

Gemeinde

Neubiberg

Lkr. München

Bebauungsplan

15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“

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

Briceño/Wißmann

QS: Wißmann

Aktenzeichen

NEB 2-72

Plandatum

14.11.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Neubiberg	1
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Voraussetzungen.....	3
2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP 2020	3
2.2 Regionalplan	4
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.5 Verfahren	6
3. Plangebiet	7
3.1 Lage.....	7
3.2 Nutzungen.....	7
3.3 Eigentumsverhältnisse	7
3.4 Erschließung	8
3.5 Emissionen	8
3.6 Denkmäler.....	8
3.7 Bodenschutz - Altlasten.....	8
3.8 Wasser.....	8
4. Planinhalte	8
4.1 Geltungsbereich	8
4.2 Art der baulichen Nutzung	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	10
4.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen.....	10
4.6 Bauliche Gestaltung	10
4.7 Abstandsflächen.....	11
4.8 Verkehr und Erschließung.....	11
4.9 Grünordnung	12
5. Artenschutz.....	12
6. Klimaschutz, Klimaanpassung	13
7. Immissionsschutz	13
8. Altlasten, Bodenschutz	14
9. Flächenbilanz.....	14
10. Anlagen zur Begründung.....	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat bereits in der Gemeinderatssitzung am 17.10.2011 die Einleitung eines Verfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ beschlossen. Bereits seinerzeit war absehbar, dass kein weiterer Verbrauchermarkt im Ortsteil Unterbiberg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44/102 entwickelt werden würde. Daher war eine Anpassung der Planungskonzeption vorgesehen. Das Verfahren wurde aber aus Kapazitätsgründen nicht weiter geführt.

Im Jahr 2020 ist ein in Unterbiberg ansässiges Unternehmen an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44/102 innerhalb des Sondergebietes 1 ein Gebäude mit Forschungs- und Dienstleistungsflächen, Büro- und Produktionsflächen zu errichten. Der Gemeinderat hat dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird insbesondere Bezug genommen auf die vorangegangene 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, die die Baugebiete SO 1 und SO 2 umfasst.

2. Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP 2020

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,
- 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).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bau des geplanten Wirtschafts- und Forschungsgebäudes trägt zur Stärkung der bayerischen Wirtschaft bei. 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.

2.2 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).

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 stellt für das Plangebiet Sondergebiete Forschung und Dienstleistung sowie Einzelhandel dar. Die Gebiete sind durch private Grünflächen gegliedert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem FNP i.d.F.v. 21.11.2013, ohne Maßstab, mit Plangebiet blau umgrenzt

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Verfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 Unterbiberg umfasst einen Teilbereich des Gesamtbebauungsplans, der am 09.10.1996 in Kraft getreten ist. Wiederholt geändert wird der Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 im östlichen Teil des Bebauungsplans. Für den Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegen drei rechtsverbindliche Änderungen vor:

- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, Bereich 6, Inkrafttreten: 23.07.1998
- Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 Bauquartier SO 1, 7. Änderung für das Gebiet östlich der Unterbiberbergerstraße und nördlich der Zwergerstraße für die Grundstücke Fl.-Nr. 121/T und 122/T. Inkrafttreten: 26.09.2002
- Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 Bauquartiere SO 1 und SO 2, 10. Änderung für das Gebiet östlich der Unterbiberbergerstraße und nördlich der Zwergerstraße für die Grundstücke Fl.-Nr. 44/98, 44/333, 44/102,

44/173, 44/301, 44/300, 44/101, 44/175. Inkrafttreten: 02.06.2005

In der 10. Änderung des Bebauungsplans wurde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44/102 anstatt der im Übrigen SO 1 zulässigen Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen ein Einzelhandelsbetrieb festgesetzt um in Unterbiberg eine Nahversorgung zu ermöglichen. Diese wurde inzwischen jedoch westlich der Ortslage Unterbiberg realisiert. Mit der 15. Änderung wird daher – mit aktualisierten Festsetzungen – das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 52 aus dem Jahr 1996 wiederhergestellt.

