



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	17.07.2023	öffentlich	Beschluss

Vollzug der Baugesetze;**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße****1. Abwägung der Stellungnahmen nach der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB****2. Satzungsbeschluss****Grün: Fortschreibung nach Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss****Sachverhalt:**

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 mit Begründung gebilligt und die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Ferner wurden die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt. Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fand, aufgrund einer Verzögerung der vorgesehenen Zeitschiene seitens des Planungsverbands, vorberatend in der Sitzung am 27.06.2023 des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses statt. Die Verzögerung entstand infolge der verstärkten Bearbeitung anderer gemeindlicher Projekte. Zur Sitzung des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses lagen deshalb keine überarbeiteten Entwürfe vor. Ferner war es dem Planungsverband erst nach Abschluss temporär priorisierter gemeindlicher Projekte möglich zu einigen Punkten der u. s. Abwägung Rückmeldung zu geben. Die Rückmeldungen des Planungsverbandes sind nun eingegangen und ergänzt.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen lagen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 14.04.2023
2. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 20.04.2023
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 20.04.2023
4. SWM Services GmbH, E-Mail vom 25.04.2023
5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.04.2023
6. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 02.05.2023
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.05.2023



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

8. Zweckverband München – Südost, Schreiben vom 04.05.2023
9. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 15.05.2023

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 14.04.2023**

hiermit erhalte ich die bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 15.02.2021 (K-VI-106-21-BBP) und vom 12.07.2021 (K-VI-573-21-BBP) zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen wurden bereits in den vergangenen Verfahrensschritten geprüft. Das Gelände der Universität der Bundeswehr liegt ca. 1,7 km Luftlinie vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 86 entfernt, Belange der Bundeswehr sind gemäß der Stellungnahme nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

Beschlussvorschlag:

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

2. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 20.04.2023

bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 13.04.2023, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße, übersenden wir Ihnen hiermit unser Kompendium "Brandschutz im Bebauungsplanverfahren".

Kompendium für den Brandschutz zur Erstellung von Bebauungsplänen im Landkreis München (Stand Juli 2020)

Vorwort:

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

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



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

3. Rettungs- und Fluchtwege:

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

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

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

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

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

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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

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

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

4. Löschwasserversorgung und Hydranten:

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

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

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

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

5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:

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

Ergebnis der Prüfung:

Das Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ (Stand Juli 2020) wurde bereits im



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

letzten Verfahrensschritt geprüft.

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

Beschlussvorschlag:

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

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 20.04.2023 für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.

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

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geprüft.

Die im „Forstlichen Fachgutachten Waldrand“ dargestellten Grundsatzempfehlungen wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 übernommen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
-----------	---



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Ja:	9
Nein:	0

Beschlussvorschlag:

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

4. SWM Services GmbH, E-Mail vom 25.04.2023

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0294059, Neubiberg, Leiblstraße 22, Unterbiberg/157/102:

- Wasser
- Gas

Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen Nr. 239695 und 226545, die auch weiterhin Gültigkeit haben. erneute Einwände bestehen hier nicht.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme war Inhalt der Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der Planentwurf wurde entsprechend geändert. Aufgrund der Änderung wird seitdem unter Punkt B 9.3 der Hinweise aufgezeigt, dass geplante Baumaßnahmen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden dürfen. Des Weiteren muss bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein Mindestabstand von 1,5 m und zu den Hydranten von 2,0 m eingehalten werden.

Zur Konkretisierung von Punkt B 9.3 Satz 2 der Hinweise wird das Wort „Versorgungsleitungen“ ergänzt. Mithin wird die Verpflichtung zur Einhaltung des Mindestabstands für alle Versorgungsleitungen, nicht nur wie bisher für Erdgas- und Wasserleitungen, geltend gemacht.

Weitere Angaben zu Bauanfragen, Stilllegungen, neu Anschlüssen, Umlegungen, Kosten sowie die Lage der Wasserzählerräume sind Bestandteil der weiteren Planungsphasen (z.B. Baugenehmigungsphase) und von jedem Baubewerber standgemäß durchzuführen. Eine diesbezügliche Aufnahme in den Bebauungsplanunterlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

→ Zum Zeitpunkt der Ausschusssitzung stand die Prüfung der Pläne durch den Planungsverband noch aus. Beschlussvorschlag, je nach Prüfergebnis des Planungsverbands

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in der Satzung werden gemäß der Ergebnisprüfung redaktionell ergänzt.

