

Gemeinde	<b>Neubiberg</b> Lkr. München	
Bebauungsplan	<b>Nr. 74</b> Östlich der Lindenallee, westlich der Grundschule, nördlich des Rathausplat- zes und südlich der Rotkäppchenstraße	
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33, 80687 München	
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	NEB 2-55	Bearbeiter: Wißmann, Salazar, Breitenbach
Plandatum	27.01.2020 (Satzungsbeschluss) 29.07.2019 (Entwurf) 18.03.2019 (Entwurf) 26.07.2016 (Entwurf) 19.04.2016 (Entwurf) 13.07.2015 (Entwurf) 23.02.2015 (Vorentwurf)	

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	5
3.2	Regionalplan .....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.5	Nachverdichtungskonzept Neubiberg .....	7
3.6	Verfahren .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage .....	7
4.2	Nutzungen, Gestaltqualität .....	8
4.3	Eigentumsverhältnisse .....	9
4.4	Erschließung .....	9
4.5	Emissionen .....	9
4.6	Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Baumschutz .....	10
4.7	Boden.....	11
4.8	Denkmäler.....	11
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
5.5	Bauliche Gestaltung .....	16
5.6	Erschließung .....	17
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich.....	19
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
5.9	Immissionsschutz .....	21
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	22
5.11	Flächenbilanz .....	22
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b> .....	<b>22</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu steuern. Anlass der Planung war der Wunsch des Eigentümers des zwischen den beiden Geltungsbereichen liegenden Grundstücks Rathausplatz 1-3 (Fl.-Nr. 142) dieses neu zu bebauen.

Planungsgenese:

Laut einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2014 waren auf dem Grundstück Fl.-Nr.142 zur Weiterentwicklung der heutigen Nutzung (Medizinisches Versorgungszentrum) zwei Gebäude mit Verbindungsbau, ein Gebäude mit sozialer Nutzung (gemeindliches Seniorenzentrum) und fünf zusätzliche Wohngebäude geplant. Es war beabsichtigt, dass die Gemeinde Neubiberg den Betrieb des Seniorenzentrums übernimmt. Mit dem Vorhaben sollte das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) als wichtige Infrastruktureinrichtung nahe der Ortsmitte erhalten und das Seniorenzentrum sowie zusätzlicher Wohnraum in kompakten Bauformen in kurzer Distanz zum S-Bahn-Halt und den Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde geschaffen werden. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf wurde am 23.02.2015 vom Gemeinderat gebilligt, im Anschluss erfolgten die Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Vorabbeteiligung der Behörden. Die 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 13.07.2015 erfolgte Mitte 2016. Nach ausführlicher Erörterung im Planungs- und Umweltausschuss Neubiberg am 26.07.2016 konnte für das weitere Verfahren keine Mehrheit gefunden werden. Die Abwägung wurde aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgebrochen. Insbesondere in der Kritik waren die Baumassen im Süden des Grundstücks sowie der Wegfall einer großen Zahl von erhaltenswerten Bäumen.

Mit in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen waren die westlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücke (WA 1, WA 3), deren bauliche Nachverdichtung über den Bebauungsplan geregelt werden soll. Überplant wurde damit insgesamt eine Fläche von rd. 2,1 ha.

Aufgrund von geplanten Baumfällungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142 im Dezember 2016 wurde seitens der Gemeinde als Eilhandlung des 1. Bürgermeisters am 22.12.2016 eine zeitlich befristete Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Auf die Vorlage eines Antrags auf Vorbescheid vom 16.01.2017 für das Grundstück Fl.-Nr.142 zur Errichtung von 16 Doppelhaushälften und 4 Einfamilienhäusern unter Wegfall des Baumbestandes hat die Gemeinde mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB reagiert, die am 24.02.2017 in Kraft getreten ist. Damit sollten die seitens der Gemeinde Neubiberg formulierten und am 20.02.2017 konkretisierten Planungsziele gesichert werden. Für einen Bauantrag zum Umbau und zur geringfügigen Erweiterung der beiden östlichen Gebäude des Medizinischen Versorgungszentrums wurde das gemeindliche Einvernehmen i. V. m. der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt. Die Nutzung der Bestandsgebäude als MVZ steht nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Planungszielen.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan wurden vom Gemeinderat am 20.02.2017 dahingehend geändert, dass ein gemeindliches Seniorenzentrum auf dem Grund-

stück nicht mehr vorgesehen ist. Es soll aber Wohnraum geschaffen, der Weiterbetrieb des Medizinischen Versorgungszentrums abgesichert, der Baumbestand erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts des grünen Charakters am Rathausanger ermöglicht werden.

Nach Erörterung mehrerer Bebauungsvarianten wurde schließlich entschieden für diesen Bereich einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um ein vom Grundstückseigentümer eingereichtes Baukonzept mit Einfamilienhausbebauung und einer Sicherung des bestehenden MVZ umzusetzen.

Am 22.07.2019 hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Vorbescheid vom 16.01.2017 für das Grundstück Fl.-Nr.142 zur Errichtung von 16 Doppelhaushälften und 4 Einfamilienhäusern zurückgezogen.

Mit dem Beschluss vom 18.11.2019 wurde die am 24.02.2017 in Kraft getretene Veränderungssperre von der Gemeinde aufgehoben.

Mit Schreiben vom 13.09.2019 wurde seitens des Eigentümers ein Antrag für die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde eingereicht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.01.2020 diesem Antrag zugestimmt.

