



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	05.03.2024	öffentlich	Beschluss

Vollzug der Baugesetze;**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 für den Bereich Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße;****1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange****2. Billigungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße beschlossen. Am 06.11.2023 wurde der Vorentwurf gebilligt und die Einleitung des weiteren Verfahrens beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie die Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 21.11.2023 bis einschließlich 27.12.2023.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 22.11.2023
2. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 23.11.2023
3. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 27.11.2023
4. DB AG – DB Immobilien, Schreiben vom 29.11.2023
5. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.12.2023
6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 19.12.2023
7. Gemeinde Neubiberg, Bauverwaltung / SG41 Bauordnung, Schreiben vom 20.12.2023
8. Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 21.12.2023
9. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 19.12.2023
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 22.01.2024
11. Landratsamt München, Bauen, E-Mail vom 22.01.2024
12. Landratsamt München, Naturschutz, E-Mail vom 24.01.2024

Öffentlichkeit:



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1. Bürger 1, Schreiben vom 27.12.2023

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

1. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 22.11.2023

Ihr Schreiben ist am 21.11.2023 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 wegen der Nähe der Bahnstrecke 5552 Mü-Frankenwaldstr. - Kreuzstr. von der o.a. Planung berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Lösung des Konflikts zwischen dem Eisenbahnbetrieb und der vorgesehenen Bebauung hinreichend sichergestellt werden muss. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt.

A.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Zu beachten ist, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im geplanten Bereich vor. Mit dem Bebauungsplan soll ein bestehendes Wohn- bzw. Mischgebiet überplant werden. Den von Ihnen eingereichten Unterlagen zufolge, ist die Errichtung eines „Mehrzweckzentrums“ sowie die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung zumindest in der Nähe der Bahnanlagen geplant. Mit Ausnahme des Grundstücks FL.Nr. 151/16 und 151/4 und 151/3 wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke FL.Nrn. 151/3, 151/16 und 151/4 werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis von Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher kann ich nicht sicher ausschließen, dass sich die Bebauungsfläche mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Flächen überschneidet, sodass der o.a. Fachplanungsvorbehalt einer Überplanung durch



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

die Gemeinde Neubiberg jedenfalls im Grundsatz entgegenstünde. Ich bitte Sie daher, bei dem unter Buchst. C unten angesprochenen DB-Kompetenzteam Baurecht ausdrücklich auch noch nachzufragen, ob Eisenbahnbetriebsflächen vom Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplans erfasst werden. Grundsätzlich wäre dann eine Überplanung unzulässig.

B.

Für den Fall, dass nach Buchstabe A keine unzulässige Überplanung vorliegt, bittet das Eisenbahn-Bundesamt zur Wahrung seiner Belange dann in jedem Fall noch folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.
2. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Etwas dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn). Der einschlägige Grundbuchauszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.
3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den daraus entstehenden Immissionen muss gewährleistet sein. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.
4. Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

C.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. 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:

Zu A.

Im Planungsgebiet sind keine Eisenbahnbetriebsanlagen bekannt. Mithin liegt nach Buchstabe A keine unzulässige Überplanung vor.

Zu B.

Nr. 1 Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen

Die nächstgelegenen Grundstücke im Geltungsbereich (Fl. Nrn. 151/3, 151/16 und 151/4) befinden sich in einer Entfernung von ca. 35 m bis ca. 60 m von der Grundstücksgrenze bis zur Bahnanlage. Diesen Grundstücken ist eine geschlossene Bebauung vorgelagert.

Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürften somit keine Auswirkungen auf die Bahnanlagen haben.

Nr. 2 Bestandnetz der Eisenbahn des Bundes

Durch den Bebauungsplan werden, aufgrund oben genannter Entfernung zur Bahnanlage, keine notwendigen Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert.

Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Nr. 3 Immissionen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden u. a. die vom Schienenverkehr ausgehenden Immissionen untersucht (siehe Schalltechnische Untersuchung, Februar 2024, C. Hentschel Consult). Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass ein aktiver Lärmschutz an der Bahn nicht in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund dessen wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen für eine architektonische Selbsthilfe für Neu- und Erweiterungsbauten ausgearbeitet und in den Festsetzungen berücksichtigt.

Nr. 4 Abstandsflächen zur Bahnlinie

Die nächstgelegenen Grundstücke im Geltungsbereich (Fl. Nrn. 151/3, 151/16 und 151/4) befinden sich in einer Entfernung von ca. 35 m bis ca. 60 m von der Grundstücksgrenze bis zur Bahnanlage. Diesen Grundstücken ist eine geschlossene Bebauung vorgelagert. Abstandsflächen zur Bahnlinie werden eingehalten und Beeinträchtigungen durch Bepflanzungen im Umgriff des



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bebauungsplanes werden nicht entstehen.

Zu C.

Die Deutsche Bahn AG wurde, wie auch in allen anderen Bauleitplanverfahren der Gemeinde, beteiligt (siehe E-Mail der Beteiligung vom 21.11.2023).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 zur Folge.

2. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 23.11.2023

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren.

Den Bebauungsplan Nr. 79 haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung: Entlang der Tannenstraße verlaufen unsere Erdgas -und Wasserversorgungsleitungen mit Hausanschlüssen zu den Anwesen im Planungsumfang.

Unsere bestehenden Wasserversorgungsanlagen (blau eingezeichnet) und unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (grün eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf zu ersehen. Stillgelegte Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag orange zu ersehen.

Wir weisen vorsorglich auf unsere bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen im Bahnhofplatz und in der Tannenstraße hin. Unsere bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (violett eingezeichnet) im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung und Umlegung unserer Erdgas- und Wasserleitungen im und entlang des Planungsumfangs sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Schalten Sie uns jedoch weiterhin in das Verfahren mit ein.

Ergebnis der Prüfung:



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der Punkt 13.3 Absatz 2 Satz 1 und 2 der Hinweise 3 (im gegenständlichen Entwurf Punkt 14.3) ist wie folgt zu ändern: Bei Anpflanzungen von Bäumen und tieferwuzelnden Sträuchern muss ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen, Schachtbauwerke, Kanälen und vorhandenen Bäumen eingehalten werden.

Die technischen Hinweise in der Begründung (Nr. 8.2, 8.5) sind entsprechend anzupassen.

Die Leitungstrassen der SWM wurden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans abgeglichen.

Die bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht durch den Bebauungsplan beeinträchtigt.

Die Leitungen und Hausanschlüsse von Gas und Wasser liegen naturgemäß im Bereich der Baugrundstücke und in der Vorgartenzone. An manchen Stellen sind diese innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen. Änderungen der Umgrenzungen gemäß Festsetzungen A 5.1 bis A 5.4 sind nicht veranlasst. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung sind ggf. notwendige Anpassungen/Verlegungen der Leitungen vorzunehmen. Weitere Angaben zu Bauanfragen, Stilllegungen, neuen Anschlüssen, Umlegungen, Kosten sowie die Lage der Wasserzählerräume sind Bestandteil der weiteren Planungsphasen (z. B. Baugenehmigungsphase) und von jedem Baubewerber standgemäß durzuführen. Eine diesbezügliche Aufnahme in den Bebauungsplanunterlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die Begründung wird mit einem Hinweis zu der weiteren Konkretisierung der Ausführungsplanung vom Baubewerber innerhalb der Kapitel „Verwirklichung der Planung“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

3. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 27.11.2023

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach §13 a Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße der Gemeinde Neubiberg darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

Kompendium für den Brandschutz zur Erstellung von Bebauungsplänen im Landkreis München

Vorwort:

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



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

Information:

<https://www.landkreis-muenchen.de/themen/oeffentliche-sicherheit-und-ordnung/kreisbrandinspektion-und-einsatzvorbeugung/brandschutz-und-einsatzvorbeugung/>

Stand September 2023

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 Bayerischen Bauordnung (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 Wendepfad durchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

3. Rettungs- und Fluchtwege

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

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

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

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

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

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und 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,
- in Geschäftsstraßen: etwa 80 Meter.



Diese werden 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. Feuerweggesetzes 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:

1. Einleitung, 2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten, 3. Rettungs- und Fluchtwege

Bezüglich der Punkte 1. bis 3. sind ohnehin die gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie spezielle DIN-Normen zu beachten.

Auf Art. 5 BayBO wird in den Hinweisen der Festsetzungen gesondert verwiesen. Ferner wird in Kapitel 8 (Verwirklichung der Planung) der Begründung auf die Bestimmungen der BayBO und die DIN-Normen hingewiesen.

Auf eine Ergänzung der Hinweise im Satzungsentwurf kann deshalb verzichtet werden.

4. Löschwasserversorgung und Hydranten

Es handelt sich beim Gebiet des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes 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.



Die Löschwasserversorgung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.

Auf die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W405, zum Ausbau des Hydrantennetzes wird in Kapitel 8 (Verwirklichung der Planung) der Begründung aufmerksam gemacht.

5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet

Die Prüfung dieser Voraussetzung ist Bestandteil der Baugenehmigungsphase. In dieser ist sie Umfang der bautechnischen und nicht der bauplanungsrechtlichen Prüfung. Die bautechnische Prüfung obliegt dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde.

Die örtliche Feuerwehr wurde, wie auch in allen anderen Bauleitplanverfahren der Gemeinde, beteiligt.

Bei Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, wird die örtliche Feuerwehr entsprechend informiert. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 zur Folge.

4. DB AG – DB Immobilien, Schreiben vom 29.11.2023

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Station&Service AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Die nächstgelegenen Grundstücke im Geltungsbereich (Fl. Nrn. 151/3, 151/16 und 151/4) befinden sich in einer Entfernung von ca. 35 m bis ca. 60 m von der Grundstücksgrenze bis zur Bahnanlage. Diesen Grundstücken ist eine geschlossene Bebauung vorgelagert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen mithin nicht entgegen künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen oder der Instandhaltung oder dem Unterhalt der Flächen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden u. a. die vom Schienenverkehr ausgehenden Immissionen untersucht (siehe Schalltechnische Untersuchung, Februar 2024, C. Hentschel Consult). Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass ein aktiver Lärmschutz an der Bahn nicht in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund dessen wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen für eine architektonische Selbsthilfe für Neu- und Erweiterungsbauten ausgearbeitet und in den Festsetzungen berücksichtigt.

