



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Ferienausschuss	07.08.2023	öffentlich	Vorberatung

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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)****2. Satzungsbeschluss****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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat am 08.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 für das Gebiet südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße und östlich der Cramer-Klett-Straße gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.05.2023
2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.05.2023
3. Stadtwerke München, Schreiben vom 22.05.2023
4. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 25.05.2023
5. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 02.06.2023
6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 07.06.2023
7. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 20.06.2023
8. Landratsamt München, Bauen und Naturschutz, Schreiben vom 18.07.2023 (eingegangen am 24.07.2023) – **Fristende: 21.06.2023**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:



Sitzung am 07.08.2023, TOP Nr.2

Sachgebiet: Bauverwaltung

1. Bürger 1, Schreiben vom 24.05.2023
2. Bürger 1, Schreiben vom 01.06.2023
3. Bürger 2, Schreiben vom 19.06.2023

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.05.2023**

zu o.g. Bebauungsplan erhalte ich die Stellungnahme der Bundeswehr aus der ersten Beteiligung weiterhin aufrecht.

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 waren gemäß der letzten Stellungnahme nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

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

2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.05.2023

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 beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert:

<i>Stromleitungen NS-Bestand</i>	<i>blau</i>
<i>NS-Planung</i>	<i>grün</i>
<i>NS-Abbau</i>	<i>gelb</i>
<i>MS-Bestand</i>	<i>rot</i>
<i>MS-Planung</i>	<i>lila</i>
<i>MS-Abbau</i>	<i>gelb</i>

Kabel

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

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

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind,



Sachgebiet: Bauverwaltung

da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

Kabelplanung(en)

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
 - Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

Transformatorstation(en)

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

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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



Sachgebiet: Bauverwaltung

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

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

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

Anlagen:

Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

Ergebnis der Prüfung:

Der Verlauf der Stromleitungen/-kabel ist von vorhandenen Baumstandorten nicht betroffen. In der Begründung sind unter Punkt 8 „Verwirklichung der Planung“ alle genannten Hinweise bereits eingetragen. Hinweise zur Ausführung von Kabelhausanschlüssen sind auf Bebauungsplanebene (Städtebau!) nicht angezeigt.

Der Sachverhalt zur Trafostation hat sich ggü. dem vorherigen Verfahrensschritt nicht geändert und führt zu keinem neuen Abwägungsergebnis (wenn erforderlich, wird eine neue Trafostation errichtet. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht zu treffen.).

Die Stellungnahme war im Wesentlichen bereits Gegenstand des letzten Verfahrensschritts.

Beschlussvorschlag:

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

3. Stadtwerke München, Schreiben vom 22.05.2023

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0296386, Neubiberg, Cramer-Klett-Straße 26c, Unterbiberg/181/0:

- Gas, grün dargestellt*
- Wasser, blau dargestellt*

Unsere Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

Hausanschlüsse dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Mehrere Anwesen werden über Wasserschächte versorgt; über die gestrichelt weiter geführten Wasserleitungen können wir keine Aussagen treffen, da diese privat verlegt worden sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Lage der Leitungen wurde geprüft. Sie verlaufen innerhalb der Verkehrs- bzw. GFL-Flächen oder in überbaubaren Flächen. Baumstandorte sind nicht betroffen.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Die Stellungnahme war im Wesentlichen bereits Gegenstand des letzten Verfahrensschritts.

Beschlussvorschlag:

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

4. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 25.05.2023

bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 09.05.2023, dem Bebauungsplan Nr. 87 (Ihr Zeichen: SG 41-6102.2/87), übersenden wir Ihnen hiermit unser Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“.

Ergebnis der Prüfung:

Das „Kompendium Brandschutz“ wurde bereits im Zuge des letzten Verfahrensschritts übersandt und geprüft.