Ebenfalls am 27.01.2020 wurde beschlossen das Plangebiet für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 74 „Östlich der Lindenallee, westlich der Grundschule, nördlich des Rathausplatzes und südlich der Rotkäppchenstraße“ auf die Flächen der Baugebiete WA 1 und WA 3 sowie die südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Rathausplatz) zu reduzieren. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

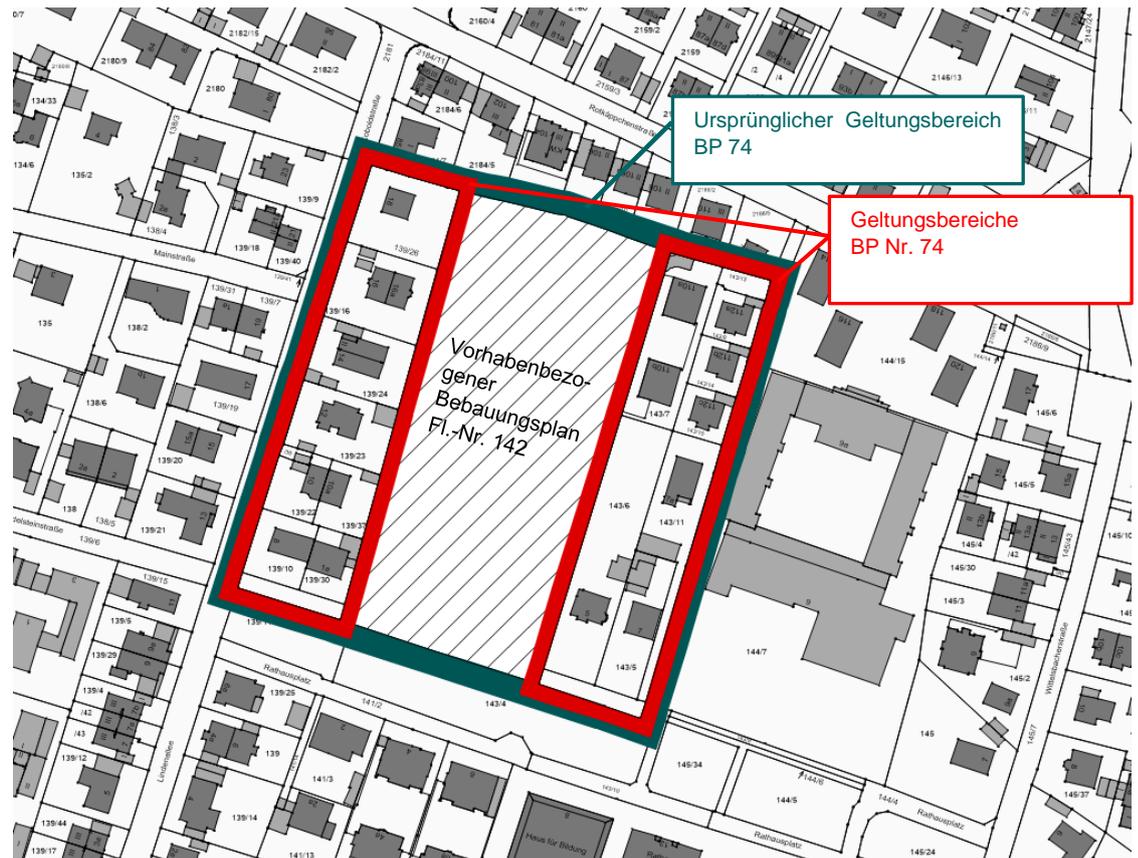


Abb. 1 Ursprünglicher und gegenwärtiger Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 74, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.02.2019

## 2. Städtebaulicher Entwurf

Für die Wohnbauflächen im westlichen (WA1) und östlichen (WA3) Baugebiet ist eine behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung vorgesehen, die insbesondere im Südosten die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude beinhaltet. Größe und Form der geplanten Bebauung orientieren sich am vorhandenen Wohngebäudebestand im Umfeld. Grundlage für den Entwurf sind jedoch nicht die am dichtesten und höchsten bebauten Grundstücke, sondern ein verträgliches Mittelmaß.

Die Lage der Baufenster ermöglicht eine weitgehende Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Neubiberg liegt im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Die Verdichtungsräume sollen u. a. so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumliche ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Freiraumstruktur gewährleisten,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (G 2.2.7).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

### 3.2 Regionalplan

Neubiberg ist im Regionalplan München als Grundzentrum ausgewiesen (Z 1). Gemäß dem Regionalplan sind bei der Siedlungsentwicklung Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen (Z 4.1).

### 3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP und Flurkarte, Stand 1984, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahre 1984 als Reines Wohngebiet (WA1) und als Allgemeines Wohngebiet (WA3) dargestellt.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das gesamte Gemeindegebiet existiert ein Baulinienplan Nr. 23/B/20 aus dem Jahre 1920. Er legt zur Lindenallee eine Vorgartenzone von 5 m und zum Rathausplatz von 12 m fest. Diese ist jedoch bereits zum Rathausplatz hin durch bestehende Bebauung übersprungen.

Im Plangebiet besteht demnach Baurecht gem. § 30 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.



Abb. 3 Auszug aus dem Baulinienplan mit aktueller Flurkarte (RIWA-GIS)

### 3.5 Nachverdichtungskonzept Neubiberg

Neubiberg verfügt mit dem Nachverdichtungskonzept aus dem Jahre 2010 über ein informelles Planwerk, das den künftigen Bauleitplanungen zugrunde gelegt wird. In dem Konzept wurden alle Wohn- und Mischgebiete (laut FNP) hinsichtlich ihrer Eignung für Nachverdichtung überprüft und Maßnahmen zur Steuerung der Nachverdichtung empfohlen.

