loggien oder Balkonen in Betracht zu ziehen.
- Von den genannten Forderungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes München auf Basis einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung abgewichen werden.

Zu 2 Gewerbebetrieb:

Eine erneute Überprüfung der vorhandenen und genehmigten Nutzungen im Plangebiet seitens der Gemeindeverwaltung hat ergeben, dass sich auf FL.Nr. 180/12 kein Gewerbebetrieb befindet. Nur außerhalb existiert eine Holzschnitzerei auf FL.Nr. 180/237 (östlich des Geltungsbereichs). In den Hinweisen und der Begründung kann sicherheitshalber folgende Formulierung aufgenommen werden: Beim Umfeld des Plangebietes handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe, die erhalten werden soll. Bei der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft kann deshalb auch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in immissionsschutzfachlicher Hinsicht u.U. nicht die volle Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes beansprucht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

**1. Bürger 1, Schreiben vom 21.04.2021**

Anlass: Äusserung zu Bebauungsplan 87 und Einspruch zu Punkt 5.1 darin.

Brief an Gemeinde von Neubiberg als email und an das Bauamt auch in Papierform.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Herr Vize-Bürgermeister und Vertreter der Bürger.

Ich möchte mich zum Punkt 5.1 der Satzung und zur Begründung im Punkt 6.5 des Textes zur Begründung des Bebauungsplanes 87 äussern, und nach meiner Ausführung wo Mansarddächer und Mansardlösungen in Neubiberg vorhanden sind Einspruch zum Punkt 5.1 einlegen.

Laut gebilligter Entwurfstext Punkt 5.1 sollen "Mansarddächer/-dachformen nicht zulässig" sein.

Punkt 6.5 stellt als Begründung her, dass es sich bei diesen Dachformen um "eine für Neubiberg untypische Dachform handelt". Der Begriff „untypisch ist nicht messbar, und es wird kein Grenzwert angegeben z.B. welche Frequenz Mansardlösungen haben müssten um „typisch" genug zu sein. Es darf klar sein, das Satteldächer am Meisten vertreten sind in Neubiberg wie in ganz Deutschland.

Mansardlösungen scheinen aber für Neubiberg in breit zerstreuten Lagen sehr wohl typischerweise häufig vorkommen, und vor allem wurden Mansardlösungen auch neulich regelmässig genehmigt. Ich biete jeder an, sich die Realität in Neubiberg anzuschauen.

Ich möchte deshalb alle an einem virtuellen Spaziergang einladen. Der Rundgang fange ich bei der Bäckerei am Anfang der Hauptstrasse an. Dieses Haus hat Adresse Lindenallée 1 und ist ein älteres Haus mit Mansarddachform. Um nicht gleich zu schnell die Hauptstrasse hinunter zu laufen bitte ich alle einen Blick Richtung Bahnhofsgebäude zu werfen. Dieses Gebäude würde die Gemeinde gerne mieten oder sogar kaufen habe ich bei öffentlichen Planungstreffen gehört. Es ist hat klassisches Mansarddach.

Der Spaziergang kann angefangen werden. Auf der linken Seite der Hauptstrasse folgen mit Hausnummern 7, 11, 15 drei ältere Gebäude mit Mansardformen. Auf der rechten Seite mit geraden Hausnummern kommt nach einer Weile Haus 48 mit Rückgebäude, beide mit Mansardformen. Etwas dahinter sieht man noch ein Haus mit Mansardform. Diese Häuser sind nicht sehr alt, vielleicht gut zwanzig Jahren. Dann folgt ein minimales Mansarddach mit Nummer 62, wenn man es so sehen möchte. Auf der linken Seite nach der Eisdiele folgt ein "untypisches Dach" mit Hausnummer glaube ich 59. Es sieht aus wie das untere Teil eines Mansarddaches. Optisch ist es ein Mansarddach auf jedem Fall, obwohl kein Wohnraum noch zu sehen ist. Wie die genaue Bezeichnung sein sollte wüsste ich nicht. Typischerweise sieht man wohl jede denkbare Dachform in der Hauptstrasse und auch in einer völlig freien Mischung.

Etwas weiter auf Höhe von Hausnummer 108 werden rückwärtig zwei Hauskörper errichtet, beide mit Mansardformen. Dann befindet sich in der Albrecht-Dürer Str ein Haus im Bau mit Mansardform. Noch ein Stück weiter folgt das neulich fertiggestellte Haus Nr 128 mit Mansardform und sichtbare moderne Wärmepumpe. Gleich danach zwei Hauskörper im Bau, mit Hausnummer 130 und beide mit Mansarddachform.