5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.04.2023

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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

2. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

3. Starkregen:

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

4. Tiefgarage

„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.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 1. Gründach und PV-Anlagen:

Unter Punkt A 4.8 bis einschließlich 4.10 der Festsetzungen wird die Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern geregelt. Wie den Festsetzungen zu entnehmen ist, sind auf Flachdächern, die extensiv zu begrünen sind, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Zu 2. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern:

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unter B 10.1 der Hinweise erläutert.

Zu 3. Starkregen:

Unter Punkt B 10.3 der Hinweise wird der Umgang mit Starkregenereignissen thematisiert.

Aufgrund der Grundstücksgrößen im Plangebiet in Verbindung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan, ist es nicht zu erwarten, dass eine abflusswirksame (befestigte) Fläche von mehr als



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

800 m² entsteht. Aus diesem Grund wird der Verweis auf einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 im Bebauungsplan nicht als notwendig erachtet.

Zu 4. Tiefgarage:

Auf das Thema wasserdichte Ausführung der Tiefgarage und ihre Abwässer wird bereits unter den Hinweisen B 10.3 und 10.5 der Satzung eingegangen.

Die DIN 18195 und DIN 18533 sind Normen bezüglich der Bauwerksabdichtung erdberührter Bauteile. Sie sind Standards, denen im Bauwesen gefolgt werden muss. Ihre Einhaltung ist Bestandteil der weiteren Planungsphasen (z.B. Ausführungsplanung) und von jedem Baubewerber standartmäßig durchzuführen. Aus diesem Grund wird es nicht als notwendig erachtet, den Verweis im Bebauungsplan zu ergänzen.

Um die Hinweise im Zusammenhang mit der Niederschlagwasserbeseitigung zu konkretisieren, wird das o.g. LfU-Merkblatt redaktionell unter den Hinweisen ergänzt.

→ Zum Zeitpunkt der Ausschusssitzung stand die Prüfung der Pläne durch den Planungsverband noch aus. Beschlussvorschlag, je nach Prüfergebnis des Planungsverbands

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in der Satzung werden gemäß der Ergebnisprüfung redaktionell ergänzt.

6. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 02.05.2023

Ihr Schreiben ist am 17.04.2023 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl- Ara- und nördlich der Zillestraße nicht berührt. Insofern bestehen im Rahmen der erneuten Beteiligung weiterhin keine Bedenken, s.a. unsere Stellungnahme vom 25.02.2021, Gz: 65112-651pt/009-2021#117.

Im Hinblick auf die Immissionen aus Schienenlärm wird darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung hinzunehmen sind. Soweit erforderlich, sind hier entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen der Bebauungspläne zu berücksichtigen.



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Ergebnis der Prüfung:

In der Stellungnahme vom 25.02.2021 teilte das Eisenbahn-Bundesamt mit, dass keine Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung berührt werden. Sie hatte keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 zur Folge.

Immissionen aus Schienenlärm

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

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

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

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

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

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



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

im derzeitigen Bebauungsplan festsetzbar sind.

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

Unter Nr. 6.8 der Begründung wird das Thema Emissionen, Immissionen und Schallschutz im Plangebiet bezüglich der Nähe zur Bahnstrecke erläutert.

Die Beteiligung der Deutsche Bahn AG ist, wie auch in allen anderen Bauleitplanverfahren der Gemeinde, beteiligt worden (siehe Schreiben der Beteiligung vom 13.04.2023).

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

Beschlussvorschlag:

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

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.05.2023

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

Die Billigung und den Beschluss vom 13.04.2023 haben wir zur Kenntnis genommen.

Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.

Zur erneuten Verfahrensbeteiligung beziehen wir uns auf unsere Rückäußerung vom 11.08.2021 und vom 08.03.2021.

Inhaltlich hat sich an der Stellungnahme der Telekom nichts geändert.

Diese Stellungnahmen (mit Anlagen) gelten unverändert weiter.