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

Die Bebauung im Plangebiet liegt nicht direkt an den Bahnanlagen, sie ist durch den Querriegel EDEKA/Gemeindeverwaltung und die Bebauung an der Freiherr-von-Stengel-Straße zur Bahn hin, ausreichend durch Bestandsgebäude abgeschirmt, sodass eine Blendwirkung der Solar/ PV-Anlagen auf den Dächern im Plangebiet ggü. der Bahn ausgeschlossen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 zur Folge.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

5. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.12.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die Nachverdichtung im Planungsumgriff zu steuern. Der Bebauungsplan soll Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit), zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Schutz der Vorgartenbereiche) und zu den Garagen und Stellplätzen umfassen. Bei der Überplanung der Grundstücke Fl. Nrn. 151/4 und 16 (Tannenstraße 3 + 5, geplantes Mischgebiet (MI)) sollen die Funktionen in Bezug auf Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung zwischen Hauptstraße und Bahnhofsvorplatz berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt; die Planung folgt größtenteils den Darstellungen, sodass der FNP im Bereich des geplanten MI im Zuge der Berichtigung angepasst wird.

Bewertung und Ergebnis:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie dem Ziel B II 4.1 des Regionalplans der Region München (RP 14) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Die Planung kann daher einen Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung leisten.

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Zu den baurechtlichen Anforderungen verweisen wir an die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Ergebnis der Prüfung:

Durch die Festsetzung A 2.1 der ausschließlichen Zulässigkeit des Einzelhandels und der Gastronomie im Erdgeschoss des Mischgebiets soll eine Verbindung des Hauptgeschäftsbereichs (Hauptstraße) mit dem neuen Geschäftsbereich am Bahnhofplatz entstehen. Der Geschäftsbereich am Bahnhofplatz soll durch diese Verbindung aufgewertet und noch attraktiver werden.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der gesamte Bereich soll dadurch belebt werden. Es wird ein Platz für Begegnungen geschaffen, der zur Förderung des Gemeinde Lebens beiträgt.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung geschossweise gegliedert. Einzelhandelsnutzung ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Ziel der Gemeinde ist es, dass hier Handel und gastronomische Nutzung einen attraktiven Mix bilden. In Verbindung mit der festgesetzten Grundfläche auf FL.Nr. 151/4 von maximal 545 qm kann die Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen werden. Vielmehr entspricht die Planung dem örtlichen Maßstab der das Plangebiet umgebenden Mischbauflächen aus erdgeschossigen Einzelhandels- und zentrumsrelevanten Nutzungen und Wohnen in den Obergeschossen; auch die Hauptstraße wird durch diese Nutzungsteilung in freistehenden Einzelhäusern geprägt. Wesentlich für eine Agglomeration könnte allenfalls der an der S-Bahn gelegene Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Angeboten Bäckerei und Metzgerei angesehen werden. Für diesen gelten die Zulässigkeitsregelungen des LEP für Nahversorger bis 1.200 qm Verkaufsfläche.

Im festgesetzten MI sind für FL.Nr. 151/4 maximal 545 qm GR und für FL.Nr. 151/3 max. 500 qm GR festgesetzt. Insgesamt könnten hier Verkaufsflächen von höchstens ca. 800 qm entstehen. Damit kann die Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen werden.

Da das Grundstück FL. Nr. 151/4 im Eigentum der Gemeinde steht, hat die Gemeinde über den Bebauungsplan hinaus viele Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Nutzung, z. B. mittels Verträgen.

Das Grundstück FL. Nr. 151/3 wird zwar im Zuge der Überplanung nunmehr als Mischgebiet festgesetzt, es ist aber derzeit ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Dementsprechend wird die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Festsetzung wird wie folgt konkretisiert:

Auf FL. Nr. 151/3 sind ausschließlich zulässig:

- Wohnnutzung
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Sonstige Gewerbebetriebe

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 19.12.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

**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. 79 zur Folge.

7. Gemeinde Neubiberg, Bauverwaltung / SG41 Bauordnung, Schreiben vom 20.12.2023**Dachgestaltung (Dachform/Aufbauten):**

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachgestaltung ist mit eines der wichtigsten städtebaulichen Instrumente, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung unserer Straßenräume und Siedlungsquartiere zu steuern, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind hinsichtlich der Dachgestaltung (Dachform/Dachaufbauten) keine Festsetzungen enthalten.

Hier möchte die Bauverwaltung auf den am 25.01.2021 vom Gemeinderat fortgeschriebene Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung verweisen. Mit dem ursprünglichen Grundsatzbeschluss wurde der Verwaltung am 09.05.2016 eine wichtige Richtschnur an die Hand gegeben, wie das Thema einer positiv für das Orts- und Straßenbild wirkenden Dachlandschaft künftig Eingang in die Bauberatung und für Bebauungsplanentwürfe finden kann. Seitdem war dieser, fester Bestandteil der Bauberatung und hat auch mehrfach zur Forderung der Anpassung von Dachaufbauten geführt, um die vorhandene ruhige Dachlandschaft zu bewahren.

Begründet wird die fehlende Festsetzung hinsichtlich der Dachgestaltung damit, dass *das Gebiet durch eine heterogene Dachlandschaft aus unterschiedlichen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geprägt ist. Vorgabe für Dachformen und -aufbauten werden daher nicht als zielführend erachtet.*

Dies kann vom Bauordnungsrecht nicht nachvollzogen werden, da bereits vergleichbare Bebauungsplanumgriffe (z. B. Nr. 82) mit einer heterogenen Dachlandschaft in den Festsetzungen eine Regelung zur Dachgestaltung zur Dachform sowie Dachaufbauten erhalten haben. Ebenso wurde im aktuellsten Bebauungsplan Nr. 87 (Rechtskraft 10.10.2023) eine Dachform ausgeschlossen, obwohl diese im Umgriff des Bebauungsplan vorhanden war.

Auch wenn im Bestand Dachaufbauten vorhanden sind, die dem Grundsatzbeschluss nicht einhalten, so genießen sie als Bestandsgebäude einen Bestandschutz. Lediglich Neubauten bzw. nachträgliche Dachaufbauten haben die Festsetzungen einzuhalten. Im Rahmen des



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

flächensparenden Bauens kann es hier jedoch dazu führen, dass bei Dachgeschossausbauten im Bestand u. U. Befreiungen z. B. von der Dachneigung ab wann Aufbauten zulässig sind oder dem Abstand vom First notwendig sind, um den Ausbau trotzdem zu ermöglichen. Dies ist jedoch bei allen Bebauungsplänen mit Festsetzungen zur Dachgestaltung gängige Praxis. Hier wird bei der Zulassung von Befreiungen der städtebauliche Aspekt weiterhin berücksichtigt und ist einzuhalten.

Eine weitere Folge ist bei Fehlen von Festsetzungen zur Dachgestaltung, dass eine Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von solarer Sonnenenergie (Strom/Warmwasser) nur noch erschwert möglich ist. Große zusammenhängende Flächen sind nicht nur städtebaulich von Bedeutung, sondern haben auch eine unmittelbare Auswirkung auf die Effizienz der Anlagen.

Hier möchten wir auf den Art. 44 a Abs. 4 BayBO hinweisen:

(4) 1Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sollen sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. 2Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. 3Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend. 4Die Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.

Abs. 1 Satz 2 definiert die angemessene Auslegung mit mind. 1/3.

Auch wenn dies keine Pflicht darstellt, sollte hier langfristig die Erfüllung dieser Vorgaben ermöglicht werden.

Gleichzeitig wird unter 6.8 der Begründung zum Klimaschutz folgende Passage aufgenommen: *„Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.“*

Die fehlende Einschränkung zu Dachaufbauten steht im Widerspruch zur Begründung.

Um den Grundsatzbeschluss aufrecht zu erhalten und damit die vorhandene Dachlandschaft zu schützen sowie Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (nachhaltige Solarenergienutzung auf den Hauptbaukörpern), sollten Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen und den Dachaufbauten in Anlehnung an den Grundsatzbeschluss aufgenommen werden.

Wärmepumpen:

Gem. Festsetzungen sind *„Untergeordnete Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien sind auf dem gesamten Baugrundstück, mit Ausnahme der Flächen zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze, jedoch erst ab 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie (innerhalb der privaten Grünfläche) und hier nur bis zu einer max. Höhe vom 1,80 m zulässig.“*

In der Begründung wird die Festsetzung wie folgt begründet: *„Eine Sonderregelung gilt für Wärmepumpen: Da diese zum Zweck des Klimaschutzes eine wichtige Rolle spielen, ist deren Errichtung innerhalb der für sonstige Bebauung freizuhaltenden privaten Grünfläche (ab 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) erlaubt.“*



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Gleichzeitig werden im Vorgartenbereich Fahrradabstellanlagen bis zu einer gewissen Größe sowie in die Einfriedungen integrierte Anlagen für Abfallbehälter zugelassen.

Eine untergeordnete Nebenanlage bis 1,80 m Höhe ist sehr rechtsunsicher definiert und würde im Bauvollzug zu vielen Problemen führen. Unserer Auffassung nach ist 1,80 m per se bei einer Wärmepumpe schon nicht mehr untergeordnet und benötigt eine weitere Größenbeschränkung.

Erfahrungsgemäß sind die in Neubiberg bislang verbauten Wärmepumpen kleiner als die für zulässig erklärten Fahrradabstellanlagen und weisen eine Größe von ortsüblichen Mülltonnenschränken auf. Des Weiteren wurde am 07.03.2023 ein Grundsatzbeschluss im BVA gefasst, welcher Wärmepumpen im Vorgartenbereich unter bestimmten Gesichtspunkten mittels Befreiungsantrag zulässt. Demnach wird die Verwaltung ermächtigt, *eingehende Anträge zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82, sowie in anderen rechtskräftigen Bebauungsplangebieten, zur Errichtung einer Wärmepumpe innerhalb des Vorgartenbereichs im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern die Größe der Anlage städtebaulich vertretbar sind und durch entsprechende Nachweise belegt wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.*

Der Ausschluss von Wärmepumpen im Vorgartenbereich widerspricht sich mit der in der Begründung dargestellten wichtigen Rolle des Klimaschutzes sowie dem Grundsatzbeschluss. Daher sollte die Festsetzung dahingehend angepasst werden, dass Wärmepumpen entsprechend dem Grundsatzbeschluss im 5 m Vorgartenbereich zugelassen werden und die nicht näher definierte Größenordnung „untergeordnete Nebenanlage bis 1,80 m Höhe“ eine rechtssichere Definition erhalten.