Dann fast am Ende der Hauptstrasse befindet es ein grösseres Komplex mit einseitiger Mansarddachlösung. Die Dachform hier mit offenbar 0 Grad zweite Dachhaut nach dem Mansardknick gibt es auch woanders in Neubiberg, und wird nachher aufgelistet (Eschbaumstrasse). Die Hausnummern strecken sich von 144 bis 206. Es wird hier Zeit den Rückkehr anzutreten. Auf dem Rückweg möchte ich die Walkürenstrasse nehmen, um auch zum betroffenen Gebiet des



Sitzung am 08.05.2023, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bauverwaltung

BP87 zu kommen. In diesem Gebiet befindet sich in der Walkürenstrasse 12 ein Mansardhaus. Dieses Haus wurde auch vom Bauamt einvernehmlich im Jahr 2007 unterstützt. Davor ist ein unbebautes Grundstück wo vorher eine Mansardvilla zu sehen war. Das Foto dieser früheren Bebauung kann im Anhang unten gesehen werden. In diesem Sinne wäre ein Mansarddach also nicht untypisch für diese Lage oder unruhig für die Nachbarn. Im nächsten Viertel nach nur ein hundert Meter östlicher Spaziergang kommt noch ein älteres Haus mit Mansarddach auf der rechten Seite. Die Hausnummer ist Walkürenstrasse 8 und ca 50 Meter weiter auf der linken Seite noch ein älteres Haus mit Mansarddachform mit Hausnummer 4. Somit sind auch in der nächsten Umgebung mehr Mansarddächer vorhanden. Dann folge ich auf dem Rückweg die Schopenhauerstrasse. Nach einer kurzen Strecke und noch vor dem Rathaus gibt es auf der linken Seite noch ein älteres Haus mit Mansarddachform. Die Adresse ist Wittelsbacher Str 2.

Direkt nach dem Rathaus und Bibliothek sieht man ganze vier Gebäude mit klassischem Anspruch, welche alle Mansarddachformen aufweisen, ist die Gemeinde einer anderen Auffassung, dass diese Häuser Walmdächer sind soll dies klargestellt werden um für Begriffsklarheit Sorge zu tragen. Adressen sind jetzt Rathausplatz 4 und 6. Abschliessend nehme ich die Lindenallée und sehe auf der linken Seite im Bau zwischen Hausnummern 2a und 4 ein Mansarddach mit Blechdach, und rechts mit Hausnummern 7, 7a, 7b noch ein Mansardhaus, das nur wenige Jahre alt ist.

Ich stelle also fest, dass entlang diese Hauptverkehrsachsen für Autos und Fahrräder in Neubiberg gibt es weit zerstreut sowohl ältere, wie ein Paar Jahrzehnten alte Häuser, und noch verblüffender mindestens vier Baustellen wo Häuser mit Mansardformen eben errichtet werden. Man vermutet hier als Bürger, dass diese Baustellen alle ein positives Genehmigungsstatus aufweisen, und, dass sie einvernehmlich unterstützt worden sind. Um jedes dieser Häuser herum, alt oder im Bau gibt es wie in Bayern generell nicht nur Mansardhäuser. Es scheint tatsächlich "typisch" so zu sein, dass die Mansarddächer hier und da in einer von Bauherren frei gewählte Lage errichtet wurden und immer noch von den Behörden genehmigt werden. Deshalb plötzlich in einem kleinen Gebiet wo es schon Mansardhäuser gibt Bauherren einzuschränken, und eine kleine Zahl von Grundstücksbesitzern (die Angabe ist 21 von 22 Grundstücken) gegenüber anderen Eigentümern zu benachteiligen und nicht die freie Wahl ihrer Dachform zu geben würde unfair, unnötig und sogar willkürlich sein.

Um die Hauptachse befinden sich Mansarddächer und Mansardlösungen auch in den Lagen der folgenden nicht vollständigen Liste:

Tannenstrasse 1a,13,25, 24, 24a,24b,24c;

Eschbaumweg 2-18;

Freiherr von Stengel Str 3-11;

Kameterstrasse 28,30,39;

Brunhildenstrasse 6;

Kaiserstrasse 11.

Ich lege deshalb Einspruch ein, dass im Plangebiet 87 noch ein Mansarddach für "Unruhe" sorgen würde, und lege generell Einspruch ein, dass adjektive wie "Unruhe" und Ausdrücke wie "Typisch für Neubiberg" als Fundamente für Entscheidungen genutzt werden, da diese Begriffe nicht messbar sind und die Realität umgekehrt zeigt, dass die Vielfalt und Variation von jeder Dachform



wenn schon für Neubiberg das Typische ist. Ich bestehe darauf, dass Punkt 5.1 deshalb geändert wird und Mansarddächer und Mansardlösungen nicht verbietet.

