

Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 86 Für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße
Grünordnung	Gemeinde Neubiberg
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	Wißmann, Salazar QS: ChS
Aktenzeichen	NEB 2-67
Plandatum	03.04.2023 (2. Entwurf) 06.07.2021 (Entwurf) 18.01.2021 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Städtebauliches Konzept	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....	5
4.2	Regionalplan.....	5
4.3	Flächennutzungsplan.....	6
4.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	6
4.5	Städtebauliche Rahmenpläne.....	7
4.6	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	7
4.7	Bodenschutz.....	8
5.	Plangebiet	8
5.1	Lage.....	8
5.2	Nutzungen.....	9
5.3	Erschließung.....	10
5.4	Emissionen.....	10
5.5	Flora/ Fauna.....	11
5.6	Boden.....	12
5.7	Denkmäler.....	12
5.8	Wasser.....	13
6.	Planinhalte	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
6.4	Bauliche Gestaltung.....	17
6.5	Verkehr und Erschließung.....	18
6.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	20
6.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	23
6.8	Immissionsschutz.....	24
6.9	Altlasten, Bodenschutz.....	24
7.	Alternativen	24
8.	Verwirklichung der Planung	25
8.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen.....	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Das fortdauernde Bevölkerungswachstum in der Region München hält den seit Jahren herrschenden Siedlungsdruck auf den Innenbereich der Gemeinde Neubiberg weiterhin aufrecht. Dieser Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozess geht häufig mit einem Verlust der Durchgrünung der Grundstücke einher. Durch den Verdichtungsdruck bedroht sind vor allem die bislang überwiegend von Gebäuden und Stellplätzen freigehaltenen Vorgärten und die begrünten rückwärtigen Bereiche.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am 22.06.2020 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein ca. 5.3 ha großes Plangebiet im Bereich der Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße aufzustellen. Das Gebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut und im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet dargestellt. Es umfasst ca. 70 Baugrundstücke. Der aus dem Jahr 1960 stammende einfache Bebauungsplan Nr. 13 ist nicht mehr zeitgemäß und soll im Geltungsbereich ersetzt werden.

Ziel des Planverfahrens ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung der Nachverdichtung mit Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (Sicherung Vorgartenbereich und rückwärtige Freibereiche), Steuerung und Erhalt der ruhigen Dachlandschaft, Nebenanlagen und Anbauten (Wintergärten, Pergolen), Prüfung und Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und zur Gestaltung (Dachaufbauten).

Neben der städtebaulichen Prüfung der Ausgangssituation ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanes auch eine Betrachtung der grünordnerischen Belange sinnvoll. Hierfür wurde von der Gemeinde Neubiberg ein baumschutzfachliches Gutachten beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes im Geltungsbereich hinzuwirken. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, wenn durch die Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen nicht wesentlich verändert wird. Dies ist hier der Fall: Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben höchstens einen unwesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenzone, zur Bepflanzung der Baugrundstücke, zur Begrenzung der Größe der Nebenanlagen und die bauliche Gestaltung sind nicht geeignet einen wesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab zu nehmen. Auch die Festsetzungen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen ändern den Zulässigkeitsmaßstab allenfalls geringfügig. Anders verhielte es sich, wenn der Bebauungsplan bestehende Baurechte beispielsweise durch Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche stark einschränken oder erweitern würde.

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. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet weist eine Bebauung mit klar erkennbaren Vorgärten und teilweise unbebauten Freibereichen in hinteren Grundstücksbereichen auf. Die vordere und hintere Baugrenze weist größere Vor- und Rücksprünge auf. Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser.

Entsprechend den Planungszielen ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung der Freihaltung von Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen vorgesehen. Größe und Form der geplanten Bebauung orientieren sich am vorhandenen Wohngebäudebestand im Umfeld. Grundlage für den Städtebaulichen Entwurf sind nicht die am dichtesten bebauten Grundstücke, sondern ein verträgliches oberes Mittelmaß. Durch die Positionierung der Baukörper soll der erhaltenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten werden.