Im Rahmen dessen wird hier auch auf die Immissionsrichtwerte hingewiesen. Erfahrungsgemäß werden mehr als die gesetzlich geregelten 3 m Abstand zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Bereich benötigt. Unter Umständen muss dann bei einem Neubau das Gebäude zur Einhaltung der max. Werte aus der TA-Lärm verschoben werden bzw. bei einem Bestandsgebäude die Errichtung unmöglich sein.

3 m-Baugrenze zur Kaiserstraße:

Entlang der Kaiserstraße wird eine 3 m Baugrenze festgesetzt.

Im Gemeindegebiet ist eine vordere Baugrenze im Abstand von mind. 5 m üblich. Der Bestand hält diese entlang der Kaiserstraße ein bzw. rückt von dieser zusätzlich zu Gunsten des Vorgartenbereichs ab. Bei Verschiebung der vorderen Baugrenze auf die ortsüblichen 5 m wäre auf dem Grundstück weiterhin genügend Spielraum, um die festgesetzte GR zu verwirklichen. Gleichzeitig kann bei Verschiebung auf 5 m im Vorgartenbereich ein Stellplatznachweis für offene Stellplätze gem. der Größenbegrenzung nach 8.3.1 erfolgen.

Baugrenzen allgemein:

In der Begründung (6.2.2) zur Überschreitung der Grundfläche nach 3.2 ist folgender Satz mit aufgenommen:

...In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass eine Überschreitung der Baugrenzen (für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten und Lichtschächte,



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
Anm. d. Vw.) *ausgeschlossen ist.*

In der Vergangenheit wurden Gebäude immer auf die Baugrenze gestellt und, soweit im Bebauungsplan keine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt wurde, mittels Befreiung zugelassen. Um den Bauherren das Genehmigungsverfahren zu ermöglichen, wurde hierzu eine entsprechende Festsetzung („Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, 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 (Vorgärten) überschritten werden.“) entwickelt. Diese wurde z. B. im Bebauungsplan Nr. 86 (Rechtskraft 20.07.2023) und 87 (Rechtskraft 10.10.2023) erstmals aufgenommen. Im Rahmen des Gleichheitsgrundsatzes und der im Gemeindegebiet üblichen Vorgehensweise sollte hier ebenfalls eine entsprechende Festsetzung mit aufgenommen werden.

Ergebnis der Prüfung:

Zu Dachgestaltung (Dachform/Aufbauten):

Vorgaben zur Dachgestaltung entfallen aufgrund des Bestandsgebiets. Das Gebiet ist durch eine heterogene Dachlandschaft aus unterschiedlichen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geprägt. Vorgabe für Dachformen und – aufbauten werden daher nicht als zielführend erachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich angrenzend an die Hauptstraße, das dicht bebaute und gut erreichbare Ortszentrum Neubibergs. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem heterogenen Mischgebiet „Hauptstraße“ und dem Sondergebiet S-Bahn-Halt. Der Bereich unterscheidet sich aufgrund seiner Lage und Prägung (Gelenk S-Bahn- Ortsmitte-Rathaus mit gewollt starker Frequenz; kein bloßes WR und WA sondern Mischnutzung, vollständig bebaut mit städtebaul. Ausreißern). Beim Entwurf wurde folgerichtig der gesamte bebaute Block zwischen Hauptstraße, Tannenstraße, Kaiserstraße und Bahnhofplatz als eine Einheit betrachtet. Der Bereich unterscheidet sich aufgrund seiner Lage und Prägung (Gelenk S-Bahn – Ortsmitte – Rathaus mit starker Frequenz; Mischnutzung, Bebauung mit städtebaul. Ausreißern) von den gartenstadtähnlichen Quartieren. Es handelt sich um ein heterogenes Gebiet hinsichtlich, Nutzungen, Gebäudetypen, Baustilen. Einzig die tiefe Vorgartenzone ist charakteristisch.

In dem derzeitigen Bebauungsplan sind die Gegebenheiten anderes als in den Bebauungspläne Nr. 82 und Nr. 87. Die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne befinden sich innerhalb von WA oder neben WR-Gebieten. Es handelt sich hier um vergleichsweise homogene Dachlandschaften und Nutzungen. Zwar sind vom Grundsatzbeschluss abweichende Dächer durchaus vorhanden, diese aber dominieren und prägen das Ortsbild nicht. Anders im Nachverdichtungsbereich Tannenstraße: Hier ist die Dachlandschaft wie in der Begründung dargelegt heterogen hinsichtlich Dachform, -neigung, -aufbauten. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung bestimmter Dachformen ist nicht ableitbar. Auch die Umsetzung der Festsetzung bleibt mit Blick auf die z.T. jungen Nachverdichtungsbauten fraglich. Die Festsetzung würde mangels Umsetzbarkeit ins Leer zielen und ist daher in ihrer Rechtssicherheit zumindest fraglich.

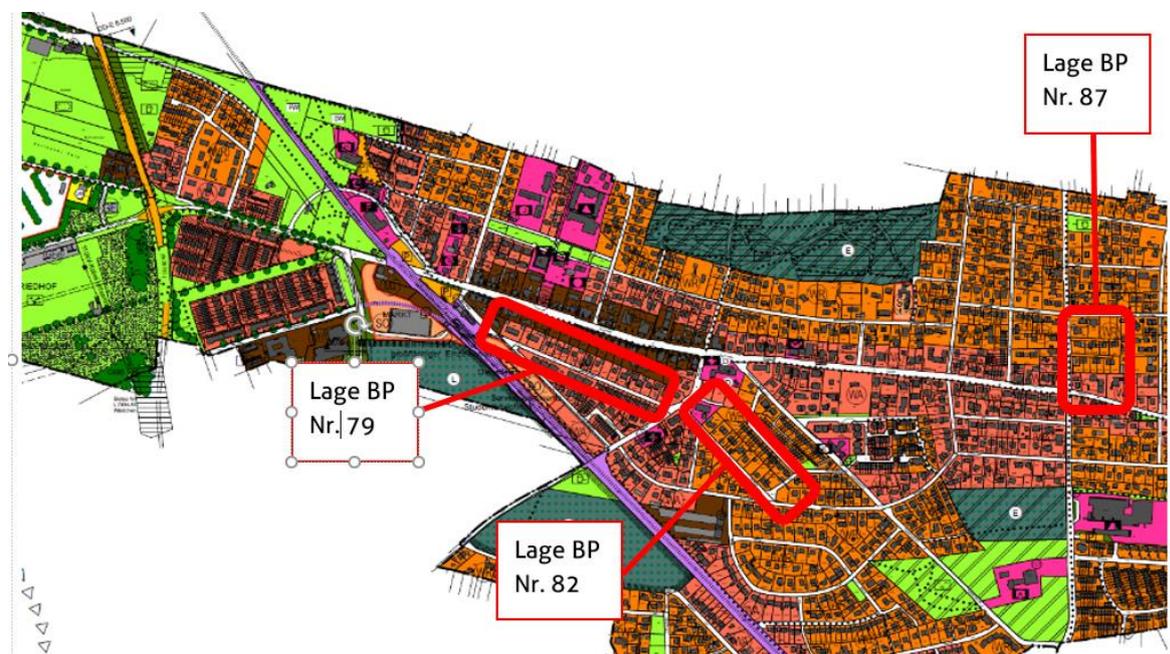


Abb. 1 Ausschnitt aus dem FNP i.d.F.v. 21.11.2013, ohne Maßstab

Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit der Anzahl der Vollgeschosse (klar definiert), der Wandhöhe und Firsthöhe klar geregelt. Die Anzahl und Art der Dachaufbauten ist teilweise durch die Anzahl an Vollgeschossen und die Einhaltung der Abstandsflächen geregelt. Bestimmte Dachneigungen/Dachhöhen müssen auch in der Abstandsflächenberechnung berücksichtigt werden.

Die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ist nicht hauptsächlich von der Dachaufbauten-Festsetzungen abhängig. Die Baubewerber die dieses Interesse von Anfang an verfolgen, werden dementsprechend ihre Dachformen auswählen und planen. Die Gewährleistung der „geeigneter Dachflächen errichtet und betrieben werden“ kann im vorliegenden Fall (vollständig heterogen bebauten Plangebiet) nicht zusätzliches und gleichgewichtiges Ziel des Bebauungsplanes sein (wie Nachverdichtung und Vorgarten), sondern liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Genauso wie darauf verwiesen wird, sollen die Bauherren (Eigentümer von Wohngebäuden) dafür sorgen, dass die „Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden“.

Es gibt in Neubiberg geeignetere Quartiere, um den Schutz homogener Dachlandschaften und das übergeordnete Ziel Energiewende (optimaler Bedingungen für Solarnutzung) umzusetzen (letzteres findet hier Eingang über die ausdrücklich gewollten Wärmepumpen). Hier aber geht es um sinnvolle Nachverdichtung in einem hierfür optimal geeigneten Gebiet, dem andere planerische Belange, die sich zudem aus dem Bestand nicht ableiten ließen, unterzuordnen sind.



Zu Wärmepumpen:

Die Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien wird grundsätzlich befürwortet.

Um den Widerspruch des Ausschlusses von Wärmepumpen im Vorgartenbereich mit der in der Begründung dargestellten wichtigen Rolle des Klimaschutzes sowie dem Grundsatzbeschluss des Bau- und Verkehrsausschusses (BVA) vom 07.03.2023 aufzuheben, werden Festsetzung und Begründung angepasst.

