



**Unterlagen zur öffentlichen Sitzung  
des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses**

**am Montag, 06.11.2023, um 19:00 Uhr**

**Presse Exemplar**

**TOP 2****Genehmigung der Niederschrift PIUA 23/06 -ö- vom 18.07.2023****Beschlussvorschlag:**

**Die Niederschrift über die öffentliche Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung PIUA 23/06 vom 18.07.2023 wird genehmigt.**

**TOP 3****Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);****Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße**

- Billigungsbeschluss
- Einleitung des Verfahrens

**Sachverhalt:****Anstoß zum Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 (Vorlagennr.: 2017/3253) die **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 79 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße beschlossen.

Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dabei wurden folgende wesentliche Planzugsziele festgelegt:

- Prüfung und Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere Geschossigkeit
- Sicherung der Vorgartenzone im Straßenzug
- Prüfung und Steuerung der Zahl der Wohneinheiten
- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten, sowie
- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke Tannenstraße 3/5

**Historie**

Auslöser seinerzeit war ein Bauvorhaben mit drei geplanten Vollgeschossen (Tannenstr. 25); nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte eine Reduzierung auf zwei Vollgeschosse, sodass sich das Vorhaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte. Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst nicht weiter vorangetrieben, da sich die Dringlichkeit erübrigt hatte

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich am 28.07.2020 mit dem Antrag auf Vorbescheid zur Neubebauung des Grundstückes Tannenstraße 15 (Vorlagennr.: 2020/4521) mit drei Vollgeschossen befasst. Da sich das Bauvorhaben mit drei Vollgeschossen nicht in die vorhandene umliegende, das Baugebiet prägende, Bebauung einfügt, wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt. Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele wurde die Verwaltung ermächtigt, beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB zu stellen.

# Presse Exemplar



Aufgrund der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgte am 07.01.2021 eine Anhörung durch das Landratsamt München. Nach Auffassung des Landratsamtes München ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig; die Festsetzungen des bestehenden einfachen Baulinienplans vom 14.07.1956 würden eingehalten und das Bauvorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Beurteilung nach §§ 30, 34 BauGB). Zudem ist laut Aussage des Landratsamtes München hinsichtlich der Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf nach außen hin wahrnehmbare Faktoren abzustellen. Das Vorhaben verfüge demnach über eine zweigeschossige Wirkung, besitze also zwei Vollgeschosse.

#### Konkretisierung der Planungsziele

Dies war für die Gemeinde Auslöser für die Einleitung weiterer bauplanungsrechtlicher Schritte im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 79. Ein entsprechender Beschluss zur **Konkretisierung der Planungsziele** des in Aufstellung befindlichen, aber zum damaligen Zeitpunkt nicht weiterverfolgten, Bebauungsplans Nr. 79 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.04.2021 (Vorlagenr.: 2021/4794) gefasst. Folgende konkretisierende/ergänzende Planungsziele wurden festgelegt:

- Prüfung von Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung
- Sicherung des an die Vorgartenzone anschließenden charakteristischen Grünbereichs (4 m, insgesamt dann 9 m)
- Prüfung der Sicherung der rückwärtigen Freibereiche durch Baugrenzen
- Prüfung der Anordnung von Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage

Auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Planungsziele und der Ergebnisse aus dem Referatengespräch vom 25.10.2023 wurde vom beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) der beiliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 erarbeitet.

#### Plansichernde Maßnahmen

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 08.03.2021 die **Zurückstellung des Bauantrags** beim Landratsamt München beantragt und per Bescheid vom 05.07.2021 des Landratsamts München bestätigt. Die Zurückstellung der Entscheidung erfolgt dann über einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten. Die Dauer der Zurückstellung ist auf die Dauer der Veränderungssperre anzurechnen.

Um die, von der Gemeinde beabsichtigten, Planungsziele aufrecht zu erhalten und die Bauleitplanung abzusichern, ist als plansichernde Maßnahme der Gemeinde der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.05.2022 (Vorlagenr.: 2022/5137/1) den **Erlass einer Veränderungssperre** im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße beschlossen. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft;

# Presse Exemplar



die Zweijahresfrist endet in diesem Fall mit Ablauf des 30.06.2024. Eine Verlängerung gem. § 17 Abs. 2 BauGB aus besonderen Umständen ist in diesem Fall nicht gegeben.

### **Kurzübersicht der wesentlichen Planungsinhalte des vorliegenden Entwurfs i. d. F. v. 06.11.2023:**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Flurnummern 151/3, 151/16 und 151/4 werden entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan (allgemeines Wohngebiet (WA)) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dadurch werden künftig das Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. So kann die künftige Nutzung der gemeindlichen Grundstücke an der Tannenstraße für die Verbindung der Hauptstraße als Hauptgeschäftsbereich mit dem neuen Geschäftsbereich am Bahnhofsplatz festgelegt werden.