Beschlussvorschlag:

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

5. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 02.06.2023

Abfallwirtschaft:

Wir danken Ihnen, dass unsere Hinweise zur Abfallentsorgung nach geltender Abfallwirtschaftssatzung ausführlich aufgenommen wurden. Hierin wird auch auf Regelungen nach geltendem Verpackungsrecht hingewiesen. Deshalb merken wir vorsorglich erneut an, dass gelbe Säcke und gelbe Tonnen bis 240 l grundsätzlich selbst an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitgestellt werden müssen, gelbe Tonnen ab 360 l aufwärts werden nur bis 10 m geholt, sofern der Standplatz generell frei zugänglich ist.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anmerkung war zum Teil bereits Bestandteil der Stellungnahme im letzten Verfahrensschritt. Unter C 6.4 der Satzung wird auf die Abfallwirtschaftssatzung Zweckverband München-Südost hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

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

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 07.06.2023

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

1. Gründach und PV-Anlagen



Sitzung am 07.08.2023, TOP Nr.2

Sachgebiet: Bauverwaltung

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.“

Zusammenfassung

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

Ergebnis der Prüfung:

Zu 1.:

Gemäß Festsetzung A 5.10 sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen. Diese Festsetzung schließt nicht die Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern (A 5.9) aus. Eine Kombination von Gründach und PV-Anlage ist daher möglich.

Zu 2.:

Unter Hinweis C 12.2 zur Satzung wird angeführt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zu versickern ist. Im Umkehrschluss folgt daraus, dass verschmutztes Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen ist.

Beschlussvorschlag:

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

7. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 20.06.2023

1. Stellungnahme Nr. S01251844

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*



Sachgebiet: Bauverwaltung

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](#)

2. Stellungnahme Nr. 501251843

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

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, 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.

8. Landratsamt München, Bauen und Naturschutz, Schreiben vom 18.07.2023 (verspätet eingegangen am 24.07.2023) – Fristende: 21.06.2023

[Fachbereich Bauen:](#)

Sachgebiet: Bauverwaltung

1. *Der in A 2.5 neu aufgenommenen Satz 2 ist u.E. missverständlich und trifft keine rechtsverbindliche Regelung. Es ergibt sich aus der Einhaltung der Festsetzungen insgesamt, dass nicht alle maximal zulässigen Werte in jedem. Fall ausgeschöpft werden können. Dies wird bereits in Punkt 6.2.3, letzter Absatz, der Begründung entsprechend erläutert. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan-entwurf keine Festsetzung zur maximalen Dachneigung vorsieht. Wir bitten um Überprüfung und Herausnahme bzw. Überarbeitung der Formulierung.*
2. *Bei Festsetzung A 2.6 müsste in der zweiten Zeile nach „/96“ noch „/392“ ergänzt werden, da das Baugrundstück entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung aus zwei Flurnummern besteht; wir bitten um Überprüfung.
Weiterhin müsste in der zweiten Zeile statt „174“, „147“ angegeben werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es hinter den jeweiligen Höhenangaben „NHN“ lauten müsste, da die Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt werden.*
3. *Für die neu aufgenommene Formulierung in A.5.1 „Im Bestand vorhandene Dachformen haben Bestandsschutz“ gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Der vorhandene Bestand genießt ohnehin Bestandsschutz, da die Regelungen des Bebauungsplans erst bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen zur Anwendung kommen (vgl. Punkt 6.5, 1. Absatz, der Begründung). Die Formulierung könnte lediglich als Hinweis aufgenommen werden.*
4. *Bei der Erläuterung des Planzeichens C 4 müsste es „aufzuhebende“ lauten.*
5. *In Punkt 6.2.2., Satz 1, der Begründung müssen entsprechend der Festsetzung A 2.2 auch „Lichtschächte“ und „Wintergärten“ genannt werden.*
6. *In Punkt 6.2.4, Satz 2, der Begründung sollte zur Klarstellung angegeben werden, dass die Wohneinheiten je „Wohngebäude“ festgesetzt werden (vgl. Festsetzung A 2.8 und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), da es für eine Festsetzung je Grundstück keine Rechtsgrundlage gibt.
Außerdem müssten in der Begründung noch die spezifischen städtebaulichen Gründe für die in Absatz zwei angesprochenen „Sonderregelungen“ angegeben werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung der Begründung.*

Fachbereich Naturschutz:

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

Folgende Punkte bitten wir in die Hinweise aufzunehmen:

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten

Sachgebiet: Bauverwaltung

durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme ist nach Ablauf der First eingegangen, wird aber im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Zu 1.:

Der 2. Satz der Festsetzung A 2.5 wird gestrichen.

Zu 2.:

Festsetzung A 2.6 wird ergänzt und korrigiert. Die Einheit NHN wird eingetragen.

Zu 3:

Auf die Festsetzung wird verzichtet. Es genügt, dass in der Begründung darauf hingewiesen wird.