Wesentliche Merkmale des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Gestaltung / Regelung der Dachaufbauten
- Erhalt und Sicherung der Vorgartenzone (durchgängig 5 m)
- Erhalt der Gärten im rückwärtigen Bereich
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
- Mäßige Verdichtung gegenüber dem Bestand
- Erhalt eines grünen Charakters der Grundstücke, Förderung der Durchgrünung und Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen

Das Gebiet ist in einen Bereich mit tieferer Bebauung und höherer Wandhöhe nördlich und nordöstlich der Leiblstraße (blaue Zone) und die übrigen Bereiche (rosa Zone) mit weniger tiefer Bebauung, geringerer Wandhöhe und Erhaltung etwas größerer rückwärtiger Gartenbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung ergibt sich aus den vorgefundenen Gebäude-, Grundstückstiefen und dem erhaltenswerten Baumbestand. Je nach Grundstücksbreite und -tiefe sind Einzel-, Doppel-, Reihen- oder auch Mehrfamilienhäuser möglich.

Die Bebaubarkeit wurde durch Testentwürfe für verschiedene Grundstückstypen überprüft.

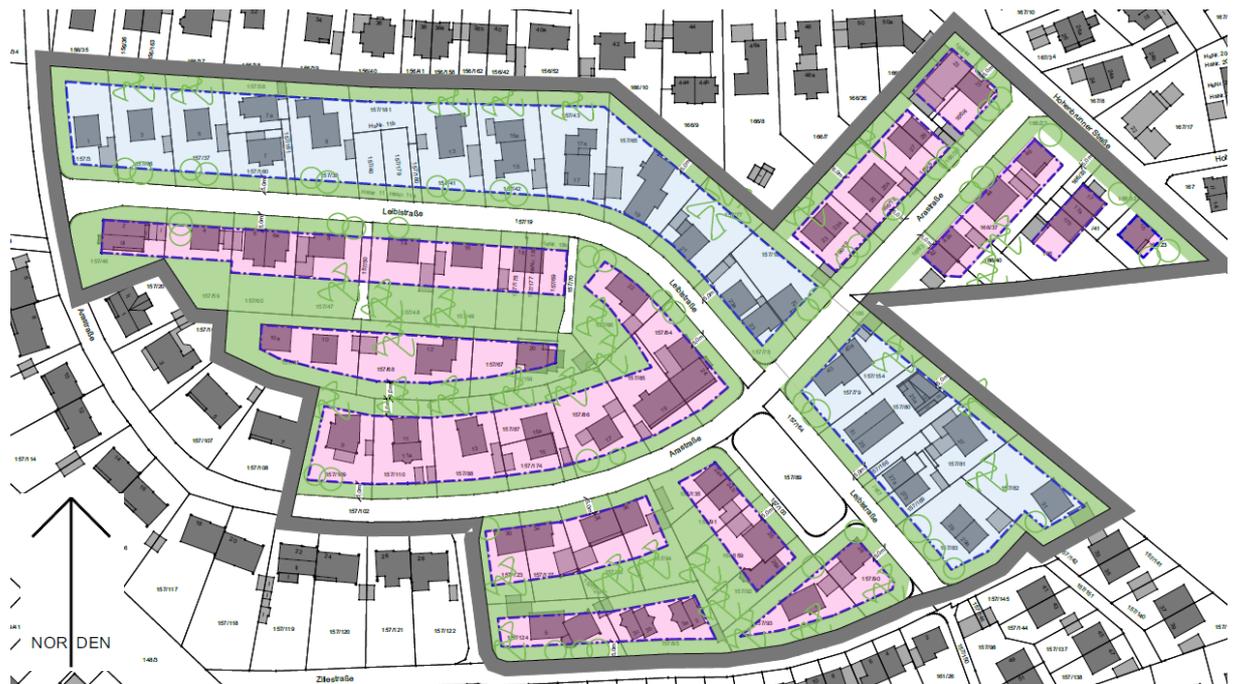


Abb. 1 *Bebauungsplan Konzept Stand 29.10.2020 - ohne Maßstab*

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Neubiberg liegt im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München und an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Verdichtungsräume sollen u. a. so entwickelt und geordnet werden, dass

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

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

4.2 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).