### 3.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das bereits bebaute Plangebiet liegt in der Ortsmitte Neubibergs unweit des Rathauses und weiterer zentraler öffentlicher Einrichtungen wie einer Grundschule, der Gemeindebibliothek und der Volkshochschule. Es wird begrenzt durch den Rathausplatz im Süden und der Gemeindegrenze zur Landeshauptstadt München im

Norden. Im Westen wird das Gebiet von der Lindenallee, im Osten vom Fußweg an der Grundschule Neubiberg begrenzt. Die zwei Geltungsbereiche werden in der Mitte durch die Fl. Nr. 142 und dem Rathausplatz getrennt. Das Gebiet ist eben und hat eine Größe von ca. 1 ha und beinhaltet folgende Grundstücke Fl.-Nrn.: 139/26, 139/16, 139/24, 139/23, 139/22, 139/37, 139/10, 139/30, 143/7, 143/6, 143/5, 143/11, 143/15, 143/14, 143/8, 143/13 und 142/2 (teilweise).



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.02.2019

## 4.2 Nutzungen, Gestaltqualität

Die Grundstücke im Plangebiet werden bis auf die Fl.-Nr.143/5 (Handwerksbetrieb) zu Wohnzwecken genutzt. Das Umfeld ist ganz überwiegend geprägt von Wohnbebauung. Östlich schließt das Gelände der Grundschule Neubiberg an, südlich der als öffentliche Grünfläche gestaltete Rathausplatz. Zwischen den Geltungsbereichen befindet sich das Medizinische Versorgungszentrum MVZ.

Die vorhandene Wohnbebauung im Westen und im Osten des Gebietes besteht überwiegend aus Einzelgebäuden mit ein bis drei Wohnungen, maximal zwei Vollgeschossen und einer homogenen Dachlandschaft (geneigte Dächer). Die Grundfläche (GR) der Gebäude weist eine Spanne zwischen 90 m<sup>2</sup> und 175 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücke an der Lindenallee prägt eine unbebaute Vorgartenzone. In den Geltungsbereich einbezogen ist auch das Grundstück Fl.-Nr. 143/13. Es handelt sich hierbei um einen in der Gemarkung Unterbiberg liegenden Garten des Grundstücks Rotkäppchenstraße 112 (Landeshauptstadt München). Es wird in den Geltungsbereich einbezogen um die Nachverdichtungsmöglichkeiten bis an die Gemarkungsgrenze zu regeln.

Besonders prägend für das Baugebiet und den angrenzenden, angerartigen, als große langgestreckte Grünfläche gestalteten Rathausplatz ist der teilweise alte und zahlenmäßig umfangreiche Baumbestand auf dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr.142 und dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 143/5. Er bildet eine gestalterische Einheit mit der öffentlichen Grünfläche des Rathausplatzes.

Der Baumbestand des gesamten Geltungsbereichs wurde im Zuge des Planverfahrens detailliert untersucht - siehe hierzu das Dokument "Baumbestand Bebauungsplan Neubiberg Nr. 74, Margarethe Waubke Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, München 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018".

Die Bebauung an der Nordseite des Rathausplatzes weist wegen der dort ab den 1920er Jahren entstandenen öffentlichen Nutzungen markante Vor- und Rücksprünge auf, die das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Rathausplatzes zusammen mit dem mächtigen Baumbestand in positiver Weise prägen.

Die bauliche Nachverdichtung hat in dem Gebiet bereits begonnen. Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 143/7, 143/8, 143/14, 143/15 und 139/24 sind neue Gebäude, die bezogen auf ihr Nutzungsmaß über den Werten der Umgebung liegen, entstanden. Entwicklungspotenziale gibt es noch auf den Fl.-Nrn. 139/26 (Nordwesten) und 143/6 (Südosten).

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Ausnahme des Rathausplatzes (Fl.-Nr. 142/2, Gemeinde Neubiberg) in Privatbesitz.

#### **4.4 Erschließung**

Der Rathausplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und nur bis zum Abzweig Fl.-Nr.144/22 (Fußweg Schule) befahrbar. Er ist ein gut frequentierter Fuß- und Radweg zur östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundschule. Über den Rathausplatz werden derzeit nur die Grundstücke Fl.-Nrn. 139/30, 142, 143/6, /5 und /11 erschlossen. Die Grundstücke im Westen werden über die Lindenallee erreicht.

Das Grundstück Fl.-Nr. 139/37 wird über das Grundstück Fl.-Nr. 139/22 erschlossen. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlieggers im Grundbuch eingetragen.

Der S-Bahnhaltepunkt Neubiberg liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m. Die Hauptstraße Neubiberg wird zudem von Bussen bedient, die angrenzende Gemeinden und die Landeshauptstadt München (S/U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd) anfahren.

#### **4.5 Emissionen**

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind nicht gegeben oder durch die Planung zu erwarten.

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 143/5 und 143/11 wird ein Handwerksbetrieb (Dachdecker, Spengler, Fassadenbau) betrieben. Nach Aktenlage ist diese Nutzung bislang nicht genehmigt. Insofern können keine Aussagen zu möglichen Emissionen des Betriebes und deren Auswirkungen auf heranrückende Wohnbebauung gemacht werden. Aufgrund der fehlenden Genehmigung besteht kein Bestandsschutz

für die Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen jedoch nicht störende Handwerksbetriebe zu (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

#### **4.6 Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Baumschutz**

Aufgrund der Abfrage der einschlägigen Schutzgebietskategorien unter Verwendung des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web) sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine geschützten und kartierten Biotope, kein Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder weitere Schutzkategorien (z.B. Flächen nach dem Ökoflächenkataster) aufgeführt.