Zu 4.:

Der Hinweis wird eingearbeitet und der Schreibfehler korrigiert.

Zu 5.:

Die Begründung wird korrigiert und ergänzt.

Zu 6.:

Die Begründung wird umformuliert und ergänzt.

Zu Fachbereich Naturschutz:

Unter den Hinweisen zur Satzung, C 6.1, wird u.a. auf die Anwendung der Einfriedungssatzung hingewiesen. Darin wird geregelt, dass Einfriedungen entweder offen herzustellen sind (Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 4:1) oder an geschlossenen Einfriedungen alle 10 m – pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 10 cm hohe und 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen ist. Eine weitergehende Regelung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Hinweise zum Artenschutz (Baumfällungen) sind bereits vorhanden (C 10), ergänzt werden sie um Gebäudeabbruch und Sanierung.

Ausführungen zur Vermeidung von Vogelschlag sind in der Begründung (8.1 Technische Hinweise



Sachgebiet: Bauverwaltung

zur Grünordnung) bereits vorhanden. Weitergehende Hinweise werden auch hier nicht für erforderlich gehalten.

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, Erstes Schreiben vom 24.05.2023:

Die Fassung des Bebauungsplans Nr. 87 widerspricht wörtlich mit Festsetzung A 5.1 ihre eigene Begründung. Zusätzlich widerspricht die Bauleitung der Gemeinde mit ihren Handlungen auch die eigenen Begründungen und erwähnten Ziele.

Im vorhandenen Schrift unter "Ergebnis der Prüfung" wird festgehalten "Die bei weitem überwiegende Dachform in Neubiberg ist das symmetrische Satteldach". Diese Beobachtung scheint kein besonderer Wert zu haben, da wohl die meisten Wohngebiete der Bundesrepublik hiervon betroffen wären. Es steht aber auch, dass "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.

Die Gemeinde zeigt aber durch ihre Handlungen parallel und nachträglich zum Antrag eines Mansardhauses auf dem betroffenen Grundstück, Walkürenstrasse 12a im Plangebiet, dass diese Begründung nur leere Worte ist. Jeder kann sich herumschauen, und sieht, dass auch nur 100 Meter westlich in der Walkürenstrasse, eine Mansardlösung genehmigt wurde und eben ein Neubau errichtet wird. Es gibt mehrere Beispiele. Westlich in der Hauptstrasse mit Hausnummer 128a, 128b, 130a, 130b können einige Beispiele erwähnt werden. Es gibt aber mehrere, sodass nicht behauptet werden kann die Gemeinde möchte gezielt Mansarddächer unterdrücken, obwohl sie schon in typischer Umfang vorhanden sind, im Plangebiet vorhanden ist, war und zerstreut auch vom Bauamt genehmigt werden.

Dennoch hält die Bauleitung daran fest, ein minimales Plangebiet wie das vom Plan Nr. 87 selber auszuwählen, um die eigene schriftliche Unterstützung für noch ein Mansardhaus nach Besprechung mit dem planenden Architekten und Bauherren zurückzuziehen! Nur hier in einem kurzen Strassenzug möchte die Bauleitung ein formelles Mittel schaffen um explizit Mansardlösungen zu verbieten. Nicht nur ist es sehr fragwürdig dies dem Bauherren nach dem Zusagen zu versuchen zu verweigern, sondern auch offensichtlich eine willkürliche Entscheidung. Es werden wie gezeigt westlich wie östlich zeitlich parallel andere Bauherren begünstigt indem sie ihre eigene Dachformen wählen dürfen, die eben nicht das "prägende symmetrische Satteldach sind".

Ein noch fragwürdiger Widerspruch befindet sich im Wortlaut der Festsetzung A 5.1. Es sollen nämlich auch Flachdächer und Walmdächer zulässig werden. Wieso Walmdächer, wenn nicht Dächer mit Mansardknick wie häufig genug vorhanden in der Gemeinde? Wie um Gottes Willen kommt die Bauleitung auf die Idee Flachdächer zu erlauben? Diese Dachform könnte wohl kaum weiter entfernt vom klassischen Satteldach sein, und zeigt wie wenig überlegt Bauplan 87 in aller Eile auf die Beine gestellt werden soll. Die vorgetragene Begründung ist nicht stichhaltig wie das Handeln der Gemeinde wie hier eben gezeigt. Bauplan Nr 87 hat somit nicht die aufgestellten Ziele als echte



Sachgebiet: Bauverwaltung

Gründe, sondern soll vielmehr ein Mittel sein die Hände der Entscheidungsbehörde das Landratsamt zu binden um willkürlich aus unvorstellbaren Gründen die eigene Unterstützung zu einem schon eingeleiteten Bauprojekt, das im offenen Gespräch genehmigungsreif war nachträglich rückgängig zu machen.