Entsprechend des o. g. Grundsatzbeschlusses des BVA und unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes sollen Luft-Wärmepumpen auch innerhalb der 5 Meter-Zone der privaten Grünflächen (Vorgarten), unter bestimmten Voraussetzungen, zulässig sein.

Die Festsetzungen werden angepasst. Wärmepumpen sollen innerhalb der Fläche für Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich angeordnet und berechnet werden. Wärmepumpen sollen auf den festgesetzten Flächenanteilen für Fahrradabstellanlagen erlaubt sein. Eine zusätzliche Grundfläche vom 1,50 m² wird für diesen Zweck festgesetzt. Für beide sollen die gleichen Regelungen hinsichtlich der Höhe gelten (max. Höhe 1,50 m).

Den Belangen/dem Schutzanspruch der Nachbarn wird bereits durch den Hinweis 20.6 Rechnung getragen (Verweis auf die einzuhaltenden Regelungen der TA-Lärm und der E-DIN45680:2020-06.) Diese Formulierung wurde in der nun überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Hiernach muss der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten. Dies soll für Neuanschaffungen entsprechend gelten.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollen entsprechend der Empfehlungen des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ die Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

Die Maße der Lüftungspumpe und die daher gehende zu versiegelnde Fläche müssen städtebaulich vertretbar sein. Als städtebaulich vertretbare Größe der Luftwärmepumpen werden Anlagen mit einer maximal zu versiegelten Fläche von 1,50 m².

Zu 3 m-Baugrenze zur Kaiserstraße:

Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind das Ergebnis von mehreren städtebaulichen Entwürfen. Diese berücksichtigen den gemeindlichen Wunsch der Nachverdichtung (Erhöhung der Grundfläche und die Wandhöhe) im Einklang u.a. mit dem Erhalt von bestehenden Bepflanzungen, Erhalt der rückwärtigen Gärten und die Vorgärten. Die Test-Entwürfe mit der gewünschten GRZ (Leitwert vom 0,28) haben gezeigt, dass auf den Grundstücken an der Kaiserstraße nur dann (unter Einhaltung der



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Abstandsflächen) sinnvoll nachverdichtet werden kann, wenn eine schmale Vorgartenzone (3m) beibehalten wird. Es gibt nicht genug Platz nach hinten in einem kurvigen oder keilförmigen Grundstück, da die Verschiebung der Hauptgebäude nach hinten (wie in der Stellungnahme vorgeschlagen) dazu führt, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Für die Fl. Nrn. 150/6 und 151/13 siehe folgende Abb. 2).

Die Erhaltung einer Vorgartenzone mit einer Tiefe vom 5 m ist nur mit einer geringeren Grundfläche oder niedrigen Wandhöhe möglich. Um die gleiche Nachverdichtungsmöglichkeiten für alle Grundstücke im Bebauungsplan zu ermöglichen, wurde dementsprechend entschieden, die Tiefe der Vorgartenzone an der Kaiserstraße auf 3 m zu reduzieren.

Die Form der Grundstücke an der Kaiserstraße zeigt, dass viele Grundstücke aufgrund des kurvigen Verlaufs der Straße eine irreguläre Form aufweisen. Das Gebiet an der Kaiserstraße hat eine eigene Prägung, es grenzt unmittelbar an die Hauptstraße (Nachverdichtungsbereich) an. An dieser Stelle die Festsetzungsstandards der gartenstadtähnlichen Quartiere anzusetzen, konterkariert das Planungsziel der Nachverdichtung. Auch benachbarte Grundstücke haben eine Vorgartenzone von nur 3 m (z.B. Fl.Nrn. 150/7, 173 und 151/40). Die Vorgartenzone würde also auch im weiteren südlichen Verlauf der Kaiserstraße nicht mit einer Tiefe von 5 m fortgesetzt.

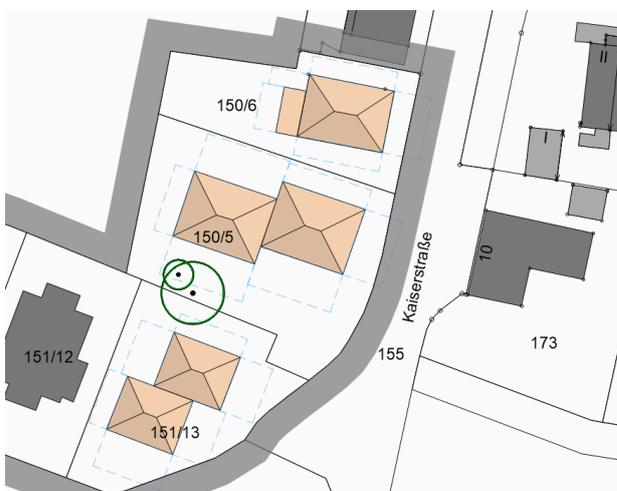


Abb. 2 Ausschnitt aus Städtebaulicher Entwurf – Variante 3b Stand 30.10.2023, ohne Maßstab

Zu Baugrenzen allgemein:

Eine zusätzliche Überschreitung der Baugrenzen ist nach Ansicht der Verwaltung nicht erforderlich, da die Baugrenzen großzügig gefasst sind. Die ausnahmsweise sehr entgegenkommende Fassung der Baugrenzen schränkt die Bestandssituation nicht ein und ermöglicht dem Bauherren ausreichende Flexibilität.

Gerade im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Walkürenstraße“ sind die Baugrenzen im rückwertigen Bereich, vor allem zu Gunsten erhaltenswerter Bäume, tiefer als die sonst üblichen 6 m, soweit es die Grundstücke ermöglichen. Auch im seitlichen Bereich laufen die Baugrenzen zu



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

meist entlang des Gebäudes. In diesem Bebauungsplan (Nr. 87) kann o. g. Flexibilität aufgrund der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone sowie Terrassen und Wintergärten gewährleistet werden. Dies geschieht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 79 „Tannenstraße“ durch die großzügige Fassung der Baugrenzen. Dzgl. können die überplanten Quartiere nicht 1 zu 1 verglichen werden.

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Freibereiche. Eine Überbauung der Vorgartenzone mit Terrassen und Wintergarten ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund wurde die private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Ferner ist in diesem Bebauungsplanbereich keine Überschreitung durch Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

8. Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 21.12.2023

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 - "Tannenstraße" grenzt an die kirchliche Flurstück 174/0 und 156/2, Gemarkung Unterbiberg der Pfarrkirchenstiftung Rosenkranzkönigin, Neubiberg an, auf dem die (denkmalgeschützte) Pfarrkirche „Neubiberg-Rosenkranzkönigin“, das Pfarrbüro sowie das Pfarr- und Jugendheim lokalisiert sind. Daher regen wir an einen Hinweis aufzunehmen, dass von der Kirche und den kirchlichen Einrichtungen Geräuschemissionen ausgehen, die von den neuen Bewohner:innen zu dulden sind.

Ergebnis der Prüfung:

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, U. v. 7.10.1983, BVerwGE 68, 62) hat festgestellt, dass Geräuschemissionen durch liturgisches Glockengeläut der Kirchen im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sind, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung. Es hat dazu ausgeführt, „mit dem herkömmlichen täglichen Glockenläuten wird in aller Regel die Grenze des Zumutbaren nicht überschritten. Das kultische Glockengeläut ist eine jahrhundertealte kirchliche Lebensäußerung, die, wenn sie sich nach Zeit, Dauer und Intensität im Rahmen des Herkömmlichen hält, auch in einer säkularisierten Gesellschaft bei Würdigung der widerstreitenden Interessen hinzunehmen ist. (...). Eine solche sich im Rahmen des Herkömmlichen haltende kirchliche Lebensäußerung ist vom verfassungsrechtlich garantierten Selbstbestimmungsrecht der Kirche gedeckt und stellt zugleich einen vom Schutz des Art. 4 Abs. 2 GG erfassten Akt freier Religionsausübung dar (vgl. BVerfGE 24, 236 (246); BVerwGE 18, 341 (344)). Sie überschreitet nicht die Grenzen des Angemessenen und muss daher von sich gestört fühlenden Einzelpersonen oder Personengruppen - auch unter dem Gebot gegenseitiger Toleranz - als sozialadäquat ertragen werden.“

Des Weiteren hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass auch ein kirchliches Glockenwerk



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

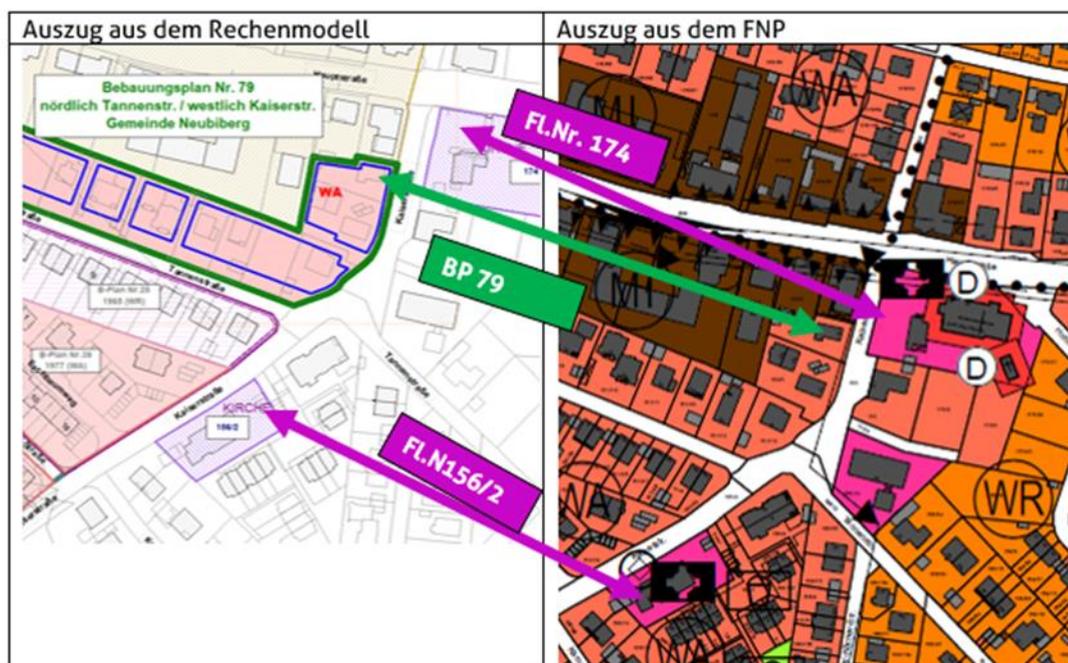
Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

als Anlage i.S. des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG grundsätzlich den Pflichten des § 22 Abs. 1 BImSchG unterliegt, d.h. die Glocken dürfen nicht so betätigt werden, dass von ihnen nach dem Stand der Technik vermeidbare Geräuschmissionen ausgehen, die schädliche Umwelteinwirkungen darstellen, also nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Sich beeinträchtigte Personen können sich jedenfalls auf diesen gesetzlichen Schutz vor Geräuschmissionen berufen.