4.3 Flächennutzungsplan

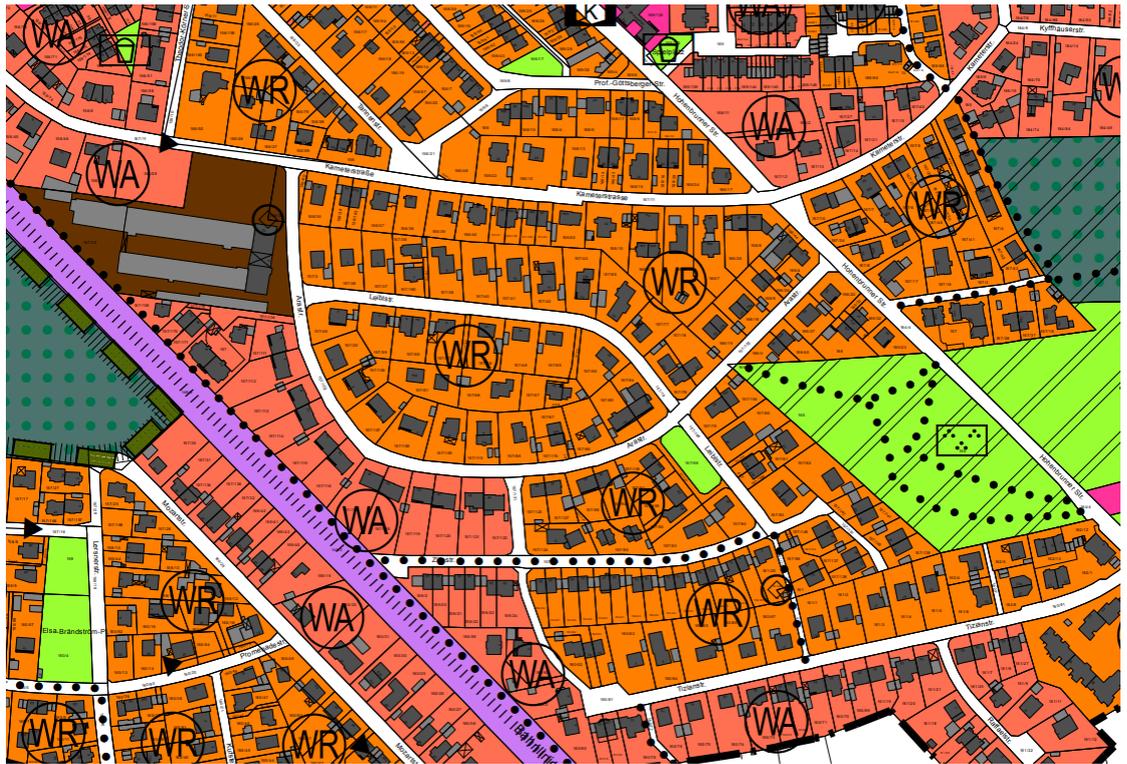


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des FNP i.d.F.v. 21.11.2013, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahre 1984 als Reines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan enthält jedoch keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht veranlasst.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung folgt den Darstellungen des FNP und ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 13 „Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Kameter-, Putzbrunner, Hohenbrunner Straße und der Bahnlinie Neubiberg/Ottobrunn“ aus dem Jahr 1960.

Die Lage und Anordnung der bestehenden Gebäude entspricht zum größten Teil den Angaben des im Geltungsbereich rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr.13. Dieser setzt an den Straßenseiten eine Vorgartenzone von mindestens 5 m bei allen Grundstücken fest. Die vorderen Abschlüsse der Bauräume nördlich der Leiblstraße und Arastraße laufen nicht parallel zu den Straßen, sondern mit Vor- und Rücksprüngen. Dieser Verlauf löst in den jeweiligen Südgärten unterschiedliche Tiefen aus. Die rückwärtigen Bereiche sind auch großzügig mit einer Tiefe von mindestens 4 m festgesetzt. Die Bebauung der Eckgrundstücke berücksichtigt die Sichtdreiecke.

Im Plangebiet besteht Baurecht gem. § 30 BauGB und § 34 BauGB.