Ergebnis der Prüfung:

Die bei Weitem überwiegende Dachform in Neubiberg ist das symmetrische Satteldach. Die Gemeinde hat es sich deshalb zum Ziel ihrer Planungen gemacht, dieser typischen und prägenden Dachform den Vorrang zu geben und so das Erscheinungsbild Neubibergs zu wahren. Dazu hat der Gemeinderat am 25.01.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung gefasst, der in allen Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Dies geschah insbesondere vor dem Hintergrund einer ungewollten Nachverdichtung mit rein abstandflächenoptimierter Bauformen, die zu gestalterisch sehr ungünstigen Dachformen führen. Im stets zu betrachtenden Einzelfall sind Ausnahmeregelungen möglich, sofern es Quartiere gibt, in denen andere Dachformen vorherrschen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall, sodass der Grundsatzbeschluss (Sattel-, Walm- und Flachdach) voll umgesetzt werden kann. Das einzige im Bestand vorhandenen Mansarddach (Walkürenstr. 12) hat Bestandsschutz und kann in seiner bisherigen Form erhalten werden.

Die Auflistung der o.g. Mansarddächer wurde seitens der Gemeindeverwaltung überprüft. Es ist bekannt, dass diese Dachform in Neubiberg vorhanden ist, jedoch nicht in der Dichte, dass sie einen prägenden und charakterbestimmenden Maßstab setzt. Die Gemeinde hält an Ihrem Ziel der Sattel- und Walmdachbebauung fest und ermöglicht zudem wie bisher auch Flachdächer.

Da innerhalb des Umgriffs die Dachform des Mansarddachs nicht regelmäßig, sondern nur einmal vorkommt, ist diese nicht als zusätzlich zulässige Dachform in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Zur Klarstellung ist ein expliziter Ausschluss von Mansarddächern/-dachformen sowie aller weiteren Dachformen notwendig, um unterschiedliche Auslegungen der Festsetzung bei der Bauantragsbearbeitung zu vermeiden. Nur die festgesetzten Dachformen sind erlaubt, alle übrigen Dächer haben Bestandsschutz. Festsetzung A 5.1 wird wie folgt ergänzt: „Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm-, und Flachdächer zulässig. Andere Dächer und Dachformen sind unzulässig. Im Bestand vorhandene Dachformen haben Bestandsschutz.“ Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

2. Bürger 2: Schreiben vom 04.08. und 13.08.2022 (aufgrund nahezu gleichen Inhalts ist nur das Schreiben vom 13.08.2022 abgedruckt)

Fl. Nr. 180/96 und 180/392

ich wollte Ihnen noch schriftlich mitteilen, dass die obengenannten Flurnummern von der Kommune städtebaurechtlich zusammengefasst behandelt werden können.

Ich bin Grundstückseigentümer von beiden Grundstücken, siehe Anlage.

Aufgrund der planrechtlichen Vereinigung sind keine Abstandsregelungen zwischen den beiden o.g.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Grundstücken notwendig.

Deshalb orientiere ich mich auf den österlichen Grundstücksnachbarn Flurnummer 180/417

Die daraus resultierende Anzahl von 4 Wohneinheiten bitte ich Sie gemäß dem Paritätsprinzip zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Grundstücksgrenze wird als aufzuheben festgesetzt (vgl. Ergebnisprüfung zur 13. Stellungnahme, Landratsamt Bauen, Nr. 1). Es werden 4 Wohneinheiten festgesetzt. Zudem wird eine gemeinsame GR von 230 m² (statt bisher 225 aufgeteilt auf beide Grundstücke) und zwei Flächen für Tiefgaragen bis zum südlichen Ende des Bauraums festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

3. Bürger 3: Schreiben vom 07.03.2023

Zu 2.1 und 2.2:

Ich beantrage eine Erhöhung der GR auf 510 qm nach Punkt 2.1.

Zur Begründung:

Nach nochmaliger Durchsicht des Bebauungsplanes wurde deutlich, dass die an mein Grundstück anliegenden Nachbargrundstücke an der Hauptstraße ein wesentlich höheres Baurecht haben als die bisherigen Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan für mein Grundstück vorsehen.

