Gemeinde	**Neubiberg** Lkr. München
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“
Entwurf	Berger Architekten BDA I BDB Matthias-Fink-Straße 5, 94094 Rotthalmünster
Planung	**PV** 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
Bearbeitung	Salazar, Köstler, Schyschka QS: Wißmann
Aktenzeichen	NEB 2-71
Plandatum	18.07.2022 (Vorentwurf)

VORABZUG

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Plangebiet ... 3
2.1 Lage ... 3
2.2 Nutzungen ... 4
2.3 Eigentumsverhältnisse ... 4
2.4 Erschließung ... 4
2.5 Emissionen ... 5
2.6 Grünbestände ... 5
2.7 Artenschutz und Schutzgebiete ... 5
2.8 Boden ... 6
2.9 Denkmäler ... 7
2.10 Wasser ... 8
2.11 Sonstiges ... 8

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 9
3.1 Landesentwicklungsprogramm ... 9
3.2 Regionalplan ... 9
3.3 Flächennutzungsplan ... 10
3.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 11
3.5 Städtebauliche Rahmenpläne Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften ... 11
3.6 Übergeordnete Fachplanung, sonstige Rechtsvorschriften ... 12
3.7 Verfahren ... 12
3.8 Städtebaulicher Vertrag ... 12

4. Planinhalte ... 12
4.1 Geltungsbereich ... 12
4.2 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 14
4.6 Bauliche Gestaltung ... 15
4.7 Verkehr und Erschließung ... 15
4.8 Grünordnung ... 17
4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 20
4.10 Immissionsschutz ... 21
4.11 Altlasten, Bodenschutz ... 22
4.12 Flächenbilanz ... 22

5. Alternativen ... 22

6. Verwirklichung der Planung ... 22
6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen ... 23
6.2 Technische Hinweise zu Grünordnung ... 23
6.3 Technische Hinweise zu Wasserwirtschaft ... 23
6.4 Technische Hinweise zu Erschließung (Ver- und Entsorgung) ... 24

VORABZUG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Prof.-Messerschmitt-Str. 3 aus dem Jahr 2011 durch einen Angebotsbebauungsplan zu ersetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich zu schaffen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 35 aus dem Jahr 1988 war ein Mischgebiet festgesetzt – im Plangebiet befanden sich gewerblich genutzte Gebäude. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 von 2011 (vorhabenbezogene Bebauungsplan), wurde die Neuerrichtung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) im Westen und die Errichtung eines Parkdecks ermöglicht. Die Baukörper wurden wie festgesetzt errichtet, das Baurecht wurde ausgeschöpft.

Die Gemeinde beabsichtigt nun eine weitere bauliche Verdichtung auf dem Grundstück, indem das Parkhaus mit einem Bürogebäude überbaut wird. Das Baurecht für das bestehende Gebäude Professor-Messerschmitt-Straße 3 soll so angepasst werden, dass perspektivisch eine Neubebauung möglich ist. In diesem Zuge wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch den vorliegenden Angebotsbebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Str.“ ersetzt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.02.22

VORABZUG

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Neubiberg südwestlich des gleichnamigen S-Bahnhaltepunktes. Es umfasst die Flurnummern 154/16 und 154/20 und grenzt im Süden direkt an ein Waldstück an, das im Gemeindegebiet von Ottobrunn liegt. Im Osten der Fläche befindet sich ein Gewerbekomplex, im Westen gewerbliche Nutzungen (Autohaus) und im Norden schließt das Wohngebiet „Auf der Heid“ an. Das Gelände ist weitgehend eben und umfasst eine Fläche von circa 0,87 ha.

2.2 Nutzungen

Die Ortsmitte von Neubiberg mit Rathaus, Kultur- und Veranstaltungsräumlichkeiten, Einzelhandel und Gastronomie befindet sich circa 750 m Meter östlich des Plangebiets. Das Grundstück wird aktuell zu Gewerbe- und Wohnzwecken genutzt. Das Umfeld ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung, gewerblich genutzten Gebäuden in direkter Nachbarschaft im Osten und in indirekter Nachbarschaft im Westen, dem 350 m westlich gelegenen Landschaftspark Hachinger Tal und dem Wald auf Ottobrunner Flur im Süden.

Das Plangebiet überdeckt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - vorhabenbezogener Bebauungsplan Prof.-Messerschmitt-Str. 3 aus dem Jahr 2011. Als Art der baulichen Nutzung ist darin ein Mischgebiet festgesetzt. Das damals bereits bestehende Bürogebäude (Alter ca. 35 Jahre) wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche mit einbezogen und als „Bestand-Büro“ festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Fl. Nr. 154/16 mit dem gewerblich genutzten Bürogebäude und dem Parkdeck und die Fl Nr. 154/20 mit Wohnbebauung. Das Grundstück Fl. Nr. 154/16 wurde im Jahr 2012 in die Fl. Nrn. 154/16 und 154/20 geteilt. Die derzeitige 2. Änderung umfasst das gleiche Areal der ehemaligen Fl. Nr. 154/16 (ca. 8.700 m²) inkl. der aktuellen 2 Grundstücke.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der Straßenflächen in privatem Besitz.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Prof.-Messerschmitt-Straße) im Norden **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Der S-Bahnhof Neubiberg liegt in einer Entfernung von ca. 500 Metern vom Plangebiet entfernt. Die Hauptstraße und die Äußere Hauptstraße Neubiberg, die in ca. 300 m Entfernung von West nach Ost verlaufen, sowie die Alte Landstraße, die in ca. 100 m von Nord nach Süd verläuft, werden zudem von Bussen bedient, die die angrenzenden Gemeinden und die Landeshauptstadt München (S/U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd) anfahren. Eine Anbindung an den ÖPNV ist zudem durch die Buslinien 211, 212 und 229 an den Haltestellen Neubiberg, Werner-Heisenberg-Weg und durch die Buslinie 210 an der Haltestelle Ottobrunn, Alte Landstraße in jeweils 500 bzw. 300m fußläufiger Entfernung gegeben.

VORABZUG

2.5 Emissionen

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind bisher nicht gegeben und nicht durch die Erneuerung der Nutzung zu erwarten.