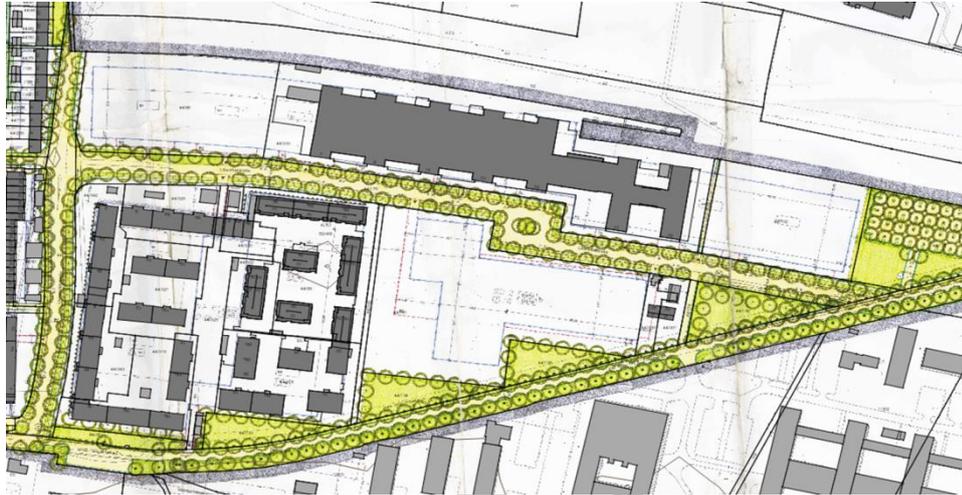


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.52, ohne Maßstab

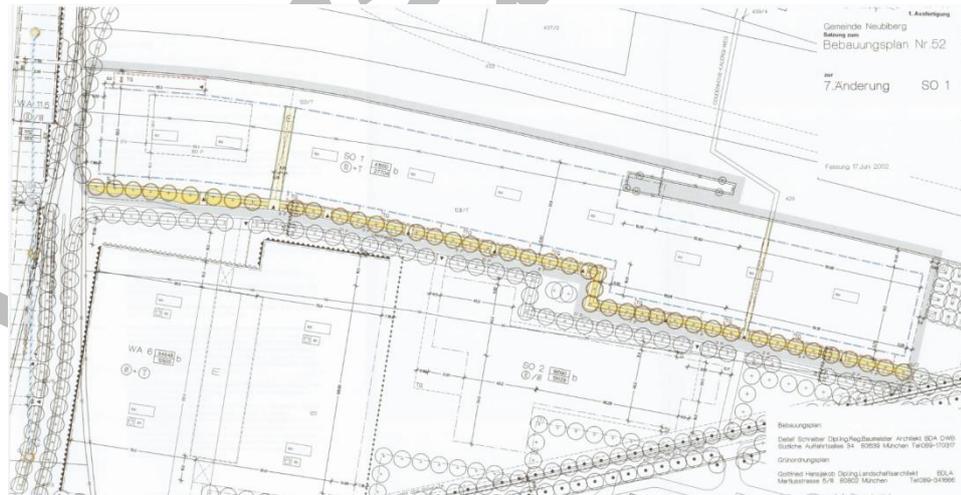


Abb. 3 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 Unterbiberg

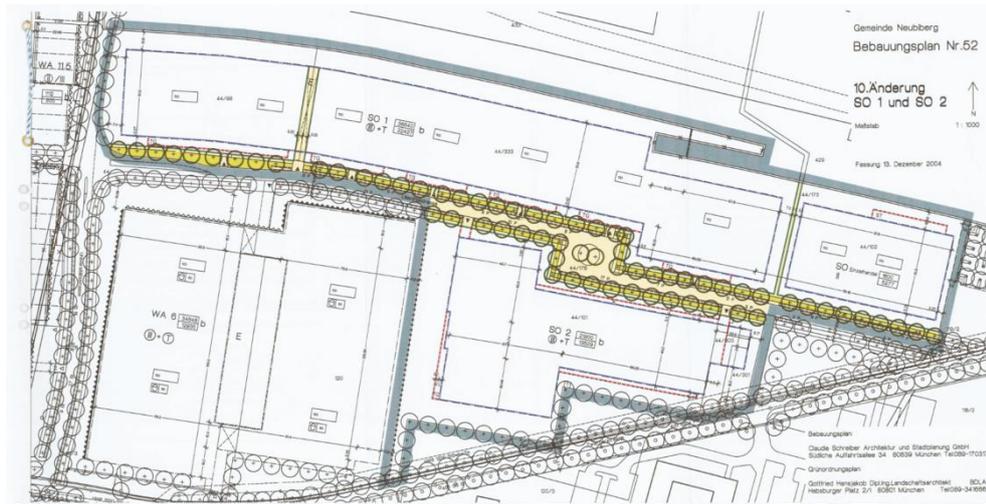


Abb. 4 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 Unterbiberg, ohne Maßstab

2.5 Verfahren

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil für das Gebiet bereits Baurecht besteht und angrenzend eine Bebauung bereits vorhanden ist. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich beträgt rund 41.000 m². Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die der Begründung als Anlage beiliegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die weiteren Ausschlussgründe für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 u. 5 liegen nicht vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Unterbiberg nördlich der Universität der Bundeswehr München und wird erschlossen durch die Lilienthalstraße. Im Norden grenzt es an die Landeshauptstadt München (Neuperlach). Südwestlich grenzen das bereits bebaute Wohnquartier WA 6 innerhalb des gleichen Bebauungsplans an. Der Bereich ist weitgehend eben und liegt auf ca. 545,78 m ü. NHN (Normalhöhen-Null).



Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Plangebiet blau umgrenzt, Quelle Karte: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.2022

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 44/333 (Lilienthalstraße 7-19) mit einem Bürogebäude bebaut, ansonsten unbebaut. Die Plangebietsflächen sind, mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 44/102 als Sondergebiete festgesetzt, in denen Forschungseinrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sind. Das Grundstück Fl.-Nr. 44/102 ist als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

Angrenzend zum Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe davon befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Ortsmitte von Neubiberg mit Rathaus, Kultur- und Veranstaltungsräumlichkeiten, Einzelhandel und Gastronomie befindet sich östlich in ca. 1,8 km Entfernung.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung befinden sich in privatem Eigentum mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Lilienthalstraße). Auch das Flur-

stück Nr. 44/173 (Weg) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neubiberg.

3.4 Erschließung

Die Anbindung und Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Lilienhaltstraße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Der S-Bahnhof Neuperlach Süd liegt ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 217 an der Haltestelle Neubiberg, Lilienenthalstraße in fußläufiger Entfernung gegeben.

3.5 Emissionen

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind nicht gegeben und durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.6 Denkmäler

In die Änderungsbereiche der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7935-0084. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1, 2 BayDSchG.

3.7 Bodenschutz - Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet 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.

3.8 Wasser

Wasser-/ Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. In Bezug auf Niederschlagswasser liegt das Kanalsystem im Trennsystem vor.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Das Änderungsverfahren umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 44/98, 44/333, 44/173, 44/102, 44/100, 44/101, 44/300, 44/301 sowie 44/175 (Verkehrsfläche, teilweise), Gemarkung Unterbiberg. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 52.371,2 m².

Mit dem Änderungsverfahren werden für die Grundstücke Fl.-Nr. 44/98, 44/333, 44/173, 44/100, 44/101, 44/300, 44/301 die bestehenden Festsetzungen mit Ausnahme der zulässigen Grund- und Geschossfläche nicht geändert. Diese Flächen sind daher als eigene Geltungsbereiche 1, 2 und 4 festgesetzt. Die Änderung der zulässigen Grund- und Geschossfläche erfolgt dort als textliche Festsetzung.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 44/102 werden die bestehenden Festsetzungen durch die gegenständliche Änderung ersetzt. Auch im Bereich der im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Verkehrsfläche werden die bestehenden Festsetzungen ersetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich 3 (Grundstück Fl.- Nr. 44/102) wird als Art der baulichen Nutzung wieder auf die ursprüngliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 aus dem Jahr 1996 zurückgegriffen. Diese Festsetzungen werden durch sonstige Gewerbebetriebe, die allgemein in Mischgebieten zulässig sind, ergänzt. Hiermit soll auch Produktion zulässig sein. Ebenfalls ergänzt werden Lagerflächen. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wird auf eine Wohnung im Geltungsbereich 3 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter begrenzt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind demnach nicht mehr zulässig. Die Nutzung wurde seit dem Jahr 2005 nicht realisiert und es besteht keine Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung.

Die Gemeinde verfolgt vielmehr wieder das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 52, das Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen vorsieht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche im Bereich der 15. Bebauungsplanänderung gegenüber den bestehenden Festsetzungen in der Summe unverändert zu lassen, erfolgt eine erneute Umverteilung innerhalb des Änderungsbereichs. Diese konkretisiert die Verteilung der Grundfläche und der Baumasse gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bereits errichteten Gebäude und der erfolgten Bebauungsplanänderungen.

Die Festsetzungen entsprechen bezogen auf alle Baugebietsflächen einer GRZ von ca. 0,8 und einer GFZ von ca. 1,16. Der gegenüber der Ziel-GFZ von 1,2 etwas reduzierte Wert ist mit der geringeren GFZ für die Grundstücke des Vision-Wohnen (Fl.-Nrn. 44/300, 444/301) zu erklären.