Hinsichtlich dieses Urteils wird ein Hinweis auf Duldung in der Satzung als nicht erforderlich erachtet.

Im Zuge der Mitteilung des Abwägungsergebnisses wird das Erzbischöfliche Ordinariat auf die Einhaltung der nach dem Stand der Technik vermeidbare Geräuschmissionen hingewiesen.

Bereits heute grenzen Wohngebiete an die o.g. kirchlichen Grundstücke FL.Nr. 174 und 156/2. Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 der entsprechend dem FNP ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, wird die Nutzung aus schalltechnischer Sicht nicht zusätzlich oder weiter eingeschränkt. Das beauftragte Gutachterbüro hat dazu folgende Darstellung erstellt:

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 zur Folge.



9. Zweckverband München – Südost, Schreiben vom 19.12.2023

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

Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost.

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 250 in der Tannenstraße. Die abwassertechnische Erschließung ist gesichert.

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

Wir danken Ihnen, dass ausführliche Hinweise zur Abfallentsorgung nach geltender Abfallwirtschaftssatzung vorhanden sind. Hierin wird auch auf Regelungen nach geltendem Verpackungsrecht hingewiesen.

Deshalb weisen wir ergänzend zu Punkt B 16 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 Tannen- oder Kaiserstraße, bereitgestellt werden. Gelbe Tonnen ab 360 l aufwärts werden nur bis 10 m geholt, sofern der Standplatz generell frei zugänglich ist.

Dies ist bitte auch in der Begründung unter Punkt 6.6.6 Abfallbeseitigung und Punkt 8.4 Technische Hinweise zu Abfallbeseitigung zu ergänzen.

Bei Punkt 8.4 Technische Hinweise zu Abfallbeseitigung ist zudem im zweiten Absatz die Hauptstraße durch die Tannenstraße zu ersetzen. Der Text heißt dann: "... für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum, hier an der Tannenstraße, befindet."

Ergebnis der Prüfung:

Zu Abwasserbeseitigung



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Die Aussage zum gesicherten Abwasserkontingent im Geltungsbereich wird in die Begründung aufgenommen.

Weitere Angaben zur Abwasserbeseitigung und zum Niederschlagswasser finden sich bereits in den Bebauungsplanunterlagen.

Zu Abfallwirtschaft

Dem Hinweis wird gefolgt, der Punkt B 16 der Satzung (im gegenständlichen Entwurf Punkt B 17) wird hinsichtlich den Anforderungen zur Bereitstellung für sonstige Abfälle differenziert. Dies wird auch in der Begründung unter Punkt 6.6.6 und 8.4 ergänzt.

Ferner wird bei Punkt 8.4 der Begründung im zweiten Absatz die Hauptstraße durch die Tannenstraße ersetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 22.01.2024

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

Wir bitten die verzögerte Bearbeitung zu entschuldigen!

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 oben genannten Vorabbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 79 nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. 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.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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: fm.bhh.auftrag@telekom.de

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

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 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der „Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen“ in der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

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

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Ergebnis der Prüfung:

Mit o. g. Bauleitplanung wird die Nachverdichtung angestrebt. Das Plangebiet ist bereits mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Aufgrund des Bestandes wird von einer Festsetzung, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, abgesehen. Die Leitungen und Hausanschlüssen der Telekom liegen im Bereich der Vorgartenzone und in anderen Teilen der Grundstücke. Ggf. notwendige Anpassungen werden im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgenommen.

Die rechtzeitige Beteiligung der Telekom, z. B. im Falle einer Grenzbebauung und damit



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden, oder dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden sind, ist Teil der Bauausführung. Eine diesbezügliche Aufnahme in den Bebauungsplanunterlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Das o. g. Merkblatt ist in der Begründung unter Punkt 8.2 Technische Hinweise zu Grünordnung angeführt. Somit wird aufgezeigt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden sollen.

Die Begründung wird mit einem Hinweis zu der weiteren Konkretisierung der Ausführungsplanung vom Baubewerber innerhalb der Kapitel „Verwirklichung der Planung“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

11. Landratsamt München, Bauen, E-Mail vom 22.01.2024

1. Der Bebauungsplan soll die Baulinienpläne Nr. 3 und Nr. 4 ersetzen. Nach unseren Unterlagen befinden sich die Baulinienfestsetzung West vom 06.12.1918 und die Baulinienfestsetzung West (Nachtragsbeschluss) vom 25.02.1920 ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 79. Wir empfehlen, die Präambel so zu formulieren, dass der Bebauungsplan Nr. 79 in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne ersetzt.
Dies müsste auch in der Begründung (S. 5 f., Punkt 3.4) berücksichtigt werden.
2. Ziff. A 2.1: Das Planzeichen „MI“ wird in der Planzeichnung teilweise durch die Planzeichen A 8.1 und A 8.3 überdeckt. Wir bitten um eine eindeutig ablesbare Darstellung. Das Planzeichen müsste in der Legende fortlaufend mit A 2.2 nummeriert werden.
3. Ziff. A 3.2: Hier müsste noch klargestellt werden, ob die Grundfläche für die genannten Bauteile insgesamt oder jeweils um 10 % überschritten werden darf.
4. Ziff. A 3.5: Das im MI geplante Gebäude (Fl.Nr. 151/4) soll nach den Erläuterungen in der Begründung (S. 14 u. S. 23) mit drei Vollgeschossen und einem vierten Laternengeschoss (Staffelgeschoss) ausgeführt werden. Über die Ausführung des vierten Vollgeschosses als Staffelgeschoss (erforderlicher Rücksprung gegenüber dem darunter liegenden Geschoss) gibt es jedoch keine Festsetzung in der Satzung. Wir bitten um Überprüfung.
Auch die in der Begründung (S. 24, Punkt 7) in der Schemaabbildung dargestellte Variante mit Staffelgeschoss, könnte in dieser Form so nicht umgesetzt werden.
5. Ziff. A 3.7: Die festgesetzte Firsthöhe von 12 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 151/10 sollte aus unserer Sicht nochmals überprüft werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht nachvollziehbar, warum im Falle eines Neubaus die Firsthöhe die der Nachbarbebauung um



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1,50 m bzw. durch die unterschiedlichen Höhenbezugspunkte um 1,70 m (zu FL.Nr. 151/9) überragen können soll.

6. Ziff. A 3.9: Mit der Knödellinie sollen die einzelnen Baugrundstücke richtigerweise voneinander abgegrenzt werden. Dazu sind die Knödellinien über die gesamte Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze zu ziehen (derzeit nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen). Zwischen den FL.Nrn. 150/5 und 151/13 ist die Knödellinie noch zu ergänzen.

Für die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung auf FL.Nr. 151/4 empfehlen wir, ein eigenes Planzeichen zu verwenden. Auch bitten wir um Überprüfung, ob auf diesem Baugrundstück nur der Bereich unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen sowie unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse abgegrenzt und die GR besser als Gesamtwert für das gesamte (geplante) Baugrundstück festgesetzt werden sollte.

7. Ziff. A 4.2: Die Baugrenze wird im Osten des Grundstückes FL.Nr. 151/4 vollständig durch das Planzeichen A 4.3 überdeckt. Jedes Planzeichen muss für sich eindeutig ablesbar sein.
8. Ziff. A 4.3: Ggf. könnte für das Planzeichen eine deutlichere Darstellung gewählt werden, da es aufgrund der dezenten Farbe nur schwer in der Planzeichnung ablesbar ist.
9. Ziff. A 5.8: Wir bitten um Überprüfung, ob hier auch die Einhausungen von Tiefgaragenrampen aufgeführt werden sollten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO einzuhalten sind.
10. Ziff. A 6.3: Doppelhäuser und Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten. Es sollte geprüft werden, ob diese Regelung auch für Wintergärten gelten soll.
11. Ziff. A 6.5: Satz 4 sollte zur Klarstellung noch wie folgt ergänzt werden: „... bzw. bei Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Höhe der Aufständigung ...“.
12. Ziff. A 6.7 Abs. 2: Für die Regelung in Satz 3, wonach beleuchtete Werbeanlagen mindestens im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr abzuschalten sind, gibt es unserer Auffassung nach keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Formulierung sollte aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestrichen werden.
13. Ziff. A 7.2: Das Planzeichen ist in der Planzeichnung schwer zu erkennen. Ggf. kann hier die Darstellung verbessert werden. U. E. müsste bei der Erläuterung des Planzeichens auch FL.Nr. 151/16 genannt werden.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