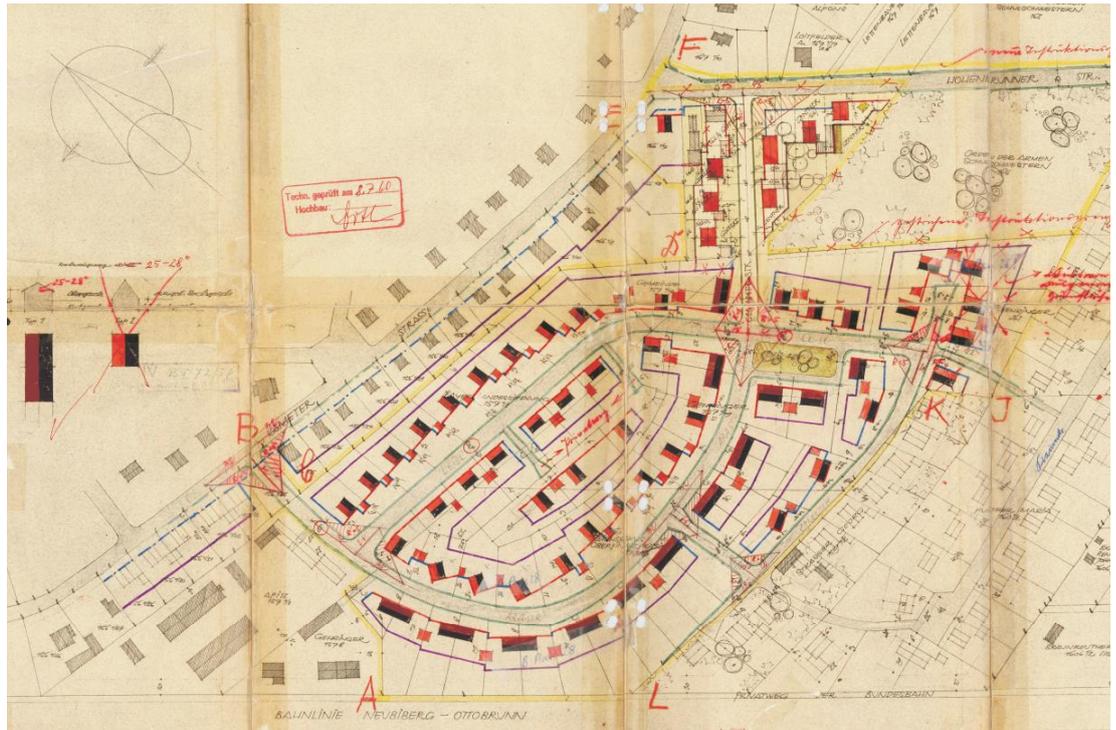


Abb. 3 Ausschnitt aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 13 „Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Kameter-, Putzbrunner, Hohenbrunner Straße und der Bahnlinie Neubiberg/Ottobrunn“ in Kraft getreten am 30.11.1960, ohne Maßstab

Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 mit seinen Festsetzungen. Die Festsetzungen werden an die aktuellen Bedürfnisse der Nachverdichtung im Innenbereich angepasst. Der Gebietscharakter soll dabei nicht verloren gehen.

4.5 Städtebauliche Rahmenpläne

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

4.6 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Übergeordnete Fachplanungen enthalten keine Vorgaben für das Plangebiet.

Die Gemeinde Neubiberg hat jedoch im Jahr 2019 ein forstliches Fachgutachten Waldrand erstellen lassen, das bei der Planung berücksichtigt wurde (siehe Pkt. 6.7.1.4).

4.7 Bodenschutz

Mit dem Bebauungsplan wird die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen gesteuert. Das Planvorhaben dient daher in besonderer Weise dem Bodenschutz im Außenbereich. Eine noch stärkere bauliche Verdichtung wird aufgrund von gestalterischen Überlegungen bezüglich der Freihaltung von Gartenflächen und dem Erhalt von Bäumen nicht verfolgt.

Da es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, bei der überwiegend bereits baulich beanspruchte Flächen im Innenbereich einer moderaten Nachverdichtung zugeführt werden, sind die Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

5. Plangebiet

5.1 Lage



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.04.2020

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Neubiberg in der Nähe der Bahnstrecke der S-Bahnlinie München - Kreuzstraße. Es liegt innerhalb bereits bestehender Wohngebiete; im Norden grenzt es an Baugrundstücke südlich der Kamesterstraße, im Süden an die Zille- und Arastraße. Im Osten grenzt es an eine öffentliche Grünfläche und an die Hohenbrunner Straße, im Westen an die Arastraße.

Das Gebiet ist weitgehend eben und umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha mit ca. 70 Baugrundstücken.

5.2 Nutzungen

In fußläufiger Entfernung etwas weiter nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Ortsmitte von Neubiberg mit Rathaus, Kultur- und Veranstaltungsräumlichkeiten, Einzelhandel und Gastronomie. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt der S-Bahn-Haltepunkt Neubiberg.