2.6 Grünbestände

Entlang der gesamten Prof.-Messerschmitt-Straße befinden sich Bäume und Sträucher, die in Form von Straßenbegleitgrün das Straßenbild prägen. Es handelt sich um Kastanienbäume und Arten von Hainbuche, Buche und Ahorn. Östlich und südlich der bestehenden Parkgarage setzt sich die linienhafte Bepflanzung bestehend aus Zier- und Wildgehölzen nach Süden fort.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde ein Bestands- und Bewertungsplan von „Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten“ erstellt. Der aus dem Jahr 2007 stammende Plan kartierte den damaligen bestehenden Baum- und Gehölzbestand. Davon erhalten bzw. bei einer Begehung vorgefunden werden konnten einzelne Bäume entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße, die Gehölzbestände östlich und südlich der errichteten Parkgarage und der artenreiche Baumbestand bis zur südlichen Grundstücksgrenze. Die dortigen Grünbestände gehen nahtlos zu dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet über. Für alle anderen Baumentnahmen wurden Ersatzpflanzungen vorgenommen, die entlang der Einfahrts- und Parkplatzstraße der westlich liegenden Reihenhäuser situiert sind. Auf den Grünflächen unter den Kronendächern wurden Fahrspuren von Autos festgestellt. Darüber hinaus befindet sich auf der anderen Parkplatzfläche östlich des bestehenden Hauptgebäudes und westlich der Parkgarage ein Einzelbaum.

Abb. 2: Bestehende Grünbestände entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße, Quelle: Eigene Aufnahmen vom 13.04.2022.

2.7 Artenschutz und Schutzgebiete

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Am 13.04.2022 fand eine Begehung des Plangebietes statt mit dem Ziel, das Potenzial an Lebensräumen für geschützte Arten zu erheben. Dies war insbesondere deshalb wichtig, weil unmittelbar zur südlichen Gebäuderückseite das Landschaftsschutzgebiet „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn“

VORABZUG

grenzt. Das Landschaftsschutzgebiet ist aufgrund der direkten Nähe mittelbar von den Planungen betroffen. Bei der Begehung ergaben sich allerdings keine Hinweise auf das Vorkommen schutzwürdiger bzw. bedrohter Arten im Bereich der Eingriffsflächen. Auch gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 19.11.2012 (LKLL) / 14.11.2011 (LKED) / 09.07.2013 (LKM) befinden sich keine Artnachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Gleichzeitig fanden sich keine Nester oder Baumhöhlen und –spalten im vorhandenen Gehölzbestand. Die Gehölze sind sehr vital. Tot- und Altholz sind nicht vorhanden. Zusammenhängende Gehölzbestände insbesondere im südöstlichen Geltungsbereich zur Grenze an das Landschaftsschutzgebiet werden nach einen örtlichen Begehung mit der AELF als Wald festgesetzt. Erhebliche negative Auswirkungen auf Gehölze bewohnende Arten können somit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs wurde im betroffenen Gebäude auf der südlichen Rückseite in einem Spalt für die Jalousien ein Vogelnest einer Kohlmeise gesichtet.

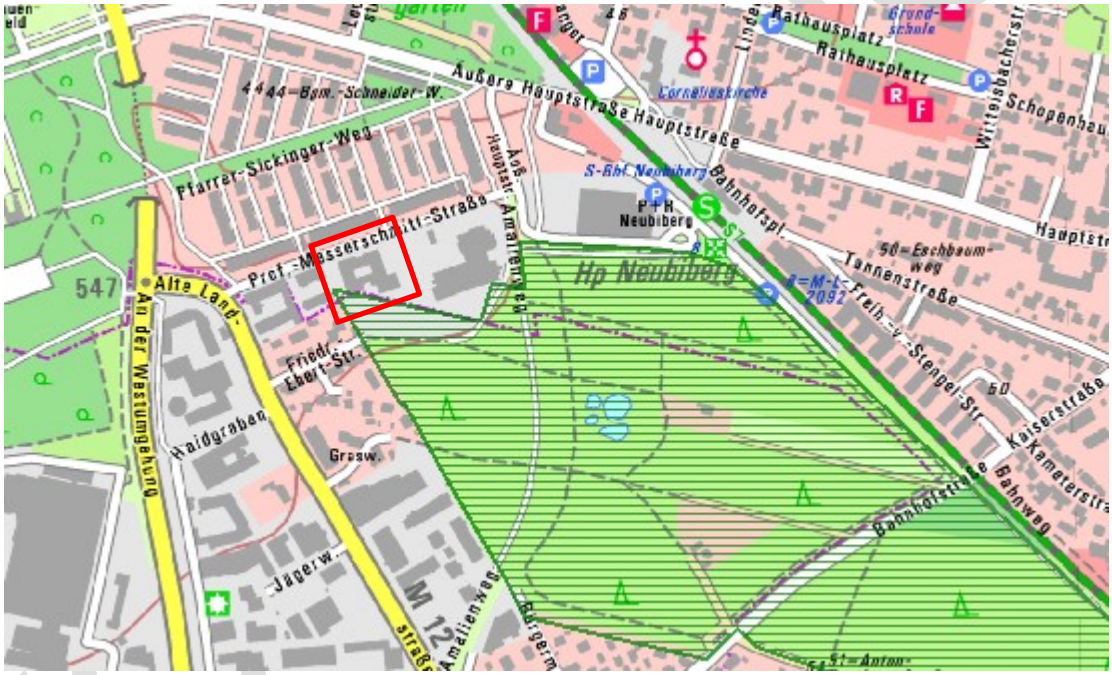

Abb. 3: Bestehendes LSG mit Markierung des Plangebietes, Quelle: FIN-WEB.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu verhindern, werden einzelne, zu erhaltende Bäume sowie ein gesetzlich vorgeschriebener Mindestabstand von 6 m zum Schutzgebiet festgesetzt.

2.8 Boden

2.8.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 liegt das Plangebiet vollständig im Bereich des Bodentyps 19a. Dieser ist als „fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ beschrieben.