Die Gemeinde hat eine Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes veranlasst. Für die Fl.-Nr. 142 wurde ein Baumbestandsplan (Alexander Samy, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt – Datum: 27.06.2014 – Projektnummer 813.14) erstellt. Die Bäume stehen teilweise im Grenzbereich zu den Geltungsbereichen des hier vorliegenden Bebauungsplans. Die Bäume wurden hierbei eingemessen und in einer Tabelle mit folgenden Kriterien dokumentiert:

- Baumart (botanischer Name)
- Stammumfang
- Höhe in m
- Kronendurchmesser in m
- Angaben zur Vitalität
- sog. Defektsymptome (Schadmerkmale)
- Angaben zur Fällung (empfohlen oder aufgrund Bauvorhaben)
- und Angaben zur Pflege (Kronenreduzierung)

Die an die Fl.-Nr. 142 direkt angrenzenden Bäume wurden mit eingemessen. Es handelt sich um Bäume auf der Fl.-Nr. 139/26.

Für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans wurde der Baumbestand zusätzlich erhoben (detaillierte Untersuchung vom 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018 s. Anlage). Hier erfolgte in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde Neubiberg eine Eintragung aufgrund des Luftbildes und eine Bewertung und Überprüfung vor Ort. Der mächtige Lindenbaum auf Fl.Nr. 143/6 wurde zwischenzeitlich entnommen.

Der Neubiberger Gemeinderat hat am 12.11.2018 ein Verfahren zum Erlass einer Baumschutzverordnung angestoßen. Das Ziel dieser Verordnung soll im Erhalt der Durchgrünung und somit der Sicherung der positiven Wirkungen von Bäumen für das Ortsbild, das innerörtliche Klima sowie den Arten- und Biotopschutz liegen. Die Baumschutzverordnung wurde am 13.05.2019 vom Gemeinderat beschlossen und trat am 04.07.2019 in Kraft. Die Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde gelten darüber hinaus als besondere Schutzbestimmungen für Bäume und Grünbestände.

## **4.7 Boden**

### *4.7.1 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## **4.8 Denkmäler**

### *4.8.1 Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil B der Satzung hingewiesen.

### *4.8.2 Baudenkmäler*

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

### *4.8.3 Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.06.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorhandenen Nutzung des Gebiets werden die Grundstücke in den Geltungsbereichen als allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 3) festgesetzt. Die lt. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der bestehenden, überwiegend durch kleinteilige Wohnnutzung geprägten Nutzungsstruktur des Gebietes als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen haben Anforderungen (z. B. größere Freiflächen für die Unterbringung von Großgeräten/ -fahrzeugen), die an diesem Standort mit dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar wären.

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 143/5 und 143/11 wird ein Handwerksbetrieb (Dachdecker, Spengler, Fassadenbau) betrieben. Nach Aktenlage ist diese Nutzung bislang nicht genehmigt. Aufgrund der fehlenden Genehmigung besteht kein Bestandsschutz für die Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen jedoch nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zu. Bei einer Umstrukturierung des Betriebs wären auch Neubauten innerhalb des festgesetzten

Bauraums und der Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen i.V.m. der Überschreitungsregelung für die zulässige Grundfläche (GR) zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauraumbezogen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche (GR, GF) und zu Wand- und Firsthöhen (WH, FH) getroffen.

Für die Grundstücke im WA 1 und WA 3 erfolgen bestandsbezogene Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und zur Geschossfläche (GF). Für die Grundstücke ab 700 m<sup>2</sup> Größe wird als Leitgröße eine GR von 150 m<sup>2</sup> bzw. GF von 300 m<sup>2</sup> (zweigeschossig) festgesetzt. Diese wird für die kleineren Grundstücke nach unten angepasst, wobei die vorhandene Bebauung als relevantes Maß berücksichtigt wird. Als Ausreißer mit höherer GR und GF werden die Grundstücke behandelt, die bereits im Bestand über ein höheres Nutzungsmaß verfügen (Fl.-Nrn. 139/24 und 143/7). Sie sollen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt, gleichzeitig aber nicht als maßstabssetzend für das übrige Quartier mit einer GR von max. 150 m<sup>2</sup> je Grundstück herangezogen werden.

Das Grundstück Fl.-Nr.143/6 wird aufgrund seiner Größe in drei Bauparzellen aufgeteilt. Die Bebauungsdichte ist hier geringer als auf dem Grundstück Fl.-Nr.143/7, weil die Entwicklung im Norden wegen der hohen Versiegelung schon als Fehlentwicklung eingeschätzt wird und weil die Erschließung im Süden über den verkehrsberuhigten Rathausplatz erfolgt.

Insgesamt sind dort, wo es die Grundstücksgrößen zulassen, zum Bestand zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt (z. B. Grundstück Fl.-Nr.139/26).

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, ist für jedes Baugrundstück die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche darf in beiden Baugebieten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen, Terrassen und Wintergärten um maximal 15 % überschritten werden. Damit soll die Versiegelung zum Schutz des Bodens begrenzt werden. Wintergärten sind auch als Wohnraumerweiterung bis zur Tiefe von 3 m zulässig.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 BauN-VO) sind wie folgt geregelt:

Die GR darf um maximal 80 % überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt den Bestand auf den Baugrundstücken. Im WA 3 ist eine zusätzliche Regelung aufgrund der dreireihigen Bebauung (Hinterlieger) notwendig. Hier darf die GR ausnahmsweise (Tiefgarage) bis zu einer Gesamt GRZ von 1,0 überschritten werden.