14. Ziff. A 8.2: Der Hinweis auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes im Baugenehmigungsverfahren sollte unter den Festsetzungen gestrichen werden, da dieser nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt werden kann (vorhanden unter Ziff. B 13.4).
15. Ziff. A 8.3.1: In Satz 2 wird festgesetzt, dass jegliche baulichen Anlagen und Wege in der privaten Grünfläche ab 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind. Hier sollten klarstellend noch auf die Ausnahmen für Wärmepumpen und für Stellplätze nach A 5.5 ergänzt werden.
16. Ziff. A 8.4: Das Planzeichen wird mit geschlossenem schwarzem Punkt dargestellt. In der Planzeichnung wird es jedoch auf dem Grundstück FL.Nr. 151/10 mit offenem Punkt verwendet.
Außerdem sollte es in Satz 1 der Festsetzung besser lauten: „Zu erhaltende Bäume sind zu schützen und zu pflegen.“
17. Ziff. B 1: Das Planzeichen ist in der Planzeichnung schwer zu erkennen und kaum von den Maßlinien (A 10.) zu unterscheiden.
18. Ziff. B 2: Die Darstellung des Planzeichens in der Planzeichnung und in der Legende sollte übereinstimmen.
19. In der Planzeichnung wird eine dünne braune Linie verwendet, die in der Legende nicht erläutert wird. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Ergänzung
20. Begründung (S. 4, Punkt 3.3): Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist seit 04.10.1984 rechtsverbindlich. Bei dem angegebenen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013 handelt es sich nicht um eine wirksam in Kraft getretene Fassung.
21. Begründung (S. 10 f., Punkt 5): Im städtebaulichen Konzept ist die Freihaltung einer 9 m breiten Vorgartenzone geplant. Es sollte hierbei noch auf die Grundstücke an der Kaiserstraße eingegangen werden, bei denen die Vorgartenzone nur 3 m beträgt, und auf die FL.Nrn. 151/9, 151/10, 151/11, 151/43 und 151/12, bei denen die hintere Vorgartenzone fast vollständig mit Festsetzungen nach A 5.1 bis 5.4 überplant wird.
22. Begründung (S. 10, Punkt 5 und S. 13 ff., Punkt 6.2.3): Die Begründung hinsichtlich Grundstücksgröße und Geschossigkeit ist schwer nachvollziehbar. Die Doppelhaus-Grundstücke westlich der FL.Nr. 151/18 sind schmaler als die östlich von FL.Nr. 151/18 gelegenen Grundstücke. Auch könnten die Abstandsflächen bei den breiteren, östlich gelegenen Grundstücken bei drei Vollgeschossen eingehalten werden. Ggf. wäre es u. E. sinnvoller, die Höhenentwicklung auf die vorhandene Höhe der Bebauung südlich der Tannenstraße zu beziehen. Wir bitten um Überprüfung.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

23. Begründung (S. 15, Punkt 6.3): In Absatz 3 muss es anstelle von „Mindesttiefe“ richtig „Mindestabstand“ lauten.

24. Begründung (S. 16, Punkt 6.4): Zur besseren Lesbarkeit der Festsetzung A 5.5 wäre es ggf. hilfreich, die Schemadarstellung aus der Begründung auch als Hinweis in die Satzung aufzunehmen.

25. Begründung (S. 20, Punkt 6.7.3): Hier sollte noch ergänzt werden, dass es sich bei dem Baum auf Fl.Nr. 151/7, der nicht erhalten werden kann, um eine Weiße Birke handelt.

Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Die Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz liegt noch nicht vor und wird nachgereicht.

Landratsamt München Fachstelle der Grünordnung

Zur Planzeichnung:

Auf dem Grundstück mit der Fl-Nr. 151/7 passt die Baugrenze im Nordosten nicht mit dem Erhalt des Baumes zusammen. Die Baugrenze reicht viel zu nah an den Stamm des zu erhaltenden Baums heran. Wir empfehlen eine Anpassung wie auf Fl-Nr. 151/10 mit einer Aussparung der Baumkrone.

Zu A 8.3

Wir bitten um Ergänzung des Stammumfangs bei der festgesetzten Pflanzqualität, z. B. Mindeststammumfang 16-18 cm.

Zum letzten Satz folgender Vorschlag

*Bestehende, **vitale** Gehölze, die den Anforderungen **der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.***

Zu A 8.5

Hier könnte der Mindeststammumfang auf 18-20 cm angehoben werden, weil diese für größere Bäume angemessen erscheint.

Bei der Anrechnung von vorhandenen Gehölzen empfehlen wir die Formulierung in Anlehnung an A 8.3:

*Bestehende, **vitale** Gehölze, die den Anforderungen **der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.***

Zu A 8.9

Hier sollte die Pflanzdichte und Pflanzqualität für Klettergehölze ergänzt werden.

Wir bitten zudem um Überprüfung, ob „öffnungslos“ bereits ausreichend definiert ist, oder ob z. B. kleine Lüftungsöffnungen bereits eine Öffnung darstellen und dann keine Begründung erforderlich



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
ist.

Textvorschlag:

Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 70 qm mit Klettergehölzen (Mindestpflanzqualität Solitärpflanze 3 x verpflanzt mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe) zu begrünen, wobei alle 2,0 m ein Klettergehölz zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete müssen mindestens 1,0 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Raum pro Klettergehölz muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Zu A 8.10

An Baumstandorten auf Tiefgaragen sind 80 cm Erdüberdeckung zu gering, weshalb hier folgende Ergänzung empfohlen wird:

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen. Sie sind außerhalb erforderlicher Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren, spartenfreien und fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 100 cm für Bäume III. Ordnung sowie von mindestens 120 cm für Bäume II. Ordnung aufweisen.

Zu B 13.7

Aufgrund aktueller Kenntnisse und immer häufigeren Hitzeereignissen und Trockenperioden haben wir unsere Empfehlung für Wurzelraumvolumina angepasst.

Die Empfehlungen gelten für nicht ausreichend durchwurzelbare Bereiche nach DIN 18916, also für alle Baumstandorte außerhalb natürlicher Standorte (diese gibt es nur in großen oder alten Parks, auf Wiesen und im Wald).

- *Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 30 – 36 m³*
- *Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 – 30 m³*
- *Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 18 – 24 m³*

Wir bitten um Anpassung.

Landratsamt München Sachgebiet Immissionsschutz

Die abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann leider erst nach Vorliegen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung erfolgen.

In der Begründung 6.9 empfehlen wir ergänzend die Aufnahme eines erläuternden Satzes, warum aktiver Schallschutz an der Bahn nicht „in Aussicht gestellt werden“ kann.

Ergebnis der Prüfung:

Bauen

Zu 1.

Zur Klarstellung wird die Präambel wie folgt geändert: „Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baulinienplan Neubiberg –



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

24/B/33" in Kraft getreten am 01.03.1933 und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Aufhebung der Verbindungsstraße zwischen Haupt- und Tannenstraße" in Kraft getreten am 14.07.1956 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baulinienänderung für das Gebiet zwischen der Haupt- und Tannenstraße, westlich der Kaiserstraße – BI/36/52" in Kraft getreten am 14.07.1956." Dies wird entsprechend auch in der Begründung (Punkt 3.4) berücksichtigt.

Zu 2.

Den Anmerkungen wird gefolgt. Einer eindeutig ablesbaren Darstellung wird nachgekommen. Es werden Knödellinien für das Maß der baulichen Nutzung in den Festsetzungen und Planzeichnung ergänzt statt die braune Umgrenzung. Die Nummerierung in den Festsetzungen wird fortlaufend angepasst.

Zu 3.

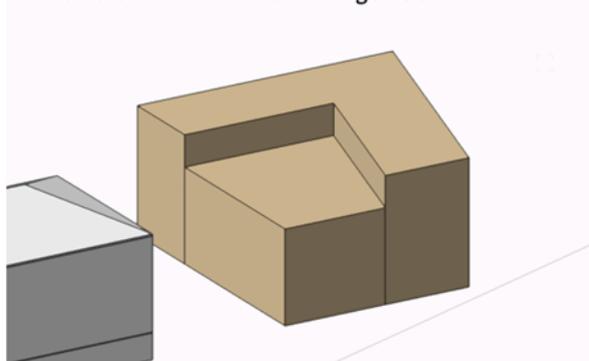
In der Festsetzung A 3.2 darf die zulässige Grundfläche um insgesamt 10 % für die genannten Bauteile überschritten werden. Um dem Grundsatz der Bestimmtheit gerecht zu werden, wird die Festsetzung „[...] eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 10 v. H. der zulässigen Grundfläche [...]" ergänzt.

Zu 4.

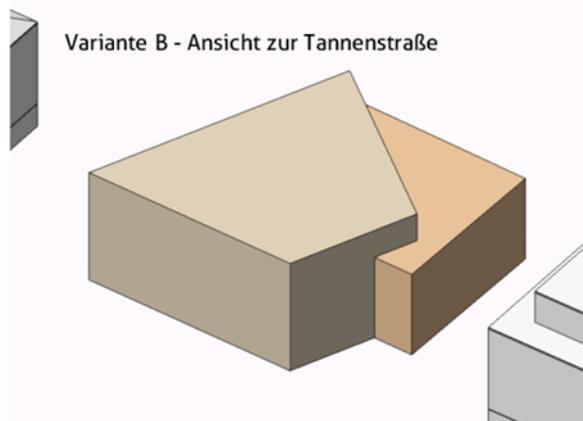
Die Begründung wird umformuliert. Es handelt sich nicht um ein Staffel- oder Laternengeschoss, sondern um ein im Süden und Westen 4-geschossigen und im Osten (zum niedrigeren Bestand hin) 3-geschossigen Gebäudeteil. Da es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen konkreten Entwurf gibt, wurden mögliche Kubaturen des Gebäudes in mehreren Varianten geprüft. Entsprechend wurde das im MI geplante Gebäude (Fl. Nr. 151/4) als ein Gebäude mit Höhenversatz konzipiert. Es handelt sich tatsächlich nicht um ein Staffelgeschoss, das an alle Seiten zurückspringt. In diesen Zusammenhang sind keine weiteren Festsetzungen notwendig, es genügt die Anpassung der Begründung. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, werden die Entwurfsvarianten aus der Begründung gelöscht.

Beispiele-Test-Entwürfe für das Trittsteingebäude (4 Geschosse vorne – 3 Geschosse hinten)

Variante C - Ansicht zur Rückwärtigen-Bereich



Variante B - Ansicht zur Tannenstraße





Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Zu 5.