Laut Baugrund-Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern (21.04.2022) sind im Untergrund des Plangebiets bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen vorhanden, die im ersten Meter als oft mittelschwer grabbar sind. Ab circa einem Meter Tiefe liegt die Gesteinseinheit „Flussablagerung, mittelholozän (Mittlere Postglazialterrasse 1)“, also laut Gesteinsbeschreibung vor allem „Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel“ vor.

Es gibt keine Hinweise auf Stau- oder Hangwasser, niedrige Grundwasserflurabstände bzw. auf Geogefahren im Umkreis von 200 Metern um das Grundstück.

2.8.2 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund des Bodentyps ist keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit möglich.

2.8.3 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 im Plangebiet oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.9 Denkmäler

2.9.1 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 C der Satzung hingewiesen.

2.9.2 Baudenkmäler

In der weiteren Umgebung, Luftlinie ca. 900 m nordwestlich vom Geltungsbereich entfernt, sind zwei **Baudenkmäler** vorhanden. Die Kath. Pfarrkirche Maria Rosenkranzkönigin (D-1-84-146-1) und die Kapelle Maria im Walde (D-1-84-146-2), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

VORABZUG

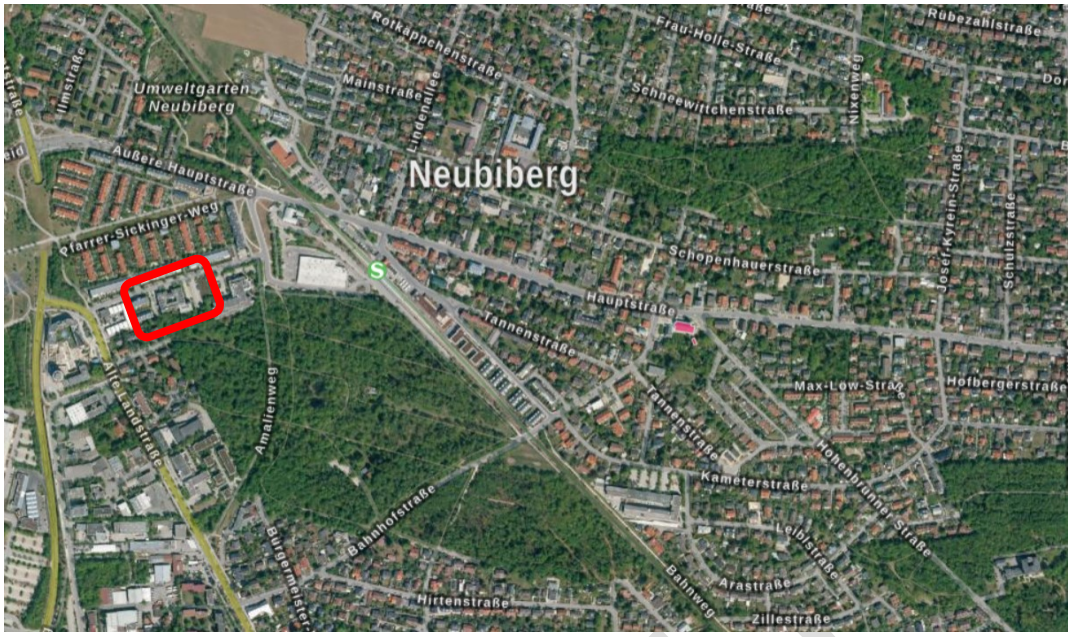

Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, und PV Darstellung. Stand 16.02.22

2.10 Wasser

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind von gegenständlicher Planung nicht betroffen.

2.10.1 Grundwasser

Direkt am Plangebiet wurde bei einer Bohrung für einen Förderbrunnen für eine Grundwasserwärmepumpe im Jahr 1989 (ID 7935EB005034) ein Ruhewasserspiegel (m u. AP) von 14,78 Metern gemessen (Bohransatzhöhe in m. NN 550). Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Angaben zu Untersuchungen im Juni 2022 berichten ein Grundwasserstand vom 15,82 m.

2.10.2 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind von gegenständlicher Planung nicht betroffen.

2.10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Kanalsystem liegt im Trennsystem vor.

2.11 Sonstiges

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn Nr. 07“ (ID Nr. LSG – 00280.01). Südlich an den Geltungsbereich der derzeitigen 2. Änderung grenzt der Teil des Landschaftsschutzgebietes an der im Gebiet der Gemeinde Ottobrunn liegt und ist auch als Erholungswald Stufe 1 (Waldfunktionsplanung nach

VORABZ

Art. 5 und 6 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)) kategorisiert.

Nach § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

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 Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird
- und 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).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>
Die Planung trägt zu den vorgenannten Zielen und Grundsätzen bei, indem die Innenverdichtung vorangetrieben wird, die Siedlungsentwicklung in den bereits bebauten Flächen stattfindet und Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden.

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).

Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten (Z 4.2).
Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere z.B. Waldränder sind zu erhalten (Z 4.3).

VORABZUG

3.3 Flächennutzungsplan

Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP i.d.F.v. 21.11.2013, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahre 2013 als Mischgebiet dargestellt. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung folgt zum größten Teil den Darstellungen des FNP. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Biotop Nr. 2 (Nr. L7934-53 gem. die 5 FNP Änderung) innerhalb des Geltungsbereichs der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung dargestellt. Dieses Biotop ist auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 dargestellt. Stand heute liegen digitale Informationen zu diesem Biotop weder im Bayern Atlas noch beim Bayerisches Landesamt für Umwelt oder beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Bayern vor.

Um die Qualität des dargestellten Biotops beurteilen und eine Aussage über dessen rechtliche Verbindlichkeit treffen zu können, wurde am 07.06.2022 mit Vertretern des AELF Bayern eine örtliche Begehung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass das im FNP und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellte Biotop vermutlich kein rechtlich geschütztes „Biotop“ ist. Das AELF stuft die Fläche aufgrund ihres biologischen Gefüges vielmehr als Wald ein. Entsprechend den Erkenntnissen aus der Ortsbegehung wird die im FNP dargestellte Biotopfläche in der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung als Wald festgesetzt.

Südlich angrenzend an den Planungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn Nr. 07“ (ID Nr. LSG – 00280.01) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottobrunn mit Erholungsfunktion dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg ist es dagegen nur als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Nach Abstimmung mit dem AELF ist das an den Geltungsbereich südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet auch als Erholungswald Stufe 1 (Waldfunktionsplanung nach Art. 5 und 6 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)) in der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung einzustufen.