Wir bitten um Mitteilung, über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen wurden bereits in den vergangenen Verfahrensschritten geprüft.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
Bebauungsplans Nr. 86 zur Folge.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

Beschlussvorschlag:

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

8. Zweckverband München – Südost, Schreiben vom 04.05.2023

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

Abfallwirtschaft

keine Äußerung

Abfallbeseitigung

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 16.03.2023 und bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geprüft.

Im Zuge der Abwägung wurden die Informationen über ein gesichertes Abwasserkontingent im Geltungsbereich in die Begründung aufgenommen. Ferner wurden die fachlichen Empfehlungen zum Schutz der Leitungen bei Neubauvorhaben und geplanten Pflanzungen sowie die Anforderungen für Abwasserbeseitigung bei der Errichtung von Tiefgaragen und für die Nutzung von Niederschlagwasser in den Planunterlagen ergänzt.

Mithin hat die Stellungnahme vom 04.05.2023 keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 zur Folge.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0



Sitzung am 17.07.2023, TOP Nr.3.2

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Beschlussvorschlag:

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

9. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 15.05.2023

- Wir weisen darauf hin, dass die Formulierung der Festsetzung A 4.7 nicht mit der Formulierung im Beschluss vom 03.04.2023 übereinstimmt. Jetzt werden die Grenzgaragen zweimal genannt (im ersten und zweiten Satz). Die Festsetzung sollte daher nochmals überprüft werden.*
- Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Planzeichnung ebenfalls mit Verfahrensvermerken zu versehen und auszufertigen ist, sofern sie nicht urkundengerecht mit der Satzung verbunden wird. Zum Immissionsschutz erfolgt keine Äußerung. Eine Stellungnahme des Sachgebiets Grünordnung liegt leider noch nicht vor, diese wird ggfs. nachgereicht.*

Grünordnung:

Landratsamt München, E-Mail vom 10.07.2023

zu unserer Stellungnahme vom 15.05.2023 teilen wir noch mit, dass seitens des Sachgebiets Grünordnung keine Äußerung erfolgt.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 1.:

Der Hinweis zur Festsetzung A 4.7 wird aufgenommen. Um die zweifach Nennung von Grenzgaragen zu vermeiden, wird Satz 2 der Festsetzung („Grenzgaragen sind ebenfalls profilgleich zu errichten.“) herausgenommen. **Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, der Sinn der Festsetzung bleibt erhalten.**

Zu 2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird urkundengerecht mit der Satzung verbunden.

Grünordnung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

**Beschlussvorschlag:**

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

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5557/1 abrufbar):

- Anlage 01: Plan, Stand 17.07.2023
- Anlage 02: Satzung, Stand 17.07.2023
- Anlage 03: Begründung, Stand 17.07.2023
- Anlage 04: städtebaulicher Entwurf, Stand 18.01.2021
- Anlage 05: städtebauliche Kennzahlen, Stand 04.12.2020
- Anlage 06 (01): Fachgutachten Waldrand Text, Stand 16.05.2019
- Anlage 06 (02): Fachgutachten Waldrand Karten, Stand 01.01.2019
- Anlage 07: Tabelle erhaltenswerter Baumbestand, Stand 07.10.2020

Abschließender Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen miteinander und gegeneinander abgewogen. Die Änderungen wurden entsprechend der Ergebnisprüfung in die Planunterlagen mit Fassungsdatum 17.07.2023 eingearbeitet.
3. Der Gemeinderat nimmt Bezug auf die Abwägungsentscheidungen vom 06.07.2021, 03.04.2023 und 17.07.2023 und beschließt auf dieser Grundlage die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 (§ 10 Abs. 3 BauGB) ortsüblich bekanntzumachen.

Vom Ausschuss empfohlen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	9
Ja:	9



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Nein:	0
-------	---

Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen miteinander und gegeneinander abgewogen. Die Änderungen werden/wurden entsprechend der Ergebnisprüfung in die Planunterlagen mit Fassungsdatum 17.07.2023 eingearbeitet.
3. Der Gemeinderat nimmt Bezug auf die Abwägungsentscheidungen vom 06.07.2021, 03.04.2023 und 17.07.2023 und beschließt auf dieser Grundlage die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 (§ 10 Abs. 3 BauGB) ortsüblich bekanntzumachen.