Die Bauakten und die Festsetzungen wurden zu Fl.Nr. 151/10 erneut geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Nutzbarkeit des ausgebauten Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) auch mit reduzierter Firsthöhe in gleichem Umfang wie bisher machbar ist. Zwar kann nicht mehr eine Galerie im obersten Stockwerk errichtet werden, dafür aber ist das Dachgeschoss in seiner Gesamtheit besser ausnutzbar, sodass insgesamt der gleiche nutzbare Flächenanteil erhalten werden kann. Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom 09.08.1994 genehmigt, mit einem Anspruch auf Entschädigung ist nicht zu rechnen, da die Nutzbarkeit zu gleichem Maße wie bisher, nur in anderer Form, machbar ist.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst und die FH von 12,00 m auf 10,5 reduziert. Die Begründung wird angepasst.

Zu 6.

Die Knödellinien werden über die gesamte Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze gezogen. Zwischen den Fl. Nrn. 150/5 und 151/13 wird die Knödellinie ergänzt.

Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Fl. Nr. 151/4 kann bereits mit dem Planzeichen A 3.9 erfolgen. Dafür sind keine weiteren neuen Planzeichen notwendig.

Der Anregung eine gesamte Grundfläche für das Trittsteingebäude festzusetzen, wird nachgekommen. Dies erleichtert die Arbeit des Architekten für die Detailplanung. Damit die Systematik der Trennung der übrigen Festsetzungen zum Nutzungsmaß beibehalten werden kann (Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen werden gesondert festgelegt), wird in Fest. A 3.1. textlich ergänzt:

Auf dem Baugrundstück der Fl.Nrn. 151/4 i.V.m. 151/16 beträgt die max. GR 545 qm.

Zu 7 und 8.

Es erfolgt eine Korrektur, um eine deutlichere Darstellung sicherzustellen.

Zu 9.

Nach eingehender Prüfung wird für die Einhausung von Tiefgaragenrampen auch die zulässige Wandhöhe mit max. 3,0 m in A 5.8 der Satzung festgesetzt.

Zu 10.

Die Gemeinde hat bisher von einer profilgleichen Bebauung der Wintergärten abgesehen, um mögliche Flexibilität für die Bauherren zu gewährleisten. Eine Kollision mit nachbarlichen Belangen wird durch Festsetzung A 6.2 bereits vermieden.

Zu 11.

Zur Klarstellung wird in A 6.5 der Satzung „... bzw. bei Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Höhe der Aufständigung...“ ergänzt.

Zu 12.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der Anmerkung wird gefolgt. In A 6.7 der Satzung wird der Satz „Beleuchtete Werbeanlagen sind mindestens im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr abzuschalten.“ gestrichen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 b (EDEKA gegenüber), in dem Lauflichter und Elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten ausgeschlossen sind, wurde bereits eine ähnliche Regelung in A 6.7 aufgenommen. Eine zeitliche Begrenzung der Beleuchtung lässt sich für das MI nicht stichhaltig begründen und entbehrt der passenden Rechtsgrundlage.

Zu 13.

Bei der Erläuterung des Planzeichens „Einfahrtsbereich“ unter A 7.2 der Festsetzungen wird das Grundstück mit der Fl. Nr. 151/16 ergänzt, weil die Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 151/4 als zu entfernen festgesetzt wurde und dadurch ein Zusammenschluss der Grundstücke einhergeht.

Zu 14.

Der Anmerkung wird gefolgt. In den Festsetzungen A 8.2 wird der Hinweis auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes im Baugenehmigungsverfahren gestrichen.

Zu 15.

Stellplätze gem. A 5.5 sind bereits in A 8.3.1 benannt und brauchen dort nicht ergänzt werden. (vgl: 8.3.1 „Innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) sind in den in den ersten 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ... und offene Stellplätze im zwingend erforderlichen Umfang ... unzulässig.) Auch wird hier auf die Regelungen A 8.3.2 (Fahrradabstellanlagen und Wärmepumpen) und A 8.3.3 (Abfallbehälter) bereits verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Abwägungsergebnis unter Nr. 7 Gemeinde Neubiberg, Bauverwaltung / SG41 Bauordnung verwiesen, wonach künftig die Wärmepumpen innerhalb der privaten Grünfläche zulässig sind

Zu 16.

Der Anmerkung wird gefolgt. In der Planzeichnung ist das Planzeichen „zu erhaltender Baum“ auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/10 mit geschlossenem schwarzem Punkt darzustellen. Satz 1 der Festsetzung A 8.4 wird zum besseren Verständnis „Zu erhaltende Bäume sind zu schützen und zu pflegen.“ lauten.

Zu 17.

Die Darstellung der bestehende Grundstücksgrenzen und die Bemaßungen stellten bisher kein Problem dar. Die bestehende Grundstücksgrenze sind zusätzlich mit den ungefüllten Kreisen dargestellt.

Nichts desto trotz wird Bemaßungen künftig mit einer dunkel grauen Farbe dargestellt.

Zu 18.

Die Darstellung des Planzeichens in der Planzeichnung und in der Legende unter B 2 Hinweise der Satzung werden in Übereinstimmung gebracht.



Zu 19.

Die Darstellung des Planzeichens in der Planzeichnung und in der Legende unter B 6 Hinweise der Satzung werden in Übereinstimmung gebracht. Die gestrichelte Linie in der Legende wird herausgenommen.

Zu 20.

Der Anmerkung wird entsprochen. In Punkt 3.3 der Begründung ist sich auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahre 1984 zu beziehen. Ferner wird die Bildunterschrift bei Abb. 1 in „Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des FNP i. d. F. v. 21.11.2013, ohne Maßstab“ geändert.

Zu 21.

Das städtebauliche Konzept als Leitlinie und Grundlage für die Planung entspricht nicht 1:1 den getroffenen Festsetzungen für jedes Grundstück. Zwar wird bei einem Teil der Grundstücke an der Tannenstraße der Vorgarten mit 9 m Tiefe eingehalten, jedoch müssen – um dem Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden – zusätzlich zu den Bauräumen Fläche für Stellplätze, Garagen, Mehrfachparker, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -einhausungen in verträglichem Maße untergebracht werden.

Ab den Fl. Nr. 151/9 wird die Vorgartenzone ab einer Tiefe vom 5 m mit Tiefgaragen mit Tiefgaragen Flächen überplant. Trotzdem wird ein Teil des Vorgartens optisch (da nur Tiefgaragennutzung erlaubt ist) mit einer Tiefe von 9 m erhalten. Eine Erläuterung der verschiedenen Festsetzungen kann aus Kapitel 6.3 der Begründung abgeleitet werden. An dieser Stelle wird eine Erläuterung in die Begründung in Kapitel 6.3 für die verschiedenen Tiefen der Vorgartenzone ergänzt.

An der Kaiserstraße ist der Erhalt des tiefen Vorgartens nicht oberstes Planungsziel. Hier kann im Zuge der gewollten Nachverdichtung und mit Verweis auf die vorhandenen gebauten Strukturen und dem Charakter der Kaiserstraße nur ein schmaler Vorgarten erhalten werden.

Zu 22.

Planungsziel der Gemeinde ist die Nachverdichtung, jedoch solle diese auf ein bestimmtes Maß begrenzt werden. Zum MI und Bahnhof hin, wird eine 3-geschossige Bebauung als verträglich angesehen. Mit Änderung der Bestandsbebauung südlich der Tannenstraße auf Höhe der Fl.Nr. 151/48 soll dies jedoch auf max. 2 Geschosse begrenzt werden.

Auf Fl.Nr. 151/18 und 151/42 könnte nur dann eine 3 geschossige Bebauung erfolgen, wenn die hohe Bestands-GR auf Fl.Nr. 151/18 zugunsten eines höheren Gebäudes reduziert würde. Dies ist mit Verweis auf das junge Alter des Neubaus (Baugenehmigung aus dem Jahr 2008) jedoch in der Umsetzbarkeit fraglich.

In der bisherigen Argumentation liefert die auf Fl.Nr. 151/7 vorhandene Grünzäsur die Trennlinie zwischen 3 und 2-geschossiger Bebauung. Ab hier ist nach Osten hin die GR je Baugrundstück höher,



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

dafür die Zahl der Geschosse auf 2 beschränkt. Eine Änderung dieser Systematik erscheint nur dann sinnvoll, wenn man auf Fl.Nr. 151/18 die GR und Höhe anders als im Bestand festsetzt (Vgl. auch Fl.Nr. 151/10 mit vom LR angeregter Reduzierung der FH auf die Werte der Umgebung).
Gegenwärtig ist es Planungsziel, die Ausreißer nicht einzuschränken.

Zu 23.

In der Begründung, Punkt 6.3, wird in Absatz 3 Satz 1 wie folgt richtiggestellt: „Im rückwärtigen Bereich sind die Bauräume *nach einem Mindestabstand von 4 m ab* der Grundstücksgrenze festgesetzt, um die bestehenden Grünflächen zu sichern.“

Zu 24.

Um die Hinweise in der Satzung schlank zu halten und Doppelungen zu vermeiden, wird in den Hinweisen der Satzung ein Hinweis auf die Schemadarstellung in der Begründung bei Punkt 6.4 ergänzt.

Zu 25.

Die Begründung (Punkt 6.7.3) wird entsprechend ergänzt, dass es sich bei dem Baum auf Fl. Nr. 151/7, der nicht erhalten werden kann, um eine Weisse Birke handelt.

Landratsamt München Fachstelle der Grünordnung

Zur Planzeichnung

In Abstimmung mit der Abteilung Grünordnung der Gemeinde Neubiberg wird der Baum im Nordosten der Grundstück Fl. Nr. 151/7 als nicht erhaltenswert festgesetzt. Da das Grundstück eine Mehrzahl an erhaltenswerte Bäume beinhaltet, ist die Entwicklung der vorgesehenen Grundfläche nicht möglich, wenn der Bauraum verkleinert wird. Der nordöstliche erhaltenswerte Baum (Weißbuche) wird aus der Planzeichnung entfernt. Die Weißbuche ist bereits durch das im hinteren Bereich bestehende Nebengebäude und das großvolumige Nachbargebäude (Fl.Nr. 151/18) eingeschränkt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu A 8.3

In der Festsetzung A 8.3 wird der Mindeststammumfang 16 – 18 cm ergänzt. Der letzte Satz der Festsetzung wird wie folgt näher bestimmt: „Bestehende, *vitale* Gehölze, die den Anforderungen *der festgesetzten* Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.“

Zu A 8.5

Die Pflanzqualität wurde geprüft. Der Mindeststammumfang von 16 – 18 cm wurde analog zur in § 7 Abs. 2 der Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg verlangten Ersatzpflanzung gewählt. Gemäß der Baumschutzverordnung wird bei Nachpflanzungen von Bäumen mit einem Stammumfang von 80 – 110 cm ein heimischer Laubbaum von 16 – 18 cm Mindeststammumfang als Ersatzpflanzung verlangt.