Tiefgaragen sind zum Erhalt von Bodenfunktionen mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

Die Tabelle in der Anlage gibt grundstücksbezogen einen Überblick über die Flächengrößen und die städtebaulichen Kennzahlen.

Mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden die Maximalwerte des § 17 BauNVO in allen Gebieten eingehalten. Die Baudichte beträgt künftig bis zu:

im WA 1 : 0,21 GRZ, 0,43 GFZ

im WA 3: 0,25 GRZ, 0,50 GFZ

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bestimmt, die bestandsorientiert definiert sind, jedoch Spielräume für Anbauten oder bei einer Neubebauung bieten.

Entlang der Lindenallee orientiert sich die vordere Baugrenze an den bestehenden straßenseitigen Garagen. Somit wird eine Vorgartenzone von 5 m Tiefe von Bebauung freigehalten. Neue Garagen und Carports müssen diesen Mindestabstand einhalten. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen zur Freihaltung der Vorgartenzone von Bebauung dienen dem Erhalt bzw. der Schaffung eines ansprechend grünen Straßenraumes.

Entlang des Rathausplatzes weist die Bestandssituation der straßenseitigen Bebauung Vor- und Rücksprünge auf. Dies ist historisch durch die dort installierten öffentlichen Nutzungen (Kinderheim, Grundschule) und die damit einhergehenden Gebäudetypologien zu erklären. Die Situation muss vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung der Bebauung städtebaulich neu interpretiert werden. Insofern ist es sinnvoll zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und bei Erhalt von prägenden Bäumen und Baumgruppen die Bebauung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr.142 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) näher an den Rathausplatz als bisher heranrücken zu lassen.

Der inzwischen beinahe 100 Jahre alte Baulinienplan ist im Bereich des Rathausplatzes allenfalls insoweit geeignet einen Maßstab für die zukünftige Bebauung zu setzen, als es auch heute aus Ortsbildgründen noch nachvollziehbar ist.

Auf den im Vergleich zur umgebenden Baudichte noch untergenutzten Grundstücke (v.a. Fl.-Nrn. 143/5, /6 und 139/26) sind neue Bauräume vorgesehen. Damit wird eine mögliche Nachverdichtung sinnvoll geordnet. Die Bauräume auf den Fl.-Nrn. 143/5 und /6 sind auf dem nördlichen Grundstücksteil angeordnet, um im Süden eine vom Rathausplatz zurückgesetzte Gebäudekante zu erhalten. Somit bleiben der optisch erweiterte Rathausplatz und der prägende Baumbestand erhalten.

Für das Grundstück Fl.-Nr.143/5 ist wegen der Bestandssituation eine besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, die einen einseitigen Grenzanbau an die Ostgrenze des Nachbargrundstücks (Grundstückszufahrt zu Hinterlieger) ermöglicht. Die Festsetzung dient der besseren Bebaubarkeit des Grundstücks.

Um die Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu erhöhen, dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Wintergärten um bis zu 3 m überschritten werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind dennoch zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Damit gilt das in der BayBO normierte Abstandsflächenrecht.

Im Aufstellungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der angeordneten Abstandsflächen die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen unter Berücksichtigung der Wand- und Firsthöhe nicht in allen Bauräumen voll ausgeschöpft werden können. Dies betrifft folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 139/30, 143/15, 143/14, 143/8 und 143/5. (Siehe folgende Abbildung – orange markierte Gebäude):

