

## **2. Änderung**

### **des Bebauungsplanes Nr. 37**

**Wesentliche, bereits vorliegenden  
umweltbezogenen Stellungnahmen**

**Hinweis:**

**s. auch Schallschutzgutachten**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Hauptstraße"** **FL. Nr. 145/18, 145/25; 175/30, 175/38; 148/11**

### **Stellungnahme, Baumbestandsaufnahme, SG 44**

Änderungsbereich 1 (FL. Nr. 145/18, 145/25)

Änderungsbereich 2 (FL. Nr. 175/30, 175/38)

Änderungsbereich 3 (FL. Nr. 148/11)

### **A Festsetzung durch Planzeichen**

#### **1.14 zu erhaltender Baum**

**Baumbestandsaufnahme vom 16.09.2019**

#### **Änderungsbereich 1 (FL. Nr. 145/18, 145/25):**

FL.Nr. 145/18 im Bebauungsplan Nr. 37 ist auf dem Grundstück ein Baum als erhaltenswert festgesetzt. Dieser findet in der aktuellen Planung keine Berücksichtigung. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Hauptstraße" wird im Bereich des erhaltenswerten Baumes eine Tiefgarage bzw. Zufahrt geplant. Eine Fällung des betroffenen Baumes ist auf Grundlage der Baumschutzverordnung zu beantragen, eine entsprechende Ersatzpflanzungen sind auf der Fläche umzusetzen. Es befindet sich kein weiterer erhaltenswerter Baumbestand im Änderungsbereich 1.

#### **Änderungsbereich 2 (FL. Nr. 175/30, 175/38):**

Im Bebauungsplan Nr. 37 befindet sich auf den betroffenen Grundstücken erhaltenswerter Baumbestand. Dieser findet in der aktuellen Planung keine Berücksichtigung. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Hauptstraße" liegt die Tiefgaragenplanung bzw. die Baugrenze im Bereich des erhaltenswerten Baumbestandes. Eine Fällung der betroffenen Bäume ist auf Grundlage der Baumschutzverordnung zu beantragen, entsprechende Ersatzpflanzungen sind auf der Fläche umzusetzen. Es befindet sich kein weiterer erhaltenswerter Baumbestand im Änderungsbereich 2.

#### **Änderungsbereich 3 (148/11): erhaltenswerter Baumbestand (s. Anlage )**

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Aufgrund des großflächigen Wurzeltellers sind in der Vegetationsperiode vor Baubeginn Maßnahmen zur Wurzelneubildung erforderlich. Mit Beginn der Abrissarbeiten und Bauvorbereitungen sind Baumschutzzaun und ggf. Wurzelschutzmaßnahmen zu beauftragen.

### **B Festsetzung durch Text**

#### **3.5 Werbeanlagen**

Beleuchtete Werbeanlagen sind mit einer Nachtabstaltung für die Zeit zwischen 22 und 6 Uhr zu versehen



# Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

## Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0048/2019/BL  
Ihr Schreiben vom: 24.09.2019

Unser Zeichen: 4.4.1-0048/2019/BL  
München, 30.10.2019

Auskunft erteilt:

☐ Mail

Tel.: 089 / 6221-2260

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221 44-2260

F 2.40

### 1. Gemeinde Neuiberg

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 37, 2.Änd. i.d.F. vom 19.08.2019

für das Gebiet „Hauptstraße, Fl.Nrn. 145/18, 145/25, 175/30, 175/38, 148/11“

☐ mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs

☐

ja

☐

nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 12.09.2019 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)  
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2. Träger öffentlicher Belange

#### Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 ☐ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen



#### Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

#### Dienstgebäude / Erreichbarkeit

Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

#### Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)                                                                                                                                                      |
| 2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage |
| <p>Aufgrund der nachträglichen Vorlage der schalltechnischen Untersuchung zu o.g. Vorhaben erfolgt die immissionsschutzfachliche Stellungnahme verzögert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>1. Verkehrsgeräusche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung der C.Hentschel Consult (Stand Oktober 2019) zeigt die verkehrsbedingte Geräuschproblematik auf und enthält Vorschläge zu deren Bewältigung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Bezüglich der Festsetzungsvorschläge wird darauf hingewiesen, dass diese sich nicht nur auf Neubauten sondern auch baugenehmigungsbedürftige Um- oder Erweiterungsbauten beziehen sollten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>2. Gewerbegeräusche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Flurstück 145/25 der Gemarkung Unterbiberg soll von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Dabei ist zu beachten, dass daraus eine um bis zu 5 dB höhere Schutzwürdigkeit gegenüber den Emissionen genehmigter gewerblicher Nutzungen (z.B. auf dem südlich benachbarten Flurstück 145/18) resultiert. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Planung einen möglicherweise schadenersatzpflichtigen Eingriff in den Bestandschutz vorhandener gewerblicher Nutzungen bedeuten könnte. Richtwertüberschreitungen kann bei Gewerbegeräuschen teilweise nur mit Betriebseinschränkungen begegnet werden.</p> |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Um diesen Konflikt zu klären, bedarf es der (erforderlichenfalls gutachterlich unterstützten) Ermittlung, ob entsprechend des genehmigten Nutzungsumfangs zulässigerweise verursachte gewerbliche Emissionen (z.B. raumluftechnische Anlagen, Parkverkehr, Lieferungen) mit der künftig höheren Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung auf Flurstück 145/25 verträglich sind.</p>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Das Ergebnis der Ermittlung und die Abwägung der Problematik ist in der Begründung darzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Fehler</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Anlagen:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                       |

Auszug des Schreibens aus der  
Öffentlichkeit vom 8.5.2019  
nachvollziehbar, dass hier aus Gründen der Ortsgestaltung (Gartenstadt!)

weitere Bodenversiegelung erfolgt, während der angrenzende vorhandene große  
Platz zwischen Rossmann und Post unbestritten als Parkplatz und nicht der  
Straßenraumgestaltung dient.

2. Durch die BP- Änderung können erhaltenswerte Bäume gefällt werden.

Beispiel: lt. Bauantrag Hauptstr. 27, 27a sollen 5 erhaltenswerte Bäume gefällt  
werden.

Die 2. Änderung des BP's verstößt daher gegen den Umweltschutz Bau GB §1a  
Abs. 2 und 5. Insbes. soll die „Bodenversiegelung auf das notwendige Maß“  
begrenzt werden. „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch  
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die  
der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Die hier beispielhaft gezeigten Auswirkungen mögen zwar wegen des kleinen  
Teilbereiches gering sein, bei einer Anwendung auf den gesamten zentralen  
Ortsbereich sind diese aber nicht mehr zu vernachlässigen.

Mit freundlichen Grüßen

Kübbitz 8.5.2019

Anlagen 1, 2





**Landratsamt  
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Bauen**

**Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0048/2019/BL  
Neubiberg  
Ihr Schreiben vom: 06.02.2020  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 26.02.2020

Auskunft erteilt:  
Frau Friedinger

E-Mail:  
friedinger@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1601  
Fax: 089 6221-441601

Zimmer-Nr.:  
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg**

Bebauungsplan Nr. 37

für das Gebiet Hauptstraße (Grundstücke Flurnummer 145/18, 145/25, 175/30, 175/38 und 148/11 Gemarkung Unterbiberg) 2. Änderung

in der Fassung vom 27.01.2020

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 03.02.2020 bei der Gemeinde 10.03.2020

**2. Stellungnahme**

Anregungen zur Grünordnung

A Festsetzungen durch Planzeichen 1.11 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen  
Hier sollte der Kronenbereich plus 1,50 m des bestehenden zu erhaltenden Baumes aus der Fläche herausgenommen werden. Zudem wird empfohlen, dass das Planzeichen unter B7.1 zu erhaltender Baum in A verschoben wird.

Allgemein fällt der Bebauungsplan fällt durch seine sehr gründliche und gut durchdachte Grünordnung auf. Wir bitten lediglich noch um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2270  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1888 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2 -

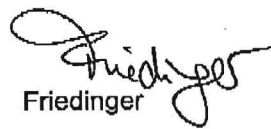
Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bieten.

  
Friedinger