Wenn Flachdach, und Walmdach erlaubt werden soll, dann bitte auch Mansarddächer. In der jetzigen Fassung würde der Bauplan 87 die Arbeit des Bauamtes offensichtlich in Frage stellen. Ein sinnvoller Änderungsvorschlag wäre, dass "symmetrische Dachformen" erstrebt werden sollen. Nur dies scheint die wirkliche Arbeit der Bauleitung konsequent zu entsprechen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde ihrem Inhalt nach bereits im letzten Verfahrensschritt geprüft, die Abwägung erfolgte beschlussmäßig im Planung-, Infrastruktur- und Umweltausschuss am 08.05.2023. Das Beschlussergebnis wurde dem Einwender am 10.05.2023 zur Information übermittelt und damit die städtebaulichen sowie gestalterischen Zielsetzungen und Beweggründe der Gemeinde erläutert.

Ergänzender Gesichtspunkt zum Flachdach: dies ist eine zeitgemäße Dachform, die insbesondere aufgrund der Anforderungen an den Klimaschutz nicht mehr ausgeschlossen werden soll (optimal zum Aufbringen von Dachbegrünung und PV-Modulen), was beim Mansarddach nach aktuellem Stand der Technik nicht der Fall ist.

Und zum Walmdach: dieses ist im Umgriff des Geltungsbereichs als zweithäufigste Dachform zu finden und daher folgerichtig als typische Dachform festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

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

2. Bürger 1, Zweites Schreiben vom 01.06.2023

anbei ein aktuelles Beispiel, das noch einmal bestätigt, dass die Gemeinde durch ihre eigenen Genehmigungen die Begründung zu Gunsten Satteldächer und auch Grünflächen widerspricht. Hier die nächsten sehr wohl gängigen und gerne gesehenen Mansarddächer, die typischerweise verteilt genehmigt werden und immer mehr das Bild der Gemeindebebauung prägen.

Die Lage ist Josef-Kyrein-Strasse (wahrscheinlich Hausnummer 19a und 19b) beim Übergang zur Robinsonstrasse.

Bitte Bauplan 87 Punkt 5.1 deshalb ändern indem auch Mansarddächer erlaubt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wurde ihrem Inhalt nach bereits im letzten Verfahrensschritt geprüft. (vgl. Prüfergebnis zur Ersten Stellungnahme Bürger 1).

Der angesprochene Straßenzug befindet sich nicht im Nahbereich des Plangebietes und kann nicht bei der Beurteilung der gebietsprägenden Bebauung zugrunde gelegt werden.

Beschlussvorschlag:

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



Sachgebiet: Bauverwaltung

3. Bürger 2, Schreiben vom 19.06.2023

Flurstücke 180/96 und 180/392

nach Durchsicht des Bebauungsplan-Entwurfes bitte ich um städtebauliche Überprüfung der Kennzahl 230 im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken.

M.E. besteht hier eine nicht nachvollziehbare Benachteiligung.

Deshalb bitte ich um Ansicht dieser Kennzahl.

Ergebnis der Prüfung:

Für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 180/96 und 180/392, deren Fläche 1.078,68 qm beträgt, wurde ein gemeinsames Nutzungsmaß (GR 230) festgelegt und deren gemeinsame Grundstücksgrenze als aufzuheben festgesetzt.

Für das westlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 180/417, dessen Fläche 998,9 qm beträgt, wurde ebenfalls ein Nutzungsmaß von GR 230 festgesetzt. Die Differenz beträgt 79,78 qm.

Für das wiederum daran anschließende Grundstück Fl.Nr. 180/147, dessen Fläche 1.039,83 qm beträgt, wurde ein Nutzungsmaß von GR 240 festgesetzt. Die Differenz zum Grundstück des Einwenders beträgt hier 38,85 qm.