VORABZUG

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35, rechtsverbindlich seit dem 18.01.1988. Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde durch eine 1. Änderung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 Prof.- Messerschmitt-Str. 3) in Teilbereichen ersetzt.

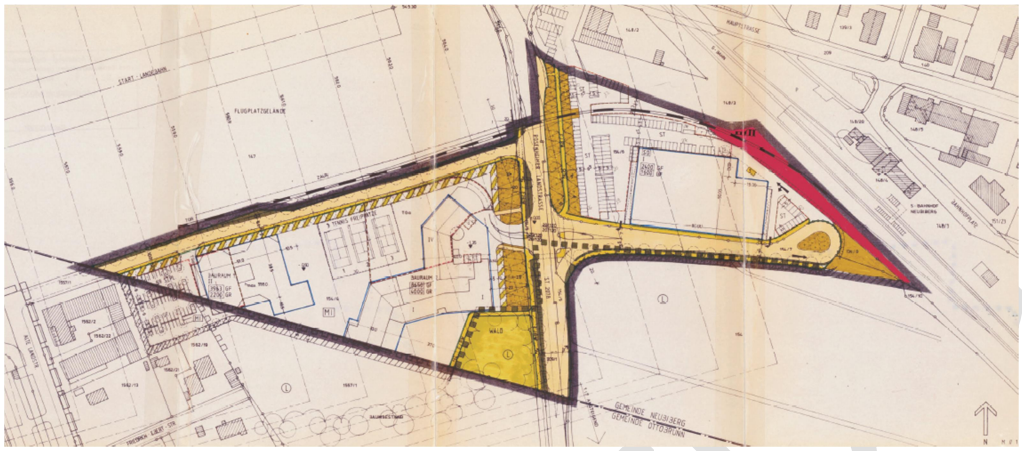

Abb. 2 Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 35 v. 18.01.1988

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Str. 3) wurde am 19.04.2011 rechtsverbindlich. Diese 1. Änderung setzt ein Mischgebiet fest und schafft Baurecht für Wohnungsbau im Westen und ein Parkdeck im Osten des Gebietes. Außerdem werden Vorgaben zur Gestaltung und zum Erhalt von Grünflächen geregelt. Ein Biotop wurde im südlichen Bereich festgesetzt.

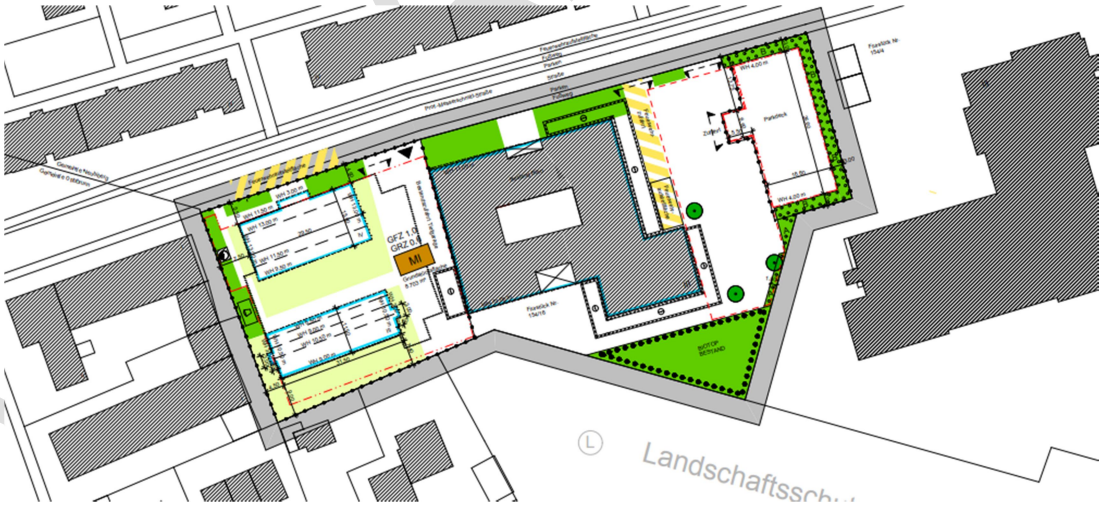

Abb. 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Prof.-Messerschmitt-Straße 3 vom 19.04.2011

3.5 Städtebauliche Rahmenpläne Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Neubiberg verfügt mit dem Nachverdichtungskonzept aus dem Jahre 2010 über ein informelles Planwerk, das den künftigen Bauleitplanungen zugrunde gelegt wird. Die Planfläche war allerdings kein Teil des Untersuchungsgebiets das den bebauten Siedlungsbereich östl. der S-Bahn Trasse umfasste.

3.6 Übergeordnete Fachplanung, sonstige Rechtsvorschriften

Übergeordnete Fachplanungen enthalten keine Vorgaben für das Plangebiet.

3.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, weil die 2. Änderung des B-Plans die Grundzüge der Planung der 1. Änderung nicht berühren.

In dem vorliegenden Bebauungsplan besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete und es sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag sollen Regelungen zur Gestaltung und der Qualität der Gebäude und dem Energiestandard zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde vereinbart werden.

4. Planinhalte

Mit dem derzeitigen Bebauungsplan wird folgendes Ziel verfolgt: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich.

4.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Straße 3 vom 19.04.2011. Er wird in insgesamt drei Bauquartiere unterteilt, um an die unterschiedlichen Planungsziele der Grundstücksteile angepasste Festsetzungen vornehmen zu können. Das westliche und östliche Bauquartier enthält je zwei bzw. ein Bestandsgebäude mit Aufstockungsmöglichkeit für das Parkdeck; Im mittleren Bauquartier soll eine Erneuerung der Bebauung ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der zu bebauende Teil des Geltungsbereichs wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Darin zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um eine langfristige, den Bedarfen angepasste, Gewerbe- und Wohnnutzung zu ermöglichen. Außerdem sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm

VORABZUG

- Schank- und Speisewirtschaften

Diese Nutzungsarten fügen sich in die Umgebung ein und sind weder dem Charakter der Bebauung noch der Ungestörtheit der Anwohnerschaft abträglich. Die Größe der nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird begrenzt wegen der von größeren Betrieben ausgehenden Störungen insbesondere beim Zu- und Abfahrtsverkehr, bei der Belieferung und der Entsorgung. Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, um deren Umfang zu begrenzen und um die störenden Auswirkungen auf die vom Wohnen geprägte Nachbarschaft zu minimieren.