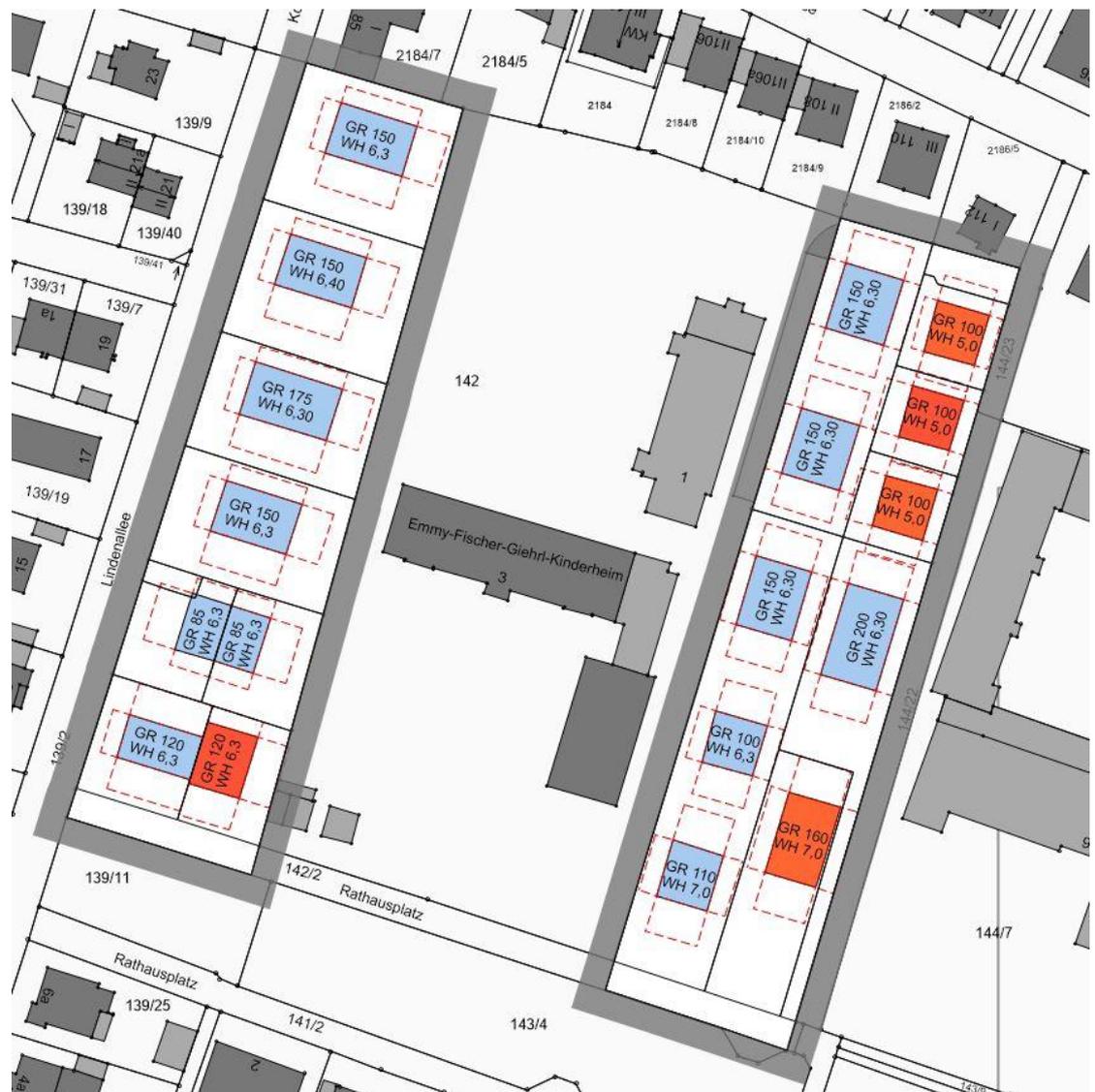


Abb. 5 Darstellung Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.02.2019

Bei der Überplanung der Grundstücke besteht die Möglichkeit, die jeweils rahmensetzenden Elemente zu variieren. Das Vorhaben muss innerhalb der Baufenster errichtet werden und die Abstandsflächen sind einzuhalten. Jedoch muss insbesondere

re die Grund- und Geschossfläche nicht voll ausgeschöpft werden:

- Bei Grundstück Fl.-Nr. 143/8 wäre es möglich die Abstandsflächen einzuhalten wenn die festgesetzte Grundfläche (GR 100) und eine Wandhöhe vom 4 m genutzt werden. Hier wäre die Wandhöhe um 1 Meter reduziert gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Eine andere Kombination wäre bei Grundstück Fl.-Nr. 143/14 möglich: Die Abstandsflächen können eingehalten werden, wenn bei der Planung die Grundfläche auf 82 qm reduziert und die festgesetzte Wandhöhe von 5,0 Metern voll ausgenutzt wird.

Weitere Beispiele für Grundstücke, die die getroffenen Festsetzungen nicht voll ausschöpfen können, sind in der folgenden Abbildung dargestellt (orange schraffierte Gebäude):



Abb. 6 Darstellung Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.02.2019

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

### 5.4.1 *Ruhender Verkehr*

Im Bereich der bestehenden Bebauung im WA 1 ist der ruhende Verkehr in den Flächen für Garagen und Carports, die entsprechend der vorhandenen Strukturen festgesetzt sind, oder im Bauraum unterzubringen. Zur Fl.-Nr.139/37 im WA 1 gehört die Garage auf Fl.-Nr.139/38.

Im WA 3 ist bereits eine Tiefgarage vorhanden, zudem können durch die Nachverdichtung weitere Tiefgaragen notwendig werden (ab acht notwendigen Stellplätzen ist deren Unterbringung in einer Tiefgarage aus Gründen der Versiegelung und Gestaltung zwingend). Bei den oberirdischen Garagen lässt sich keine einheitliche Linie ablesen, so dass im WA 3 eine großzügige Fläche zur Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs vorgesehen ist. Offene Stellplätze sind im WA 1 und 3 auch außerhalb der festgesetzten Bereiche erlaubt. Generell sind die Vorgaben aus der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zu berücksichtigen.

Um die vorhandene Tiefgarage zu den Gebäuden auf Fl.-Nr.143/7 im WA 3 zu sichern, ist eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Fl.-Nr.142 eingetragen. Eine weitere solche Fläche ist für die Erschließung der Hinterlieger im Norden des WA 3 eingetragen.

Die Firsthöhe von Garagengebäuden und Carports wird auf max. 3,5 m beschränkt, damit sie gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet bleiben. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zur Begrenzung der Wandhöhe und der Garagenlänge von in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder ohne Abstandsflächen errichteten Garagen bleibt davon unberührt. Die Dachformen der Garagen werden aufgrund der heterogenen Bestandssituation nicht geregelt.

Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze soll eine Versiegelung des Bereichs am Rathausplatz und der von den Erschließungsstraßen entfernt liegenden Flächen vermieden werden. Die Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen, so wie in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg vorgegeben.