Das weitere Planungsgebiet wird entsprechend der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen über eine Nutzungsschablone mit Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse sowie Wand-/ und Firsthöhe. Die max. zulässige Wandhöhe wird hierbei mit einer Angabe in Meter (m) über Normalnull angegeben, um das Gebäude nach oben zu fixieren, Unebenheiten des Geländes können dadurch ausgeglichen werden.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche durch z.B. Außentreppen, Vordächer etc. (siehe A 3.2), sowie durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen (siehe A 3.3 und 3.4) sind ebenso in den Festsetzungen geregelt.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Situierung der geplanten Baukörper hat künftig innerhalb der großzügig gefassten Bauräume zu erfolgen.

#### Erschließung, Stellplätze und Grünordnung

Die Anlage von offenen Stellplätzen, Garagen, Mehrfachparkern, Carports sowie Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -einhausungen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nach den jeweilig zutreffenden Festsetzungen gem. A 5.1 bis A 5.4 zulässig. Zudem sind Zuwegungen, (Tiefgaragen-) Zufahrten und offene Stellplätze im zwingend erforderlichen Umfang sowie Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen (A 8.3.2) sowie in Einfriedungen integrierte Anlagen für Abfallbehälter (A 8.3.3) innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) erlaubt, soweit die Festsetzungen A 8.3.1, 8.3.2 und 8.3.3 eingehalten werden.

Die Errichtung von Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich ist zum Schutz der privaten Grünfläche nicht ohne eine Deckelung der versiegelbaren Fläche innerhalb des Vorgartenbereichs

# Presse Exemplar



möglich. Die hier geltenden Obergrenzen (A 8.3.2) sind jeweils an die Versiegelung durch offene Kfz-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten gemäß A 8.3.1 gekoppelt. Damit soll künftig der zunehmenden Versiegelung des Vorgartens entgegengewirkt werden, um das gemeindliche Ziel „Sicherung der Vorgartenbereiche“ noch besser zu steuern.

Der für das Gebiet charakteristische Baumbestand wurde kartiert und im Plan als „zu erhalten“ festgesetzt.

#### Gartenhäuser als Nebenanlagen

Gartenhäuser sind bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> je ganz oder teilweise erdgeschossig liegender Wohneinheit, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Die Fläche kann auch auf mehrere Gartenhäuser aufgeteilt werden.

#### Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mittels Tekturklappe angepasst. Ein separates Bauleitplanverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist deshalb nicht erforderlich.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße in der Fassung vom 06.11.2023.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
3. Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

#### **TOP 4**

##### **Anfragen und Verschiedenes**

##### **Anfragen und Verschiedenes aus den vorherigen Sitzungen**

Die Mitglieder des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses baten um Überprüfung/gaben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

# Presse Exemplar

**PIUA 23/05**

GRM Herr Leinweber: Wie ist die Zeitschiene in Bezug auf die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Feuerwehrgerätehaus der FFU. Wann erfolgt die Behandlung im PIUA?

- ⇒ Die Rückmeldung des Fachplaners ist nun eingegangen.  
Zeitplan:
- KW 40 Ausführungsplanung
  - KW 42 LV-Versand

GRM Herr Körner: Auf den Grundstücken Ecke Hauptstraße / Cramer-Klett-Straße und Theodor-Körner-Straße / Tannenstraße sollten die Baukörper geprüft werden in Bezug auf Abbrucherfordernis.

- ⇒ Die beiden Gebäude an der Cramer-Klett-Str. 85 und 85 a sind Altbestand (Baujahr vor 1983), bei Abriss des Bestandes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.  
Bei den Gebäuden Tannenstr. 22, 22 a wurde bei Erteilung der Baugenehmigung 2009 keine Beauftragung vorgenommen, dass das Bestandsgebäude abzureisen ist. Beide Gebäude sind somit genehmigt.

**PIUA 23/06**

GRM Herr Körner: Wo liegen in Neubiberg die Fernwärmenetze?

- ⇒ Die Lagepläne sind nicht öffentlich. Hierzu fand ein Termin mit der Verwaltung statt.

GRM Herr Körner: Frage zum Bericht, Radverleihsystem MVG-Rad: Anfrage nach Nutzerzahlen?

- ⇒ Die Nutzerzahlen werden bei Behandlung des Punktes „Umstellung des Radverleihsystems“ dargestellt.

# Presse Exemplar