Hauptstraße 93:

Die vergleichbare Grundfläche der Hauptgebäude, nämlich das Mehrfamilienhaus und der 3-Spanner, des benachbarten Grundstückes Hauptstraße 93 beträgt zusammen 553,4 qm, zuzüglich aller Flächen (im B-Plan Nr. 87 nach 2.2 und 2.3).

Die nun 4 Grundstücke waren ursprünglich ein Grundstück.

Die gesamte ehemalige Grundstücksfläche war kleiner als meine Grundstücksgröße.

Hauptstraße 87 bis 89a:

Die vergleichbare Grundfläche der Hauptgebäude des benachbarten Grundstückes Hauptstraße 87 bis 89a beträgt 504 qm, zuzüglich aller Flächen (im B-Plan Nr. 87 nach 2.2 und 2.3).

Dies stellt eine Benachteiligung meines Grundstückes dar.

Im vorliegenden Entwurf zur Bebauung meines Grundstückes sind zwei Baukörper vorgesehen.

Es entstehen 5 erdgeschossige Wohnungen mit 5 Terrassen.

Zwischen den beiden Wohngebäuden soll eine Tiefgarage entstehen.

Um das rückwärtige Gebäude auf kurzem Wege und nicht über das an der Hauptstraße liegende Gebäude erschließen zu müssen, ist eine Außentreppe aus der Tiefgarage vorgesehen.

Je Gebäude soll ein Vordach gebaut werden.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Außerdem sind die Lichtschächte in den Kellergeschossen und Balkone in den Obergeschossen zu berücksichtigen.

Dies ergibt folgende Grundfläche:

Terrassen: $5 \times 3,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = 60,0 \text{ qm}$

Balkone: $2 \times 1,5 \times 3,0 = 9,0 \text{ qm}$

Außentreppe aus TGa: $12,0 \text{ qm}$

Lichtschächte: Geschätzt $17 \times 0,7 \text{ m} \times 1,4 \text{ m} = 16,7 \text{ qm}$

Vordächer: $4 \times 1,5 \text{ m} \times 2,0 \text{ m} = 12,0 \text{ qm}$

Gesamt: ca. $109,7 \text{ qm}$

GR $510,0 \text{ qm} \times 0,15 = 76,5 \text{ qm}$

Ausgehend von einer gesamten zur Verfügung stehenden Grundfläche von $510,0 \text{ qm} \times 1,15 = 586,5 \text{ qm}$ abzüglich der o. g. $109,7 \text{ qm}$ bleiben für die reinen Wohnhäuser $476,8 \text{ qm}$, was einer effektiven Erhöhung von ca. $10,0 \text{ qm}$ in Bezug auf die bisherige Vorgabe gem. Ziffer 2.1 des Entwurfes zum Bebauungsplan bedeutet.

Damit sind diese Anlagen möglich, ohne wesentliche Erhöhung der Grundfläche nach 2.2.

Nochmals zum Vergleich:

GR Wohngebäude Hauptstraße 87-89a ca. $504,0 \text{ qm}$ und Hauptstraße 93 $553,4 \text{ qm}$, zuzüglich aller Nebenflächen gem. Ziffer 2.2 des Entwurfes zum Bebauungsplan.

Vergleichsrechnung bisherige Festsetzungen zu Punkt 2.1 und 2.2:

$466,0 \text{ qm} \times 1,15 = 535,9 \text{ qm}$, entspricht höchstmögliche GR nach Ziffer 2.1. Und 2.2. Abzüglich der Nebenflächen wie oben dargestellt: $535,9 \text{ qm} - 109,7 \text{ qm} = 426,2 \text{ qm}$. Dies sind $77,8 \text{ qm}$ weniger Grundfläche nach Ziffer 2.1 als bei der Hauptstraße 87 – 89a ($504,0 \text{ qm} - 426,2 \text{ qm} = 77,8 \text{ qm}$) und $127,2 \text{ qm}$ weniger als bei der Hauptstraße 93 ($553,4 \text{ qm} - 426,2 \text{ qm} = 127,2 \text{ qm}$).

Ich bin der Auffassung, dass das Baurecht entlang der Hauptstraße getrennt zum übrigen Bereich des Plangebietes zu beurteilen ist und hier höheres Baurecht geschaffen werden muss.

Entlang der Hauptstraße sind viele größere traufseitige Gebäude vorhanden, z. B. Hauptstraße 73 bis 75c, 81, 82, auch im weiter ortsauswärts liegenden Bereich wie Hauptstraße 111 – 111b, übrigens auch vereinzelt im rückwärtigen Bereich des gesamten gebieten, siehe u. a. Walkürenstraße 14.