Nicht zulässig sind die Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da sich diese nicht in die Umgebung und den Charakter der Bebauung einfügen. Außerdem ist die Grundstücksgröße des Plangebiets nicht ausreichend für dererlei platzintensive Gewerbebetriebe. Sie sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden und zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bauraumbezogene Festsetzung der Grund- und Geschossfläche sowie durch die Angabe von Wand- und Firsthöhe als absolutem Wert über Normalhöhennull bestimmt. Ferner wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Entsprechend dem eingereichten Vorhaben sind drei verschiedene Bauquartiere mit wiederum verschiedenen Baugrundstücksteilflächen, durch Knötchenlinien zweier unterschiedlicher Strichstärken abgetrennt, mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächen und unterschiedlicher Geschossigkeit festgesetzt. Maximal zulässig sind Wandhöhen zwischen 11,0 und 14,50 Meter und Firsthöhen zwischen 13,50 und 16,00 Meter. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an den Firsthöhen und Kubaturen im Bestand.

Für die Messung der Wandhöhe, der Firsthöhe und der Vollgeschosse ist einen Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen-Null je Baugrundstück (z.B. 549,85 m ü. NHN) festgesetzt. Das erleichtert und vereinheitlich die Bemessung der verschiedenen Werte des Maßes der baulichen Nutzung, da das natürliche Gelände durch den Parkplatz oder die Gebäudeeingänge modifiziert wurde.

Da auf dem im Osten des Grundstücks befindlichen Parkdeck ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Flachdach errichtet werden soll, sind im entsprechenden Baufeld Geschossflächen von Garagengeschossen, die sich in ansonsten anders genutzten Gebäuden befinden, nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

Für Außentreppen, Vordächer, Lichtschächte, Balkone und Terrassen ist in den Baufeldern 1A, 1B und 2 eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu 20% festgesetzt. In dem Baufeld 3 wird für Außentreppen eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu 5% festgesetzt

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO – wie Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) – im Bauquartier eins um bis zu 137 % und im Bauquartier zwei um bis zu 88% überschritten werden. Eine Überschreitung in diesem Umfang ist erforderlich, um Bestandsschutz zu gewährleisten und die Funktionen der bestehenden und geplanten Nutzung aufrechtzuerhalten.

VORABZUG

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen, die die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gestaltung der Freiflächen bestimmen. Die festgesetzten Bauräume dienen der Erhaltung des vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestands und des im Südwesten des Plangebiets liegenden Wald-Teilfläche und der Gliederung der Bebauung entsprechend dem bestehenden und geplanten Vorhaben.

Die Baugrenzen wurden relativ großzügig gefasst, um zukünftige Bauvorhaben flexibel zu ermöglichen.

Um die Flexibilität und die Brandschutzanforderungen bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen durch Außentreppen um bis zu 3 m auf einer Breite von bis zu 5,5 m im Bauquartier drei überschritten werden.

Die offene Bauweise und die Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Hausgruppen in den Baufeldern 1A und 3 bzw. 1B und 2 wurden ebenfalls festgesetzt.

Die Geltung des Abstandsflächenrechts wird entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neubiberg nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO angeordnet.

Im Bauquartier drei können bei einer Überbauung des Parkdecks die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Aufstockung des bestehenden Parkhauses mit den zu verwendenden Materialien bei Berücksichtigung der entsprechenden Normen erzeugt eine Gebäudehülle, die einen Abstand von nur 2,89 m zur nördlichen, östlichen und südlichen Grenze aufweist. Die Mehrfachnutzung des bestehenden Gebäudes und die Nutzung von bereits in Anspruch genommenen Flächen (Innenentwicklung) sind wichtige Ziele der Gemeinde Neubiberg. Zudem ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sichergestellt durch Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück. Deshalb wird in diesen Fall für den Abstand zur Grundstücksgrenze und für die Regelungen der Abstandsflächen eine Ausnahme festgesetzt.

An den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen die Tiefen der Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,22 H bzw. im Bereich der Fluchttreppe auf ein Maß von 0,06 H reduziert werden.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Baum- und Gehölzstrukturen, die begrünten Vorgarten- und Gartenbereiche sowie die im rückwärtigen Bereich des Baufelds zwei befindlichen wertvollen Habitatstrukturen und Waldflächen zu erhalten und weiter zu entwickeln ist die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen durch Festsetzungen geregelt. Sie sollen sicherstellen, dass die entsprechenden Abstellanlagen straßennah und nicht umfangreicher als notwendig errichtet werden. Deshalb wird auch, abweichend von der Stellplatzsatzung, die maximale Anzahl an Stellplätzen für jedes Bauquartier festgesetzt. Diese Abweichung ermöglicht die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude und die gleichzeitige Aufstockung des bestehenden Parkgebäudes. Die übrigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage / Parkdeck anzuordnen.

VORABZUG

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Wandhöhe der Tiefgaragenrampe ist ebenfalls geregelt. Das Dach dieser Anlage soll mit Dachbegrünung überdeckt sein.

Die Gesamtgrundfläche der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, um den Anteil begrünter Freiflächen im Grundstück zu sichern. Die Wandhöhen der Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls geregelt. Die Dächer von Garagen sollen ebenfalls mit Dachbegrünung überdeckt sein.

4.6 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude ist festgesetzt, dass nur die im Plangebiet üblichen Hauptdachformen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach zulässig sind. Abweichend vom Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung der Gemeinde Neubiberg sind innerhalb des Geltungsbereiches der derzeitigen Änderung Pultdächer mit einer Neigung bis zu 20° zulässig, da diese Dächer im höheren Anzahl in der Umgebung vorliegen und der Charakter des Plangebietes bereits mitgestalten. Die entsprechenden Dächer müssen aus gestalterischen Gründen zudem symmetrisch ausgeführt werden. Dies soll zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen.