Beim Vorentwurf wurde für das betroffene Baugrundstück von zwei Flurnummern ausgegangen, aufgrund der Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren wurden die beiden Flurnummern als ein gemeinsames Baugrundstück betrachtet und die GR um 5 m², die Wohneinheiten auf 4 statt 3 angehoben und Flächen für TGa eingetragen, um mit dem in Lage und Größe vergleichbaren Nachbargrundstück gleichzuziehen.

Da sich an der Zahl der Wohneinheiten keine Änderung ergeben wird (mehr als 4 WE werden in diesem Bereich des Plangebietes nicht mehr als verträglich eingestuft), ist ein Anheben der GR um weitere 10 m² nicht erforderlich. Dem Ziel der Nachverdichtung wird bereits im jetzigen Entwurf nachgekommen (das Grundstück ist bisher unbebaut). Fakt ist aber auch, dass der Neubau auf Fl.Nr. 180/147 als prägend angesehen werden muss und auch im Umfeld außerhalb des Umgriffs ähnlich große Gebäudekubaturen vorhanden sind. Allerdings ist auf dem betroffenen Baugrundstück ein großkroniger Baum vorhanden, der geschützt werden soll. Aufgrund dieser Ausgangssituation wurde der Bauraum im Vergleich zu den Nachbargrundstücken um ca. 2 m gekürzt, was sich auch bei der Höhe der GR widerspiegelt. Zudem sind Gebäudetypen wie auf Fl.Nr. 180/147 nicht mehr das, was die Gemeinde als städtebauliche wünschenswert verfolgt (siehe auch Umgang mit Mansarddächern). Nichtsdestotrotz hätte der Eigentümer die Möglichkeit nach § 34 BauGB ein dem auf Fl.Nr. 180/147 vergleichbares Gebäude mit 240 m² GR zu errichten.

Eine erneute Erhöhung der GR auf dem Grundstück um 10 m² ist nach Abwägung aller Belange unter Einschränkungen möglich. Am bisherigen verkürzten Bauraum wird festgehalten. Die GR und die sich dadurch erhöhenden Nebenflächen (Fest 2.2.) können knapp in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden. Es bedarf eines stimmigen Entwurfs im Genehmigungsverfahren, der sichert, dass Terrassen und Freisitze nicht in den hinteren Freibereich ragen. Die Erhöhung der GR scheint auch deshalb gerechtfertigt, weil das Grundkonzept von einer GRZ von 0,23 ausgeht. Dies bedeutet bei den 3 vergleichbaren Nachbargrundstücken:

180/147	240 m ²
180/417	230 m ²



Sachgebiet: Bauverwaltung

180/96 u./392 248 m², wobei sich hier die Einschränkung durch den Baumbestand und den verkürzten Bauraum insofern niederschlägt, als dass knapp 250m² + insgesamt 190% Überschreitung (gem. Fest. 2.2) als unverträglich einzustufen sind und die GR bei max. 240 gekappt wird.

Die Größe des Bauraums auf Fl.Nr. 180/96 u./392 beträgt 422 m² zzgl. der rot umrandeten Flächen für TGa und Zufahrten 584 m². Darin sind die max. zulässigen 456m² (GR+Nebenflächen gem. Fest. 2.2) unterzubringen.

Die grundstücksbezogene Anhebung der GR um 10 m² ändert nichts am Grundkonzept und den Grundzügen der Planung, sodass keine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden muss.

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.: 2023/5585 abrufbar):

- Anlage 1: Plan, Stand 07.08.2023
- Anlage 2: Satzung, Stand 07.08.2023
- Anlage 3: Begründung, Stand 07.08.2023
- Anlage 4: Tabelle erhaltenswerter Baumbestand, Stand 17.03.2021

→ Die Einarbeitung des Abwägungsergebnisses der Stellungnahme des Landratsamts München vom 18.07.2023 in die Planentwürfe konnte aus zeitlichen Gründen noch nicht erfolgen. Diese werden zur Fassung des Satzungsbeschlusses in der Sitzung des Gemeinderats am 18.09.2023 vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 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 18.09.2023 eingearbeitet.
3. Der Gemeinderat nimmt Bezug auf die Abwägungsentscheidungen vom 08.05.2023 und 18.09.2023 und beschließt auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 87 für den Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße mit Begründung in der Fassung vom 18.09.2023 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. 87 für den Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße mit



Sachgebiet: Bauverwaltung

Begründung in der Fassung vom 18.09.2023 (§ 10 Abs. 3 BauGB) ortsüblich bekanntzumachen.