Ebenso ist die Dicht der Bebauung auf den Grundstücken Hauptstraße 81 und 83 in Verbindung mit Cramer-Kett-Straße 23 und 23a (rückwärtiges Gebäude) zu betrachten.

Zu 2.3:

Wir bitten, den Zusatz „Ausnahmsweise“ im letzten Absatz bei der Festsetzung der höchstzulässigen Überschreitung der GRZ bis zu $0,8$ zu streichen, da dieser Zusatz für den Falle der Inanspruchnahme unnötigerweise ein Genehmigungsverfahren auslösen würde.

Zu 2.5, 2.6

Ich bitte, die Festsetzung in Bezug auf den Höhenbezug „gemessen vom natürlichen Gelände“ zu konkretisieren, da diese zu unbestimmt ist und damit nicht rechtskonform. Dies betrifft ebenso die Festsetzung 2.6.



Zu 2.7:

Ich bitte, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten zu erhöhen, da bei der festgesetzten möglichen Grundfläche die Wohnungsgrößen bei der festgesetzten Anzahl von 8 Wohneinheiten zu groß werden.

Ich bitte um eine Erhöhung auf 12 Wohneinheiten.

Zu 3.3:

Ich bitte um eine Erweiterung der Baugrenze in Richtung Westen um 1,0 m, damit der Durchgang zwischen dem Wohnhaus und der Einhausung der Abfahrtsrampe zur Tiefgarage, derzeit ca. 2,0 m, etwas breiter werden kann.

Der angedachte Grünzug bleibt erhalten und wird hierdurch nur geringfügig eingeschränkt.

Außerdem bitte ich, den Zusatz „untergeordnet“ in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone zu streichen, da die Balkone mit einer Tiefe von ca. 1,9 m geplant sind, damit der Balkon bei der Aufstellung eines Tisches für 4 Personen besser genutzt werden kann.

Bei einer untergeordneten Balkontiefe von 1,5 m beträgt der Durchgang im Falle einer Aufstellung eines Tisches für 4 Personen mit einer Länge von 1,40 m nur noch 10,0 cm, bei einer Tischlänge von 1,2 m auch nur 30,0 cm. Dies ist zu wenig und nicht praktikabel.

Zu 3.4:

Ich bitte um Streichung des Wortes „untergeordnet“ in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, da ansonsten keine besser nutzbaren Balkone, siehe Punkt 3.3, die Baugrenzen überschreiten dürften.

Zu 4.1

Ich bitte, den Bauraum für Tiefgaragen entsprechend dem anliegenden Entwurf großzügig zu vergrößern, um die notwendige Tiefgarage auch errichten zu können und um im Falle einer geänderten Planung auch die Möglichkeiten der Umsetzung zu haben.

Des Weiteren ist anzumerken, dass bei den festgesetzten Baugrenzen für Wohngebäude und für Stellplätze, Garagen, Mehrfachparker, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -einhausungen (4.1) die gestattete Fläche der Grundfläche der gesamten baulichen Anlagen von der GRZ 0,8 nicht ausgeschöpft werden kann.

Zu 7.1.2

Ich bitte, dass unter dieser Ziffer eine Klarstellung erfolgt, dass Terrassen in privaten Grünflächen zulässig sind, zumindest zusätzlich bis zu einer bestimmten Fläche. Meiner Auffassung nach dürfen Terrassen in privaten Vorgärten liegen und werden nicht zu der maximal zulässigen Breite von baulichen Anlagen in Vorgärten hinzugerechnet.

Sollte dies nicht so sein, so bitte ich um entsprechende Erweiterung bzw. Klarstellung der Festsetzung.

In meiner vorliegenden Planung wäre die Breite der Bebauung des Vorgartens wie folgt:



Sachgebiet: Bauverwaltung

Stellplätze ca. 5,20 m (gemessen entlang des Gehweges)

Gehweg ca. 1,60 m

Zufahrt zur Tiefgarage 2,90 m

Zusammen ca. 9,60 m.

Müsste die Terrasse mit 4,0 m Länge hinzugerechnet werden, würde die Summe die zulässige Länge von $38,64 \times 1/3 = 12,88$ m überschreiten und die Terrasse wäre an dieser Stelle nicht möglich.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 2.1 und 2.2

Der vorgetragene Einwand und die vorgelegten Skizzen wurden zum Anlass genommen, um die im Entwurf festgesetzte GR nochmals zu überprüfen. An dieser Stelle sei angemerkt, dass der ursprünglich vorgeschlagenen festzusetzenden GR noch keine konkrete Planung des Eigentümers zu Grunde lag. Der aktuelle Entwurfsstand zur Neubebauung des Grundstückes Hauptstr. 91 ist grundsätzlich städtebaulich vertretbar, einer Erhöhung der zulässigen GR von 466 m² auf 510 m² (entspricht einer Mehrung von 44 m²) läuft mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung konform. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Grundstück direkt von der Hauptstraße erschlossen wird und das Maß der baulichen Nutzung einer anderen Bewertung unterliegt, als die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Grundstücke.