Geregelt ist auch die Gestaltung von Dachaufbauten entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung der Gemeinde Neubiberg, um unverhältnismäßig große Dachgauben und Dacheinschnitte auszuschließen. Die Festsetzungen für Dachgauben gelten für Dacheinschnitte entsprechend. Eine Überdachung der Dacheinschnitte oder eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist nicht zulässig.

Zur Wohnraumerweiterung sind Wintergärten als erdgeschossige Glasanbauten mit an das Gebäude angelegten Pultdächern bis zu einer Tiefe von max. 3 m zulässig.

Geregelt sind auch die Überschreitungen der Wandhöhe zugunsten von Aufzugsüberfahrten und Anlagen für technische Installationen auf dem Dach, um unverhältnismäßig große Übermaße auszuschließen. Es muss ein Mindestabstand zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse eingehalten werden.

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

Um die ökologischen Vorteile von Dachbegrünungen für die Gemeinde zu nutzen und die Bebauung in Einklang mit dem Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg zu bringen, sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu bedecken.

4.7 Verkehr und Erschließung

4.7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die angrenzende öffentliche Prof.-Messerschmitt Straße im Norden. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist zum Erhalt der Baume und Grünstreifen entlang der Prof.-Messerschmitt Straße nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Die äußere Erschließung ist als öffentliche Ver-

VORABZUG

kehrsfläche festgesetzt. Zu den dahinter liegenden Grundstücken ist diese durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand bereits vorhanden und werden durch die Planung nicht bzw. geringfügig verändert.

Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz, auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken", DIN VDE 0132, die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 und technische Regeln für das Hydrantennetz wird unter Kapitel 8 (Verwirklichung der Planung) der Begründung aufmerksam gemacht.

4.7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist bereits an das bestehende Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Bestehende Grundstücksanschlüsse werden weiterhin benutzt. Das Kanalsystem liegt im Trennsystem vor.

4.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Da es sich um einen Bebauungsplan für ein bebautes Gebiet handelt, sind Leitungen bereits vorhanden. Die neu festgesetzte versiegelte Fläche entspricht nahezu dem Bestand, weswegen nicht mit großen Änderungen in der Oberflächenwasserbeseitigung zu rechnen ist.

Im Falle eines neuen Bauvorhabens auf einem Grundstück, auf dem bereits Baurecht besteht, ist zu prüfen, ob die Dimensionierung der bisherigen Versickerungsanlage für die zusätzlich anfallenden Mengen ausreichend ist, oder ob ggf. eine Ertüchtigung notwendig wird. Diese ist ggf. wasserrechtlich zu beantragen.

Die versiegelten Flächen werden mittels wasserdurchlässiger Beläge sowie über die seitlichen Kanten lokal entwässert und das Wasser wird vor Ort flächig versickert. Dadurch sollen die Bodenstruktur und die natürliche Grundwasserneubildung weitgehend erhalten und eine möglichst hohe Verdunstung erreicht werden. Dies entlastet vorhandene Entwässerungssysteme, dient der Abmilderung bei Starkregenereignissen und begünstigt das Mikroklima.

Ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist nicht vor Ort vorhanden.

Folgende Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet und schadlosen Entsorgung des Niederschlagwassers sind in der Planung berücksichtigt worden:

- Begrenzung der Gesamt-Versiegelung
- Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu bedecken.
- Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszuführen
- Niederschlagswassernutzung wird empfohlen
- Es werden Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung bereitgestellt
- Versickerung des Niederschlagswassers im Trennsystem

VORABZUG

4.7.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Energie und Telekommunikationsleitungen erschlossen. Die Fläche für die Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität wurde in der Planzeichnung berücksichtigt.

4.7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch den zuständigen Zweckverband München Südost. Durch die Planung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber der bestehenden Situation.
Bei Neubauten ist je eigenständiges Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Es ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.

Die Abfallbehälter werden durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht.

4.8 Grünordnung

4.8.1 Private Grünfläche, Bepflanzung

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche sowie die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen werden artenreich begrünt und mit standortgerechten Bäumen bepflanzt. So kann eine gute Aufenthaltsqualität der Freiflächen bei gleichzeitiger hoher ökologischer Qualität und Artenvielfalt erreicht werden. Zugleich werden der Erhalt und die Weiterentwicklung der im Bestand vorhandenen Grünflächen und das waldartige Erscheinungsbild beibehalten.

Innerhalb privater Grünflächen sind Fahrradabstellanlagen, deren Zuwegung sowie Anlagen für Abfallbehälter zulässig.
Nicht zulässig sind die Errichtung jeglicher Bebauung bzw. die Überschreitung der Baugrenzen innerhalb privater Grünflächen.

Innerhalb des Bauquartiers 2 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine 5 m tiefe Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Diese darf nur auf einem Drittel der Länge durch Zufahrten, Zugänge o.ä. unterbrochen werden.

Erhaltenswerte Bäume werden entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes erhalten. Sie sind im Bebauungsplan als zu erhalten, zu schützen und zu pflegen festgesetzt. Abgängige oder ausfallende Bäume sind in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Nach jedem dritten Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum II. bis III. Ordnung zu pflanzen. Zum Schutz und dauerhaften Erhalt der Bäume sind Baumscheiben und Baumschutzvorrichtungen zu errichten.

VORABZUG

Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und begrünen. Dadurch kann eine Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle erfolgen, die Beläge heizen sich nicht überdurchschnittlich auf und die öffentliche Kanalisation wird entlastet.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind zu begrünende Einfriedungen als Sichtschutzwand zulässig.

Öffnungslose Fassaden an Haupt- und Nebengebäuden sind ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen. Dies soll einer zu starken Aufheizung des Gebäudes entgegenwirken.

Aufschüttungen sind unzulässig. Abgrabungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt zulässig.