Die Grundstücke im Plangebiet werden bis auf die Fl.-Nr.166/44 (Wäscherei) zu Wohnzwecken genutzt. Das Umfeld ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung. Nördlich und südlich schließt das Plangebiet an bestehende Wohnnutzungen an. Westlich vom Plangebiet liegt ein gewerblich genutztes Grundstück mit Büronutzungen, Einzelhandel (Mode), Handwerkern und einer Schule (Montessori-Schule München Süd-Ost). Östlich grenzen die öffentliche Grünfläche Abloner Garten und Wohnbebauung an.

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus Einzelhäusern mit ein bis drei Wohnungen, maximal zwei Vollgeschossen und einer homogenen Dachlandschaft (geneigte Dächer). Die Grundfläche (GR) der Gebäude weist eine Spanne zwischen 50 m² und 225 m² auf. Die Grundstücke prägt eine unbebaute Vorgartenzone.

Zwei öffentliche Grünflächen versorgen die Bevölkerung mit wohnortnahen Grünflächen: Ein kleiner Park mit Spielplatz an der Leiblstraße und die Parkanlage Abloner Garten an der Hohenbrunner Straße.

Die Parkanlage Abloner Garten (Öffentliche Grünfläche) ist ein im Siedlungsbereich eingeschlossener Waldkomplex mit Waldrändern, die unmittelbar an bebaute Flächen anschließen. Um das Gefährdungspotenzial im Waldrandbereich für die bestehende und künftige Bebauung zu ermitteln und um eine Grundlage für die langfristigen Maßnahmen für Pflege und Waldumbau zu erhalten, hat die Gemeinde Neubiberg ein forstliches Fachgutachten Waldrand erstellen lassen. Die Angaben des Fachgutachtens vom 16. Mai 2019 (Michael Regehr, Dipl.-Forstwirt univ.) sind bei der Planung und Bebauung zu beachten.

Abgesehen von den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind die Grundstücke im Privateigentum.



Abb. 5 Park Arastraße / Leiblstraße



Abb. 6 Blick von Nordwesten in das Zentrum des Abloner Gartens © Foto aus Forstliches Fachgutachten Waldrand, Gemeinde Neubiberg, 16. Mai 2019

5.3 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Arastraße im Westen, die Hohenbrunner Straße im Osten und die Zillestraße im Süden erschlossen. Durch das Plangebiet verlaufen die Leibl- und Arastraße von West nach Ost. Nahezu alle Grundstücke sind durch diese Straßen erschlossen. Durch die Arastraße wird auch die benachbarte öffentliche Grünfläche des Abloner Gartens mit einem Fußweg erschlossen.

Die Hinterliegergrundstücke Fl.-Nrn. 157/38, 157/181, 157/81, 166/41 und 166 werden jeweils über die davor liegenden Grundstücke Fl.-Nrn. 157/161, 157/180, 157/166 und 166/33 erschlossen.

Der S-Bahn Bahnhof Neubiberg liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m. Die Hauptstraße Neubiberg wird zudem von Bussen bedient, die angrenzende Gemeinden und die Landeshauptstadt München (S/U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd) anfahren. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 211, 212, und 229, mit der Haltestelle Kaiserstraße in rd. 700 m fußläufiger Entfernung gegeben.

Da es sich um einen bebauten Bereich innerhalb der Gemeinde Neubiberg handelt, ist dieser bereits technisch vollständig erschlossen.

5.4 Emissionen

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

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 166/44 wird ein Gewerbebetrieb (Wäscherei) betrieben, die im Jahr 1973 genehmigt wurde. Es wird von der Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte ausgegangen.

Aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung besteht Bestandsschutz für die Nutzung. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

5.5 Flora/ Fauna

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

Die Gemeinde hat eine Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes veranlasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Baumbestand erhoben (Gemeinde Neubiberg, SG Umwelt- und Naturschutz – Datum: 07.10.2020, s. Anlage). Die Bäume stehen teilweise im Grenzbereich zu dem Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans. Die Bäume wurden hierbei eingemessen und in einer Tabelle mit folgenden Kriterien dokumentiert:

- Baumart (botanischer Name)
- Stammumfang
- Kronendurchmesser in m
- Angaben zur Vitalität, Alter und Lebenserwartung
- sog. Defektsymptome (Schadmerkmale)
- Habitatfunktion
- Umgebungswirkung
- Erhaltungszustand