Bei der Anrechnung von vorhanden Gehölzen wird die Formulierung in Anlehnung an A 8.3



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt
entsprechend ergänzt.

Zu A 8.9

Kleine Lüftungsrohre sollten nicht als Öffnung betrachtet werden, eine Definition von öffnungslosen Fassaden wird in der Begründung ergänzt.

Um den Anwuchserfolg zu erhöhen und die Etablierung einer angemessenen Begrünung sicherzustellen, werden die Pflanzdichte und Pflanzqualität für Klettergehölze wie folgt in der Festsetzung A 8.9 ergänzt: „Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 70 qm mit Klettergehölzen (*Mindestpflanzqualität Solitärpflanze 3 x verpflanzt mit Ballen und 4 - 6 Trieben, 60 - 100 cm Höhe*) zu begrünen, wobei alle 2,0 m ein Klettergehölz zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete müssen mindestens 1,0 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Raum pro Klettergehölz muss mindestens 1,0 m³ betragen.“ Dies wird auch in der Begründung bei Punkt 6.7.3 entsprechen ergänzt.

Zu A 8.10

Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Gemäß den Angaben der DIN 18916 (Nr. 5.4.1) ist das Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum von 13 m³ (16 m² x 0,8 m) bei Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist ausreichend. Deshalb wird die Festsetzung beibehalten. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 0,8 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

Zu B 13.7

Der Empfehlung wird gefolgt. Aufgrund der immer häufigeren Hitzeereignissen, Trockenperioden und zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität wird die Empfehlung für Wurzelraumvolumina wie folgt angepasst:

„Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 30– 36 m³

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 – 30 m³

Bäume III. Ordnung *und Obstbäume* (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 18 – 24 m³“

Sachgebiet Immissionsschutz

Das aktualisierte Immissionsschutzgutachten (Stand Februar 2024) liegt nun vor. Dessen Empfehlungen werden in den Bebauungsplan übertragen.

Begründung 6.9 wird ergänzt. Da sich die Bahnanlagen der kommunalen Planungshoheit entziehen und die Einhaltung der Immissionsschutzwerte für die vorliegende Bebauungsplanung sichergestellt werden müssen, scheidet ein aktiver Schallschutz an der Bahn als geeignete Schutzmaßnahmen bis Inkrafttreten des Bebauungsplans aus. Notwendig ist daher der passive Schallschutz im Plangebiet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

12. Landratsamt München, Naturschutz, E-Mail vom 24.01.2024

Wir bitten folgende Festsetzung aufzunehmen:

Es sind ausschließlich sockellose **Zäune** zulässig und die Zaununterkante muss mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

Wir bitten folgenden Hinweis aufzunehmen:

Zur **Minimierung des Kollisionsrisikos** ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem **Vogelschutz** Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen (s. u.a.

<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Ergebnis der Prüfung:

Unter den Hinweisen zur Satzung, B 8, 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.

Der Hinweis ist bereits in der Begründung unter Punkt 8.2 Technische Hinweise zu Grünordnung verankert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 zur Folge.

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Bürger 1, Schreiben vom 27.12.2023

wir zeigen die anwaltliche Vertretung von xxx und xxx an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit anwaltlich versichert.

Die Planung für den Bebauungsplan Nr. 79 stellt eine unzulässige "Negativplanung" bzw. "Verhinderungsplanung" dar, da die positive Zielsetzung nur vorgeschoben ist, um den Bauwunsch meiner Mandatschaft laut dem Vorbescheid des Landratsamts München, Az.: xxx zu durchkreuzen (vgl. BVerwG, NVwZ 1989S. 655; NVwZ 1991, S. 875). Der gleichwohl als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist damit nichtig.

Abgesehen davon liegt ein in Abwägungsfehler, insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsbelange, meiner Mandatschaft vor. Private Belange, die der Gemeinde bekannt sind,



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

muss die Gemeinde berücksichtigen, wenn sie in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131, 100). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 - 4 BN 25.16 - juris Rn. 5). Dass dies vorliegend geschehen ist, ist aus den bekannt gemachten Planunterlagen nicht erkennbar. Die vorliegende Planung führt i.E. dazu, dass die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück meine Mandantschaft, FlurNr. xxx, Gem. Unterbiberg, erheblich eingeschränkt werden, wie aus beigefügter Stellungnahme des Architekten meine Mandantschaft, Herrn Springer, ersichtlich.

Ergebnis der Prüfung:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.07.2020 mit dem Antrag auf Vorbescheid zur Neubebauung des Grundstückes (lt. Angabe des Antragstellers im Antrag auf Vorbescheid 3 VG) befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht hergestellt, weil sich die Kubatur des Gebäudes nicht in die das Baugebiet prägende Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhenentwicklung, Wand- und Firsthöhe überschritten. Der Baukörper tritt mit einer Massivität in Erscheinung, die die Gemeinde in diesem Bereich nicht befürworten kann. Die Beurteilung erfolgte nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.

Auf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 24.04.2017 und die damit verbundenen Planungsziele wird hingewiesen. Diese wurden mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.04.2021 bestätigt und konkretisiert, sodass von einem Fortbestehen der gemeindlichen Planungsabsicht auszugehen ist. Sämtliche Planungsziele dienen der Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung. Mit den Festsetzungen der Grundfläche und der Geschossfläche als absolute Zahlen zur Verfolgung des städtebaulichen Zieles einer einheitlichen Bebauung in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist eine klar definierte Lösung, um die Kubatur der Gebäude zu bestimmen und in den Vordergrund zu stellen. Ein Bebauungsplan dient nicht als Instrumentarium einer Verhinderungsplanung. Vielmehr dient die Bauleitplanung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Während des Aufstellungsprozesses werden seitens der Gemeinde die Möglichkeiten zur verträglichen Nachverdichtung eingehend geprüft.

In den Bebauungsunterlagen sind für das Grundstück und die umgebenden Grundstücke 2 Vollgeschosse, 6,3 m Wandhöhe und 10,50 m Firsthöhe festgesetzt. Dies lässt die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers zuzüglich Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zu. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht für die Grundstücke eine flexible Gestaltung in einem großzügig gefassten Bauraum unter Berücksichtigung der Freiräume (insbesondere Vorgarten). Durch die Beschränkung der max. Zahl der oberirdisch zulässigen Stellplätze kann zusätzlich die oberirdische Versiegelung gesteuert werden und damit eine verträgliche und ausgeglichene Freiraumgestaltung erfolgen. Damit kann u.a. auch dem Gebot der Klimafolgenanpassung und Biodiversität Rechnung getragen werden. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander abgewogen. Wie der Begründung (Punkt 6.2.3) zu entnehmen ist, ist im Bestand überwiegend eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach festzustellen. Der Charakter des Plangebiets soll gewahrt werden.



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Insoweit wird das Baurecht für das Grundstück mit der Fl. Nr. xxx im Vergleich zu § 34 BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 nicht eingeschränkt.

Mit vorliegendem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und der gemeindlichen Planungsziele, die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung erfolgen. In diesem Prozess hat auch das Aufschaukeln der Kubatur Berücksichtigung zu finden. Nachdem der Wohnraumbedarf im Landkreis München enorm hoch ist, das Angebot an Wohnraum einer ständig steigenden Nachfrage aber immer weniger gerecht wird, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht unter Berücksichtigung aller an den Planungsprozess gestellten gesetzlichen Anforderungen, entsprechenden Wohnraum in verträglichem Maße zu schaffen.

Bei einer quantitativen und qualitativen Steuerung der baulichen Nachverdichtung, die sich in Neubiberg auch als Erneuerungsprozess vollzieht, gilt es zu entscheiden, in welchem Umfang zusätzliche Wohnflächen - unter Berücksichtigung des Flächensparens und einer verträglichen Nachverdichtung - geschaffen werden können und welche städtebaulichen Anforderungen an Bebauungen gestellt werden. Gerade vor dem Hintergrund des Gebots hoher baulicher Dichten als Antwort auf die wachsende Nachfrage nach Wohnflächen ist die Sicherung gestalterischer und planerischer Qualitäten eine wichtige Aufgabe der Siedlungsplanung. Den Widerspruch zum Anforderungskatalog einer klimagerechten Siedlungsentwicklung gilt es hier ebenfalls zu betrachten (s. Festsetzungskatalog u.a. zur Grünordnung). In Bezug hierauf hat die Gemeinde auf das zur Verfügung stehende Instrumentarium eines Bebauungsplanes zurückgegriffen, um für diesen Bereich die bereits genannten Ziele erreichen zu können. Eine maßvolle, städtebaulich vertretbare Nachverdichtung kann unter Berücksichtigung des bereits zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB stattfinden.

Der Abwägungsprozess hat vollumfänglich stattgefunden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 zur Folge.

Anmerkung der Verwaltung

Zum besseren Verständnis wird die Festsetzung A 8.6 Satz 1 wie folgt geändert: „*Nach jedem dritten oberirdischen Stellplatz ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. bis III. Ordnung zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) und dauerhaft zu erhalten.*“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 inkl. Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5737 abrufbar):



Sitzung am 05.03.2024, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung, Stand 05.03.2024
- Anlage 2: Entwurf Satzung, Stand 05.03.2024
- Anlage 3: Entwurf Begründung mit Anlagen, Stand 05.03.2024 (liegt noch nicht vor)

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss 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 05.03.2024 eingearbeitet.
3. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 für den Bereich nördlich der Tannenstraße und westlich der Kaiserstraße samt Begründung in der Fassung vom 05.03.2024.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).