Geltungsbereich	Fl.-Nr.	Zul. Grundfläche	Zul. Geschossfläche
1	44/98	6.790 m ²	10.208 m ²
2	44/333,	15.730 m ²	23.535 m ²
2	44/173 (Weg)	-	-
3	44/102	5.228 m ²	7.841 m ²
4	44/100, 44/101, 44/300, 44/301	13.485 m ²	18.556 m ²

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, weil sie mit einem Wert von ca. 0,8 ausreichend bemessen ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um eine größtmögliche Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten und auch größere Betriebsformen und Gebäude realisieren zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die definiert ist als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen von mehr als 50 m.

4.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass weite Teile des Grundstücks nicht unterbaut werden. Aufgrund des großzügigen Baufensters ist es ausreichend, dass Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Garagen mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen. Dies stellt eine geringfügige Abweichung gegenüber dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Neubiberg zur Dachgestaltung dar, der generell eine 80 prozentige Dachbegrünung vorsieht. Die Abweichung ist vertretbar um am Rand der Dachflächen einen Kiesstreifen zur Beschwerung der Dachhaut in ausreichender Breite ausführen zu können.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung. In diesem Zusammenhang ist auch die Vereinbarung eines Mobilitätskonzeptes möglich.

4.6 Bauliche Gestaltung

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 17 m in Bezug auf eine Höhenkote im Gehweg an der Lilienthalstraße begrenzt. Da sowohl Flachdächer als auch symmetrische Satteldächer und Walmdächer entsprechend des Konzepts des ursprünglichen Bebauungsplans zulässig sind, betragen sowohl First- als auch maximale Wandhöhe 17 m.

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Bei der Ausbildung eines vierten Vollgeschosses ist dieses als mindestens 2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetztes Geschoss zu errichten (Terrassengeschoss). Um eine in der Höhe gegliederte Bebauung zu erreichen, sind durch Knötchenlinie abgetrennte Bereiche mit einer unterschiedlichen Anzahl zulässiger Geschosse vorgesehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m gegenüber den festgesetzten Höhenbezugspunkten festgesetzt, damit keine größeren Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche stattfinden. Hiervon ausgenommen ist eine Fläche von 300 m² um LKW-Anfahrten an Laderampen zu ermöglichen.

Für Hauptdachformen ist festgesetzt, dass nur Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 11° und 18° zulässig sind. Dies soll zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen.

Um eine geordnete Dachlandschaft zu sichern, werden Festsetzungen zur Lage, Höhe und Ausdehnung von technischen Dachaufbauten getroffen. Technische Dachaufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsrohre, sind bis zu einer Fläche von 5

m² je Dachfläche und einer Höhe von 2 m über der Dachfläche zulässig. Aufzugsüberfahrten sowie Dachaufbauten, wie z. B. Gauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind wegen der geringen Dachneigung nicht zulässig. Dies stellt eine Konkretisierung der Angaben aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Neubiberg zur Dachgestaltung dar.

Für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern und auf geneigten Dächern nur als in oder parallel auf der Dachfläche liegende Anlagen zulässig damit sie eingepasst in die Dachlandschaft errichtet werden. Aufgeständerte Anlagen sind auf geneigten Dächern nicht zulässig, aber sie sind auf Flachdächern erlaubt.

Um die optische Wirksamkeit von aufgeständerten Anlagen in einem verträglichen Rahmen zu halten, beträgt die maximale Höhe der Aufständering bei Flachdächern über der Dachfläche maximal 1,5 m. Sie müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständering zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m. Damit wird die Vorgabe aus dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Dachgestaltung bei der Höhe der Aufständering geringfügig (0,3 m) überschritten. Bei einer Höhe von 1,5 m ist auch eine intensive Dachbegrünung mit einem gartenähnlichem Aufbau unter den Modulen möglich.

Geregelt ist auch die Gestaltung von Werbeanlagen. Je Gebäude darf nur eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 8 m² errichtet werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Zum Schutz von Insekten und zur Erhaltung eines ruhigen Landschaftsbildes ist die Anstrahlung der Werbeanlage erlaubt, jedoch nur mit nicht blendendem oder blinkendem Licht. Ferner sind die folgenden Werbeanlagen nicht zulässig: Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften.

Wandflächen, Fenster und Türen sind mit hellen Farbtönen oder unbunten dunklen Farbtönen herzustellen. Neben Putz, Beton, Naturstein und Holz sind Metallprofile und Glas zulässig. Diese Gestaltungsvorgaben entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen dieses Sondergebietes.