4.8.1.1 Wald, Waldrand

Im Bebauungsplan wird eine Teilfläche des südlichen Bebauungsplanumgriffs als Wald festgesetzt. Die Waldfläche entspringt dem südlich angrenzenden Waldbestand des Landschaftsschutzgebietes und ist zum betroffenen Grundstück hineingewachsen bis an die bestehende Bebauung. Daher wird kein Waldschutzstreifen festgesetzt.
Es wird allerdings auf die Gefahr von möglichem Baumwurf hingewiesen, insbesondere aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung. Die Baumwurfzone sieht aus forstfachlicher Sicht normalerweise eine Tiefe von 25 m vor. In diesem Streifen bestehen erhöhte Anforderungen an die Statik der Gebäude, insbesondere des Dachstuhls. Da in § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von erhöhten Anforderungen an die Statik enthalten ist, kann eine entsprechende Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandssituation mit Baurecht nach § 30 BauBG handelt, ist eine Beschränkung dieses Rechts unverhältnismäßig. Daher ist auch eine entsprechende Reduzierung der Bauräume nicht veranlasst. Es liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers die Statik der Gebäude auf das reale Risiko eines Baumwurfs abzustimmen.

Das Quartier 1 betreffend:

Die vier Bäume einschließlich der Grünstreifen entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume bilden gemeinsam mit den weiteren Bäumen ein straßenprägendes Erscheinungsbild im Zusammenhang einer Baumreihe jeweils auf beiden Seiten der Prof.-Messerschmitt-Straße.

Die westlich zum Gebäude (Baufeld 1 A) liegenden Grünflächen sowie der Einzelbaum werden zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Bäume auf der östlich liegenden Parkplatzfläche werden in Folge einer zukünftigen Umgestaltung durch Festsetzungen zum Pflanzgebot ersetzt (4.8.1.1) und müssen daher nicht erhalten werden. Sowohl die bestehenden Bäume als auch deren möglicher Ersatz haben einerseits eine Schattenwirkung auf den ruhenden Verkehr und andererseits wirken sie der Aufheizung versiegelter Fläche entgegen. Außerdem erfüllen Gehölze eine wichtige Funktion als Kohlenstoffsenke.

Im südlichen Bereich neben dem Baufeld 1B befinden sich weder öffentliche Grün-

VORABZUG

flächen noch erhaltenswerte Gehölzbestände, deswegen werden diese dort nicht festgesetzt. Der Anteil an bestehenden Grünflächen (z.B. an rückwärtigen Gärten der Reihenhäuser) wird durch die Festsetzungen für Pflanzbindungen und gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen gesichert.

Das Quartier 2 betreffend:

Im nördlichen Bereich ist die Vorgartenzone gemeinsam mit den Baumbeständen zu erhalten. Die Gehölzbestände sind straßenprägender Bestandteil im Zusammenhang einer Baumreihe entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße.

Nach Süden hin grenzt der Grundstücksbereich mit einem Grün- und Gehölzbestand unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn“. An der Grundstücksgrenze befinden sich einige Laub- und Nadelbäume in alter Ausprägung, die zu erhalten sind. Sie bilden einen nahtlosen Übergang zum LSG und stellen wertvolle Habitatstrukturen dar. Die südliche Gehölzfläche ist wie in 4.8.1.2 begründet als Wald festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich im Baufeld 2 nördlich zur festgelegten Gehölzfläche im südlichen Teil zwei weitere Einzelbäume, die aufgrund ihrer alten Ausprägung und Nähe zum Wald ebenfalls erhaltenswert sind.

Das Quartier 3 betreffend:

Die Gehölzbestände befinden sich in diesem Quartier hauptsächlich entlang der bestehenden Parkgarage. Die Grünfläche einschließlich der Baumgruppe nördlich zur Garage wird zum Erhalt festgesetzt, weil sie straßenprägender Bestandteil im Zusammenhang einer Baumreihe entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße sind. Durch den vorgesehenen Aufbau der Parkgarage können sich durch die Baumaßnahmen bzw. eine dadurch bedingte Verschattung nach der Bauphase negative Auswirkungen auf den Bestand ergeben. Im Falle eines Ausfalls bzw. Entfernung der Gehölzfläche sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Der östliche Gehölzbestand zur Garage bestehend aus Zier- und Wildgehölzen ist im Zusammenhang beizubehalten. Aufgrund von Sicherheitsmaßnahmen in Form einer Fluchtmöglichkeit bei dem Ausbau der Parkgarage ist eine Unterbrechung der Gehölzbestände notwendig. Die Lage der Fluchttreppe, die im Bebauungsplan eingezeichnet ist, entspricht den Planungen.

Südlich zur Parkgarage befindet sich eine Grünfläche mit alten Baumbeständen. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten, im Falle einer Entfernung müssen diese ersetzt werden.

Um den gesamtheitlichen Baumbestand in der Gemeinde Neubiberg nachhaltig zu schützen, ist darüber hinaus die Baumschutzverordnung vom 25.06.2019 zu beachten.

4.8.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. zu minimieren, sind Baumfällungen gemäß §§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen.

VORABZUG

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

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.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2- Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Beschränkung der Stellplatzflächen und Begrünung der Flachdachflächen und der Tiefgaragenrampe, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

VORABZUG

4.10 Immissionsschutz

Um die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die nähere Umgebung beurteilen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten, eine Verschattungsstudie („Sonnenstudie“) und ein Immissionsschutz Gutachten für das Plangebiet erstellt. Diese genannten Gutachten sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.10.1 Verkehrsgutachten

Gemäß des Verkehrsgutachtens der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH ändert sich nicht an der Straßenfunktion und dem Straßencharakter der Prof.-Messerschmitt-Straße mit der derzeitige Planung. Es sind keine Ausbaumaßnahmen im Straßenquerschnitt im Zusammenhang mit den Planungen erforderlich. Die Straße kann denn Mehrverkehr im Bestandsausbau leistungsfähig aufnehmen.

4.10.2 Immissionsschutzsgutachten

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

- Einwirkender Verkehrslärm

In den Baufeldern 2 und 3 kann der ORWDIN18005 für ein Mischgebiet tagsüber und nachts sowohl ohne als auch mit Berücksichtigung der Bebauung an allen Baugrenzen bzw. Grenzen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung durchgehend eingehalten werden.
Es sind regelmäßig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und sämtliche Baufelder verfügen über ausreichend ruhige Außenbereiche.
Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 [4] abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
In Kapitel 10.1 des Gutachtens wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Sofern kein aktiver Schallschutz umgesetzt werden kann, müssen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. bauliche Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt werden.