### 5.4.2 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen sind aus gestalterischer Sicht nur außerhalb des Vorgartens erlaubt. Sie sind in ihrer Dimensionierung eingeschränkt und sollen 8 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und eine Firsthöhe von 2,60 m nicht überschreiten. Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrradstellplätze (es gilt die gemeindliche Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung) sind sinnvollerweise auch in der Vorgartenzone und generell über die Regelung für Nebenanlagen hinaus zulässig.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude ist festgesetzt, dass nur die üblichen Hauptdachformen Sattel-, Walm-, und Flachdach zulässig sind. Als Abwandlung des Walmdaches ist noch das

auch in Neubiberg übliche Krüppelwalmdach mit in den Katalog der zulässigen Dachformen aufgenommen worden. Die entsprechenden Dächer müssen aus gestalterischen Gründen zudem symmetrisch ausgeführt und die Firstrichtung aus Gründen der Proportion parallel zur längeren Gebäudekante ausgerichtet sein. Dies soll zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen.

Die Firsthöhe ist im WA 1 entsprechend des Bestandes einheitlich auf 9,6 m (mit Ausnahme des Gebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 139/16, das im Bestand etwas höher ist) begrenzt. Im WA 3 ist einheitlich eine Höhe von 10,70 m entsprechend der Gebäude im Norden auf Grundstück Fl.-Nr. 143/7 und der Gebäude im Süden auf Grundstück Fl.-Nrn. 143/6 und 143/5 festgesetzt. Die Gebäudehöhe für die kleinen Grundstücke im Nordosten des WA 3 ist wegen der geringen Gebäudeabstände auf 8,5 m begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen dient der natürliche Geländeverlauf. Dieser Bezug ist wegen des ebenen Geländes im Plangebiet ausreichend.

Geregelt ist auch die Gestaltung von Dachaufbauten, um unverhältnismäßig große Dachgauben und Dacheinschnitte auszuschließen. Die Festsetzungen für Dachgauben gelten für Dacheinschnitte entsprechend.

Für Wintergärten, Doppelhäuser und Grenzgaragen sind Vorgaben zur Sicherung eines harmonischen Gesamtbildes (Material, Dachform, Gebäudeprofil bei Doppelhäusern und auch bei Grenzgaragen) getroffen.

Für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern und Flachdächern ist aus gestalterischen Gründen geregelt, dass sie möglichst eingepasst in die Dachlandschaft errichtet werden.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Die Bestandsbebauung des WA 1 ist größtenteils über die Lindenallee erschlossen. Die Fl.-Nrn. 143/15, 143/14, 143/8, 143/13 und 143/7 im WA 3 sind an die Rotkäppchenstraße über Teilflächen der Fl.-Nrn. 2186/2 und 2186/5 (Gemarkung Perlach) über das Gebiet der Landeshauptstadt München angebunden.

Nur die Fl.-Nrn. 139/30 (WA 1), 143/5, /6 und /11 (WA 3) sind über den Rathausplatz erschlossen. Dieser ist entsprechend dem Bestand als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Auf der Fl. Nr. 139/22 ist eine Fläche für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Fl. Nr. 139/37 festgesetzt um die Erschließung des Hinterliegert auch planungsrechtlich zu sichern. Das Recht ist bereits privatrechtlich sowie durch einen Eintrag ins Grundbuch gesichert.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf der Straße „Rathausplatz“ infolge der zusätzlichen Wohnbebauung abzuschätzen, wurde bereits im Dezember 2015 ein Verkehrsgutachten (Büro Lang + Burkhardt) angefertigt. Das Gutachten wurde auf der Grundlage einer inzwischen verworfenen Planungskonzeption erstellt.

Daher wurde an das Planungsbüro für Verkehrsplanung und Städtebau, Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, München im Juli 2019 ein aktualisiertes Gutachten beauftragt (Anlage).

Das Gutachten berücksichtigt die geplante Wohnnutzung der Bauflächen WA 1, WA 3 und eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142 (nun vorhabenbezogener Bebauungsplan) sowie das verbleibende MVZ. Es wird ein maximales Fahrtenaufkommen von bis zu 670 KFZ-Fahrten / Tag (Quell- und Zielverkehr) erwartet. Die maximalen Belastungsspitzen werden mit 60 bis 65 Kfz/h am Morgen und am frühen Nachmittag erwartet. Für den als verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesenen Rathausplatz sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für Wohnwege eine maximale stündliche Belastung von 150 Kfz-Bewegungen vor. Die prognostizierten Belastungsspitzen liegen demnach im verträglichen Bereich und lassen noch Spielraum nach oben.

#### 5.6.2 *Rettungswege*

Die nördlichen Bauräume auf Grundstück Fl.-Nr. 143/6 und 143/11 sind über Zufahrten auf den Grundstücken ausreichend für die Feuerwehr zu erschließen.

Im Übrigen sind die Gebäude deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Rathausplatz entfernt. Besondere Festsetzungen für den vorbeugenden Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf bis zu 9,60 m und Firsthöhen von bis zu 10,70 m nicht gegeben.

#### 5.6.3 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Das gesamte Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Stadtwerke München angeschlossen. Für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband München-Südost zuständig. Die Entsorgung anfallender Abwässer ist auch bei Realisierung der Planungen sichergestellt. Für Anliegerwege bzw. private Verkehrsflächen ist zur Verlegung von Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen und Abwasserentsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadtwerke München bzw. dem Zweckverband München-Südost eine Dienstbarkeit einzutragen.