Planungsgrundsatz ist bisher eine GRZ von 0,23 je Grundstück, insbesondere die Grundstücke entlang der beiden Hauptstraßen sollen verdichtet bebaut werden können, zudem auch die vergleichsweise großen Grundstücke an der Walkürenstraße.

An diesem Ziel wird festgehalten, jedoch muss erkannt werden, dass das Grundstück des Antragstellers unmittelbar neben dem dicht bebauten Grundstück im Osten (Fl.Nrn. 182/72, /73, /74 und /28 mit einer GRZ von 0,32, alle außerhalb des Plangebietes) liegt. Insofern kann argumentiert werden, dass das Grundstück Hauptstraße 91 künftig als Übergang von der GRZ-Zone 0,23 zur deutlich dichteren Bebauung im Osten gewertet wird und die GRZ, die der festgesetzten GR zugrunde liegt, im Vergleich zum übrigen Plangebiet angehoben wird (auf ca. 0,25). Zu berücksichtigen ist, dass auf den Grundstücken Hauptstraße 93 bis 93 c - im Gegensatz zum Grundstück Hauptstr. 91 - keinerlei schützenswerter Bewuchs oder Grünkeile vorhanden sind. Diese schränken auf dem Grundstück des Einwenders die baulichen Möglichkeiten ein und sind wesentliches Merkmal des gestalterischen Entwurfs und der grundsätzlichen Planungsziele (Versiegelung geringhalten, Freiflächen sichern), weshalb die geforderte Erhöhung der GR-Überschreitung (GR-Ü) auf 109 m² kritisch zu beurteilen ist (analog zur geforderten Überschreitung der Baugrenze). Auch im Sinne der Festsetzungssystematik wäre es schwer zu argumentieren, nur für Fl.Nr. 182/8 eine gesonderte GR-Ü zu ermöglichen.

Durch die Erhöhung auf 510 m² ggü. der bisherigen 466 m² erhöht sich die GR-Ü bei 15% um 9,6 m² auf 76,5 m². Eine weitere Erhöhung kann nicht als Sonderlösung für nur eine Fl.Nr. erfolgen, sondern sollte zur bisherigen Festsetzungssystematik passen. Da die GRZ von 0,23 eine z.T. nur geringe Nachverdichtung je Grundstück ermöglicht, kann der Wert der GR-Ü nach erneuter Prüfung für alle Grundstücke im Plangebiet auf max. 20% angehoben werden und dabei eine verträgliche



Sachgebiet: Bauverwaltung

städtebaul. Entwicklung gewährleisten. Dies entspricht einer GR-Ü für das Grundstück des Einwenders von 102 m².

Aufgrund der Grundstücksgröße und der gleichen Lage soll auch eine entsprechende Anpassung der GR für das Grundstück FL.Nr. 181 von bisher 540 m² auf künftig 585 m² (entspricht einer GRZ von 0,25) erfolgen.

Es ist anzumerken, dass der dargestellten überschlägigen Berechnung der GRZ und GR bisher die Baugrundstücke inkl. der privaten Grünflächen zugrunde liegen. De facto ist die private Grünfläche nicht Bestandteil des Baugrundstücks. Auf den FL.Nrn. 181 und 182/8 (Antragsteller) wird somit faktisch eine GRZ von 0,28 erreicht.

Eine Ausnahme stellt die Versiegelung privater Grünflächen durch Zufahrten/ Zuwegungen und Stellplätze, sowie Fahrradabstellanlagen und Abfallbehälter dar, die lediglich unter den einschränkenden Voraussetzungen der Festsetzungen unter A 7.1 möglich sind.