- Verkehrszunahme

Die Untersuchung zur Verkehrszunahme in Kapitel 7 kommt zu dem Ergebnis, dass die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts weder erstmalig noch weitergehend überschritten wird. Die Pegelzunahmen im Umfeld des Plangebiets liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A). Die Verkehrszunahme aus dem Vorhaben erfordert keine Kompensationsmaßnahmen.

- Einwirkender Gewerbelärm

Die durchgeführten Berechnungen in Kapitel 8 zeigen, dass der IRWTALärm im MI im Bauquartier 2 und 3 tagsüber und in der lautesten Nachtstunde durchgehend eingehalten werden kann.

VORABZUG

Für die Festsetzung eines MI im Bauquartier 1 statt eines WA sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Ausgehender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen des Parkplatzverkehrs (oberirdische Parkplatzfläche, Parkhaus und Tiefgarage) im Tages- und Nachtzeitraum mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Außerhalb des Plangebiets wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm [7] (IRW - 6 dB(A)) an allen Immissionsorten erfüllt, sodass der Immissionsbeitrag vernachlässigt werden kann.
Der für kurzzeitige Geräuschspitzen zulässige Immissionsrichtwert wird eingehalten.

- Textvorschlag für den Bebauungsplan

In Kapitel 11 des Gutachtens wurde ein Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien müssen bei der Gemeinde zur Einsicht vorliegen.

4.11 Altlasten, Bodenschutz

Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG

4.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich	9.475 m²
öffentliche Verkehrsfläche	773 m²
Private Grünfläche	411 m²
Wald	719 m²
Baugrundstücksfläche	8.707 m²
überbaubare Grundstücksfläche[1]	3.823 m²

5. Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes handelt, bei dem bestehende Baurecht und Gebäude erhalten oder aufgestockt werden, wurden grundsätzlich unterscheidende Konzepte nicht untersucht. Die Möglichkeit neue Bauvorhaben im Bereich des Quartiers Nr. 2 in Zukunft zu errichten, sind durch die Festsetzungen der derzeitigen Bebauungsplanänderung gegeben.

6. Verwirklichung der Planung

Technische Anforderungen und technische notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten werden in diesem Kapitel aufgelistet, um die Hinweise innerhalb der Satzung so gering wie möglich zu halten. Folgende Angaben sind in der Regel von den Trägern der öffentlichen Belange im Laufe der letzten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Neubiberg hervorgebracht worden. Die Gemeinde betrachtet

[1] Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude (Grundfläche) unter Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Außentreppen, Vordächer, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten

VORABZUG

es als wichtig, diese Bemerkungen in der Planung zu integrieren und somit den Bauherren oder Planern bekannt zu machen.

6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist.

6.2 Technische Hinweise zu Grünordnung

- Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten.

- Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein Mindestabstand von 1,5 m und zu den Hydranten von 2,0 m eingehalten werden.

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. Abschnitt 3 zu beachten.

6.3 Technische Hinweise zu Wasserwirtschaft

- Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) weiterhin 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 oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern.

-Bei einem geplanten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zudem die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle im Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes München zu beteiligen.

- Für den Eignungsnachweis der Versickerungsanlagen sind i.d.R. die hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau, Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erforderlich. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

VORABZUG

- Bei der Gebäudeplanung (z.B. Festlegung von Erdgeschosshöhen, Kellerausbildung) sind Starkregenereignisse durch geeignete Vorkehrungen zu berücksichtigen. Sollten Bauwerke, wie z.B. Keller, in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

- Es ist darauf zu achten, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

- Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband München-Südost. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmesseinrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekanntzugeben.

- 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.

6.4 Technische Hinweise zu Erschließung (Ver- und Entsorgung)

- Bei der Nachverdichtung von Baugrundstücken sind grundsätzlich die Erdverlegung von vorhandenen Niederspannungsfreileitungen und die Verlegung von neuen Niederspannungsleitungen erforderlich. Dabei werden zusätzliche Kabelverteilschränke erforderlich, die bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund errichtet werden und vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Anschlussnehmer, die bei einer Verkabelungsaktion eine Erdverlegung von Freileitungen nicht wünschen, müssen einen Freileitungsmast auf dem Grundstück zur Versorgung des Anwesens dulden.

- Es ist darauf zu achten, dass Hausanschlussleitungen grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Ver- und Entsorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, zu den Hydranten von 2,0 m und zu Kanal / Kabeltrassen von 2,5 m eingehalten werden.

- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO (insb. Dritter Teil Abschnitt V), der DIN 14 090, der DIN VDE 0132 und die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 zu beachten.

- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig). Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.

VORABZUG

- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

- Die Wände - und soweit vorhanden die Decken - von Tiefgaragenrampen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient α = 0,6 bei 500 Hz).

- Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind in lärmarmer Ausführung vorzusehen und körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

Anlagen zur Begründung:

- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH. „Mobilitätskonzept“, „Verkehrsprognosen“. Planungen Prof.-Messerschmitt-Str. 3. Stand 04.04.2022.
- C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik. „Schalltechnische Untersuchung“, Vorabzug. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35. Mai 2022
- Bh architektengesellschaft mbh. „Erläuterungsbericht zu Sonnenstudie Prof.-Messerschmitt-Str. 3a“. Aufstockung eines bestehenden Parkdecks inkl. Anlagen I und Anlagen II. 22.02.2022
- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH. „Stellungnahme zu den Verkehrlichen Auswirkungen der Planungen“. Angebotsbebauungsplan Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Gemeinde Neubiberg. Stand 12.05.2022.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg mit Landwirtschaftsschule. Bayerische Forstverwaltung. „Entwicklungsagenda Bürgerwald Neubiberg 2050“. Aschheim. Januar 2017.
- Forstliches Fachgutachten Waldrand, Gemeinde Neubiberg, Erstellt von: Michael Regehr, Stand 16. Mai 2019
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“, städtebauliche Kennzahlen – Tabelle, Stand 23.06.2022

VORABZUG

Gemeinde Neubiberg, den .....

.....
Erster Bürgermeister Thomas Pardeller