#### 5.6.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 5.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Das Gebiet wird durch das Netz der Stadtwerke München mit elektrischem Strom versorgt. Das Fernwärmenetz wird im Sommer 2019 am Rathausanger verlegt. Ein Anschluss an die Fernwärme ist ab diesem Zeitpunkt möglich. Ein Nahwärmenetz besteht nicht. Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

#### 5.6.6 *Abfallbeseitigung*

Die Grundstücke des WA 1 sind bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt für den Bereich WA 1 über den bestehenden Schmutzwasserkanal Stz DN 300 in der Lindenallee. Um die künftige Entwässerung des WA 3 sicher zu stellen, ist die bestehende Sammelrohrleitung DN 200 um ca. 25 m zu verlängern. Die zusätzlichen Bauräume auf Fl.-Nr.143/6 werden über eine private Sammelrohrleitung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 143/6 erschlossen, für die ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes München-Südost zu bestellen ist.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Bodenverhältnisse lassen dies zu.

Die in den Anliegerwegen und in der privaten Verkehrsfläche eingetragenen Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglichen die Verlegung von Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen und beinhalten eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke München.

Die Müllentsorgung ist im bebauten Gebiet bereits geregelt. Von Fl.-Nr.143/6 und 143/11 werden die Abfallbehälter zum Abfuhrtag an den Rathausplatz gebracht. Notwendige Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter sind auf den Grundstücken generell zulässig.

### 5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich**

Wesentliche Grundlage für grünordnerische Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes.

Für die Geltungsbereiche wurde der Baumbestand erhoben (detaillierte Untersuchung vom 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018 s. Anlage). Hier erfolgte in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde Neubiberg eine Eintragung aufgrund des Luftbildes und eine Bewertung und Überprüfung vor Ort.

Der wesentliche und ortsbildprägende Baumbestand befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 142. Weitere bedeutende Bäume sind auf dem Grund-

stück Fl.-Nr. 143/5 zum Rathausplatz eingetragen.

Für den Bebauungsplan ist als Zielvorgabe vorgesehen, möglichst viele Bäume zu erhalten. Die erhaltenswerten Bäume sind entsprechend festgesetzt.

Wie bereits in Kapitel 2 und 4.2 erläutert, soll der räumliche Charakter des Rathausplatzes als Platzraum erhalten werden. Hierfür ist es wichtig, die nördlich der Fahrbahn angrenzenden unbebauten Vorgartenbereiche als solche zu erhalten, um den freien Platzcharakter des Rathausplatzes zu bewahren.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs, z. B.

- Erhalt von als erhaltenswert begutachteten Bäumen
- Pflanzgebot pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für einen großkronigen Baum unter Anrechnung bestehender Bäume
- Pflanzgebot pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von 2 standortgerechten, heimischen Sträuchern
- Je 3 offene, oberirdische Stellplätze Pflanzung eines großkronigen Baumes
- Erdüberdeckung der Tiefgaragen in einer Stärke von 80 cm
- Ersatzpflanzungen für abgängige zu erhaltende Bäume
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung von Bäumen in der brutfreien Zeit zu erfolgen hat (von 1. Oktober bis Ende Februar) und die Bäume vor der Fällung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen sind. Das weitere Vorgehen ist entsprechend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Gegenüber Bebauungsvarianten mit stärkerer Versiegelung Erhalt von Bäumen und begrünten Freiflächen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhalt der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Wärmekanal</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich eines SPNV-Halts und von Bushaltestellen, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Erhalt von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Dienstleistungsbetrieben, die der Versorgung des Ortes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO<sub>2</sub>-Emissionen</p>

## 5.9 Immissionsschutz

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind nicht gegeben oder durch die Planung zu erwarten. Daher sind keine entsprechenden Festsetzungen erforderlich (vgl. Pkt. 4.5)

Bei der Tiefgaragenausfahrt im nördlichen Bereich ist keine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge zu erwarten. Die Ausfahrt ist bereits vorhanden, eingehaust und der Abstand zur Wohnbebauung an der Rotkäppchenstraße beträgt über 35 m.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen der ein- und ausfahrenden Kfz ist jedoch darauf zu achten, dass durch technische Maßnahmen an der Abfahrtsrampe ein Mindest-

schalldämmmaß zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird. Auch zu berücksichtigen sind Geräusche durch Lüftungsanlagen der Tiefgarage.

### 5.10 Altlasten, Bodenschutz

Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet.

Gemäß Art. 1 BayBodSchG sind die in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde, hier dem Landratsamt München mitzuteilen.

### 5.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 10.493,1 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 412,0 m <sup>2</sup>
WA 1	ca. 4.829,6 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 5.253,5 m <sup>2</sup>

## 6. Alternativen

Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen und Bebauung unter dem überwiegenden Erhalt von Gebäuden vor. Standortalternativen drängen sich daher nicht auf und wurden daher auch nicht geprüft. Alternativen, wie z. B. die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (Seniorenzentrum) wurden in vorangegangenen Planentwürfen geprüft, schließlich jedoch verworfen.

## 7. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung steht in Abhängigkeit von der Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Maßnahmen zur Bodenordnung, Erschließung oder Grunderwerb sind seitens der Gemeinde Neubiberg nicht erforderlich.

## 8. Anlagen zur Begründung

- Lang + Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau: Neubiberg Rathausplatz 1, Medizinisches Versorgungszentrum St. Cosmas -Erweiterung- (Teilbereich Bebauungsplan Nr. 74), Verkehrsgutachten, München 08.12.2015, fortgeschrieben am 24.07.2019 -Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger für Verkehrsplanung und Städtebau-

- Baumbestand Bebauungsplan Neubiberg Nr. 74, Margarethe Waubke Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, München 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018
- Neubiberg, Bebauungsplan Nr. 74, Flächen, städtebauliche Kennzahlen, 27.01.2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Neubiberg, den .....

.....  
Günter Heyland  
1. Bürgermeister