Zu 2.3 (jetzt 2.2)

Dem Einwand wird stattgegeben. Das Wort „Ausnahmsweise“ wird gestrichen

Zu 2.5 und 2.6

Dem Einwand wird stattgegeben. An jedem Straßenzug werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Zu 2.7

Grundsätzlich gilt, dass die Zahl der Wohnungen kein Beurteilungsmaßstab nach §34 BauGB ist. In Planung sind lt. Antrag ein Reihenhaus als 3-Spänner und ein Mehrfamilienhaus. Es ist städtebaulich ungünstig im rückwärtigen Bereich bei einer Reihenhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen 2 Wohneinheiten pro Reihenhaus unterbringen zu wollen. Gebäudeintern führt dies zu unnötig hohem Erschließungsaufwand und kleinen Wohnungen. Eine Erhöhung auf 12 WE würde mindestens 2 Wohnungen je Reihenhaus bedeuten und 6 im Mehrfamilienhaus. Sinnvoller wäre die Planung von 2 Mehrfamilienhäusern.

Im Sinne der Gleichbehandlung wurden die Nachbargrundstücke erneut mit Blick auf die Wohneinheiten überprüft: Die Bebauung Hauptstr. 93 bis 93 c hat insgesamt 12 WE (1 Wohnung = 69,25 m² Wohnfläche) und Hauptstr. 87 bis 89 a insgesamt 14 WE (1 WE = 67,5 m² Wohnfläche). Eine durchschnittliche WE von um die 69 m² (bei einem angenommenen Wohnflächenanteil von 75% der GF) ermöglicht (unter Berücksichtigung der erhöhten GR) 12 WE auf dem Grundstück des Antragstellers.

Für die bisherige Planung sollte es bei 3 Wohnungen im rückwärtigen Teil des Baufensters bleiben – sofern hier weiterhin Reihenhäuser geplant sind. Im südlich geplanten Mehrfamilienhaus könnten 9 WE (statt bisher 6 Wohnungen) untergebracht werden, diese jedoch mit deutlich kleineren Wohnungsgrößen (40 m² Wohnfläche).

Eine Erhöhung der WE auf insgesamt 12 kann also nur mit einer Anpassung des Konzeptes hin zu 2



Sachgebiet: Bauverwaltung

Mehrfamilienhäusern erfolgen. Ansonsten sollten 9 WE beibehalten werden (3 WE im Dreispänner, 6 WE im Mehrfamilienhaus mit 60 m² Wohnfl.).

Bei einer Erhöhung der Wohnfläche sollte vom Antragsteller beachtet werden, dass die Unterbringung der Stellplätze zu prüfen ist und dass dadurch Kelleranteile für die Wohnungen und Reihenhäuser wegfallen könnten.

Es werden 12 WE festgesetzt. Bei der Detailplanung sind jedoch die oben stehenden Aspekte zu berücksichtigen.

Zu 3.3

Baugrenze:

Der Erweiterung der Baugrenze nach Westen um 1 m wird stattgegeben. Die verbleibende Breite des Grünstreifens von 8,70 m wird noch als städtebaulich ausreichend erachtet.

Untergeordnete Bauteile:

Grundsätzlich kann die Argumentation des Einwenders hinsichtlich der ausreichenden Tiefe der Balkone nachvollzogen werden – siehe dzgl. auch die Abwägung zur GRÜ. Da es sich hier jedoch um die Überschreitung der Baugrenze handelt, und diese ein elementares Planungsziel in Bezug auf die Freihaltung des 5 m Vorgartenbereichs (= private Grünfläche) und der rückwärtigen Freibereiche sowie dem Schutz des Baumbestandes darstellt, ist eine Anpassung der Festsetzung nicht zielführend. Dies auch in Anbetracht der Tatsache, dass der Begriff „untergeordnet“ ein rechtlich haltbares Instrument darstellt, mit welchem sich die Überschreitungen der Baugrenzen gut städtebaulich einordnen lassen. Eine Alternative könnte lediglich sein, **keinerlei** Überschreitungen der Baugrenzen zuzulassen.

Einer der Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes war das Hineinragen eines nicht mehr untergeordneten Bauteils in die 5 m Vorgartenzone. (vgl. hierzu auch Ergebnisprüfung zu Punkt 7.1.2 der Stellungnahme)

Zu 4.1

Dem Einwand wird stattgegeben. Wie beim westlichen Nachbarn wird eine in den Grünkeil ausragende Tiefgaragenfläche eingetragen. Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Die festgesetzte Begrünungspflicht für Tiefgaragen sichert den Erhalt des durchgrünten Charakters des Grundstücks.

Zum Hinweis wonach die gesamt-GRZ von 0,8 innerhalb der Flächen für Hauptgebäude und (Tief-)Garagen nicht auszuschöpfen ist, ist festzustellen, dass alle versiegelten Flächen außerhalb der o.g. Flächen auf die Gesamt-GRZ anzurechnen (Stellplätze im Vorgarten, Zufahrt) sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die GR-Ü (siehe Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen) wie folgt geregelt ist: max. dürfen von § 19 Abs. 4 BauNVO-Anlagen 170% der GR versiegelt werden.