4.7 Abstandsflächen

Die Gemeinde Neubiberg hat in ihrer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen die das Abstandsflächenmaß H im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe- Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten auf 0,9, mindestens jedoch 3 m festgesetzt (§ 2). Damit gilt dieses erhöhte Maß H auch in Sondergebieten, so wie im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt. Da das hier festgesetzte Sondergebiet städtebaulich dem Charakter eines Gewerbegebietes ähnelt, wird in der Bebauungsplanänderung abweichend von der Satzung der Gemeinde ein Maß H von 0,2 festgesetzt. Dies ist das Maß H, welche die Bayerische Bauordnung für Gewerbegebiete vorsieht.

4.8 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die angrenzende öffentliche Lilienthalstraße. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Die äußere Erschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Bewegungsflächen sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Dränpflaster, Dränasphalt, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau o. ä. für eine bessere Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort anzulegen.

4.9 Grünordnung

An der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Baugrundstücks im Geltungsbereich 3 ist eine Pflanzfläche für Sträucher und Stauden zur Eingrünung des Grundstücks festgesetzt. Im Übrigen gelten Pflanzvorgaben für Bäume und Sträucher für die unbebauten Grundstücksflächen um eine Durchgrünung sicherzustellen. Tiefgaragen sind mit mindestens 1,0 m durchwurzelbarem Bodenaufbau zu bedecken.

Die genannten Festsetzungen sichern die Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie dessen ökologischen Funktionen. Sie stellen Minimierungsmaßnahmen dar und tragen dem Klimawandel Rechnung.

Dachbegrünungen sind ökologisch wertvoll, sie leisten einen Beitrag zum Klima und zur Umwelt. Aus diesem Grund sind Flachdächer von Nebengebäuden mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche, Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.

5. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Auf Grund der Lebensraumausstattung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten doch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen sein, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden:

Durch den Bau gewerblich genutzter Gebäude wird das Risiko der Tötung und Verletzung von Exemplaren der betreffenden Arten nicht signifikant erhöht. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt demnach nicht vor.

Darüber hinaus kann die ökologische Funktion der von dem Neubau ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es liegt demnach kein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, vor. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

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. Bei dem gegenständlichen Verfahren handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Aufgrund der Änderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf den Klimaschutz.

7. Immissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6265/B1/hu vom 05.10.2022 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Geltungsbereich 3 der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg ist die Errichtung eines neuen Standortes einer in der Gemeinde bereits ansässigen Firma vorgesehen. Auf Basis einer Betriebsbeschreibung wurden unter Zugrundelegung des aktuellen Planstandes die vom Bauvorhaben ausgehenden Geräuschemissionen prognostiziert und an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die zu erwartenden Beurteilungs- und Maximalpegel berechnet. Die Berechnungen zeigen, dass an den nächstgelegenen Wohngebieten im Westen und Norden, die dort anzusetzenden Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Für die unmittelbar benachbarten Immissionsorte im angrenzenden Sondergebiet „Forschung und Dienstleistung“ sowie im südlich gelegenen Gelände der Universität der Bundeswehr werden die anzusetzenden Immissionsrichtwerte um deutlich mehr als 6 dB(A) unterschritten. Das Bauvorhaben ist somit an allen Immissionsorten nach Nr.3.2.1 der TA Lärm auch ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm genehmigungsfähig. Auch die zulässigen Maximalpegel nach TA Lärm werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten.

Zur Übernahme in den Genehmigungsbescheid des Bauvorhabens wurden aus schalltechnischer Sicht entsprechende Aufslagenvorschläge formuliert.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits vor allem den in den gewerblich genutzten Sondergebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung im Nahbereich der Lilienthalstraße Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von im Gebiet zulässigen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch bei nur gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Es ist zudem mit landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen

im Plangebiet zu rechnen. Diese sind auch im suburbanen Bereich zu erwarten und zu dulden.

8. Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenkategorie	Fläche in m ²	Anteil %
Geltungsbereich	52.371	100
Baugrundstücksflächen	51.728	98,8
Öffentliche Verkehrsfläche	643	1,2

10. Anlagen zur Begründung

- Vorprüfung des Einzelfalls, 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, Gemeinde Neubiberg; Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 5.8.2022
- 15. Änderung Bebauungsplan Nr. 52, Übersicht Grundstücksflächen und städtebauliche Kennzahlen
- 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg, Prognose und Beurteilung der vom Bauvorhaben ausgehenden Geräuschemissionen und Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, Steger und Partner GmbH Lärmschutzberatung, München, Bericht Nr. 6265/B1/hu vom 05.10.2022

Gemeinde Neubiberg, den

.....
Erster Bürgermeister, Thomas Pardeller