Das bedeutet im konkreten Fall (mit der erhöhten GR und erweiterter TG-Fläche):



Baugrundstück (ohne priv. Grünfläche)	1.839 m ²
GRZ	0,28
GR	510 m ²
GR-Ü in %	170%
GR-Ü absolut	867 m ²
lt. Planung versiegelte Fläche für TG, Zufahrt, Stellplatz und versiegelte Fläche im Norden des Bauraums	807 m ² 53 m ²
GRZ insgesamt (ohne priv. Grünfläche)	0,75

Die in der Bauvoranfrage im Norden des Bauraums dargestellten baul. Anlagen (mit grüner Signatur, womöglich Fahrradabstellplätze) werden kritisch beurteilt. Grundsätzlich sollen diese bequem erreichbar und nahe des Eingangsbereichs sein, allerdings kollidiert der geplante Weg und die Abstellrichtungen mit dem Schutz des bestehenden Baumes auf dem Nachbargrundstück. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18920 (Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Kronentraufe + 1,5m) zu beachten.

Zu 7.1.2

Dem Einwand kann nicht stattgegeben werden.

Die privaten Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks. Ihr Schutz ist eines der elementaren Ziele des Bebauungsplans. Sie können in bestimmten Maße versiegelt werden (vgl. Ergebnisprüfung zu 2.1. und 2.2), ausdrücklich nicht jedoch von Anlagen die zum Hauptgebäude und der überbaubaren Grundstücksfläche zählen, dies wären widersprüchliche Nutzungen bzw. Festsetzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan um Regelungen zum Immissionsschutz ergänzt wird, die v.a. für die Grundstücke entlang der Hauptstraße zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

Anmerkung des Planverfassers:

Als Anlage wird nur der erhaltenswerte Baumbestand beigefügt. Die Anlagen „Städtebaulicher Entwurf“ und „städtebauliche Kennziffern“ entfallen. Die Planung ist ohne diese detaillierten, grundstücksscharfen (ggf. widersprüchlich auslegbaren) Tabellen und Darstellungen gut begründet. Verweise auf den Anhang werden in der Begründung entfernt bzw. dort umformuliert.



Der Geltungsbereich wird bei FL.Nr. 181 angepasst. Im Zuge der Überarbeitung der Planunterlagen ist der Verschwenk des Fußwegs (verläuft derzeit auf Privatgrund) aufgefallen. Die Systematik des Planes beinhaltet bisher keine öffentlichen Verkehrsflächen, daher wird der Flächenanteil von FL.Nr. 181, der auf dem der Fußweg verläuft, aus dem Geltungsbereich genommen. Die Vorgartenzone muss schmaler festgesetzt werden. Dies wird in der Begründung und Planzeichnung ergänzt.

Auf FL.Nr. 181 (Hauptstr. 97 bis 89a) wird in der rot umrandeten Fläche das Zeichen ‚TGA‘ eingetragen (wurde in der bisherigen Planzeichnung vergessen). Der Grünbereich soll oberirdisch von Bebauung freigehalten werden (siehe Nachverdichtungskonzept) und ist damit ausdrücklich keine Fläche für offene Stellplätze, Garagen usw. (siehe A 4.1).

Bisher fehlen Aussagen zur Zulässigkeit oberirdischer Fahrradabstellanlagen. Diese sollen nur in den ohnehin überbaubaren Flächen erlaubt werden und in beschränktem Maße in der Vorgartenzone, sodass die rückwärtigen Gärten vor Bebauung geschützt sind. Eine entsprechende Festsetzung und die Begründung werden ergänzt:

„Offene oberirdische Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen gem. A 4.2 bis 4.4 zulässig. Festsetzung A 7.1.3 ist gesondert zu beachten.“

Das Kapitel 8 der Begründung („Verwirklichung der Planung“) wird um Angaben erweitert, die in der Regel innerhalb der Bauleitplanverfahren der Gemeinde Neubiberg von den Trägern öffentlicher Belange hervorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5500 abrufbar):

- Anlage 1: Planzeichnung, Stand 08.05.2023
- Anlage 2: Satzung, Stand 08.05.2023
- Anlage 3: Begründung, Stand 08.05.2023
- Anlage 4: Tabelle erhaltenswerter Baumbestand, Stand 17.03.2021

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.



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 08.05.2023 eingearbeitet.
3. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 für das Gebiet südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße und östlich der Cramer-Klett-Straße in der Fassung vom 08.05.2023.
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).