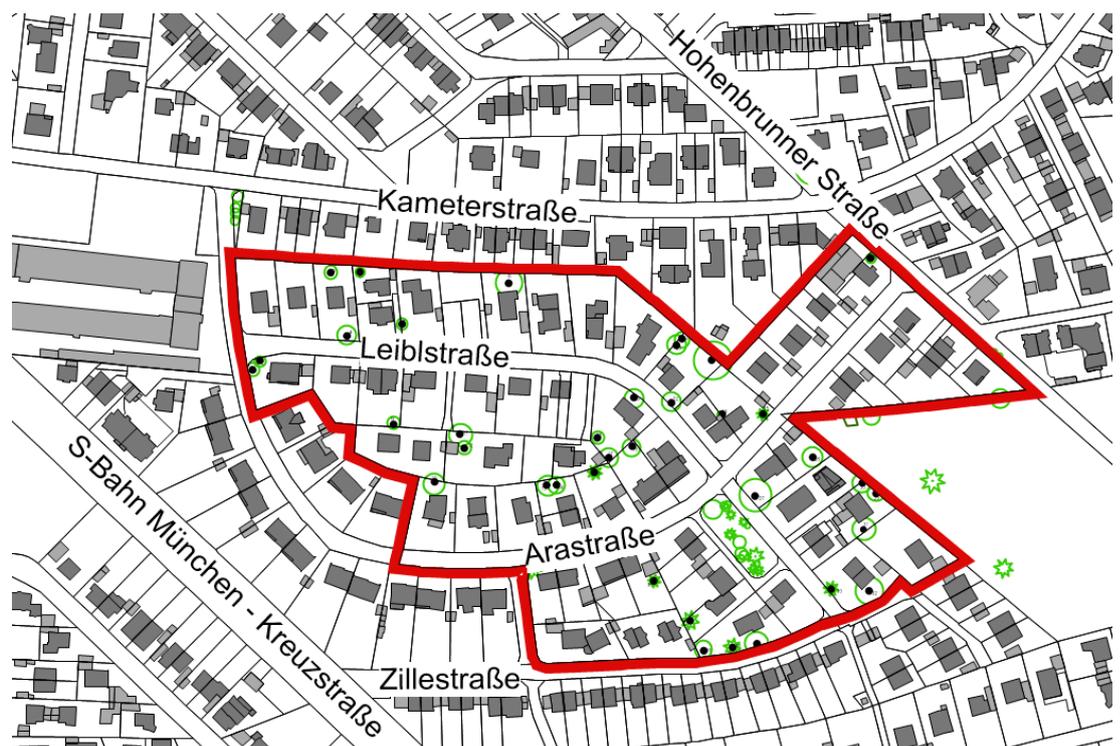


Abb. 7 Baumbestand im Bebauungsplan Nr. 86, Quelle: Gemeinde Neubiberg, SG Umwelt- und Naturschutz, 07.10.2020; Darstellung: PV

Die erhaltenswerten Bäume wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde Neubiberg durch Festsetzung in der Planzeichnung gesichert. Die Baugrenzen wurden dort wo erforderlich an den erhaltenswerten Baumbestand angepasst. Die an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Bäume außerhalb des Plangebietes sind in der Darstellung nicht berücksichtigt.

Die Baumschutzverordnung wurde am 13.05.2019 vom Gemeinderat Neubiberg beschlossen und trat am 04.07.2019 in Kraft. Das Ziel dieser Verordnung liegt im Erhalt der Durchgrünung und somit der Sicherung der positiven Wirkungen von Bäumen für das Ortsbild, des innerörtlichen Klimas sowie des Arten- und Biotopschutzes. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan gelten darüber hinaus als besondere Schutzbestimmungen für Bäume und Grünbestände.

5.6 Boden

5.6.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegt das Planungsgebiet vollständig im Bereich des Bodentyps 997b. Dieser ist als „Besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70%“; bodenkundlich nicht weiter differenziert beschrieben.

5.6.2 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund des Bodentyps ist keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit möglich.

5.6.3 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.

5.7 Denkmäler

5.7.1 Bodendenkmäler

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

5.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, ca. 400 m nördlich vom Geltungsbereich ist ein **Baudenkmal** vorhanden, die Kath. Pfarrkirche Maria Rosenkranzkönigin (D-1-84-146-1), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

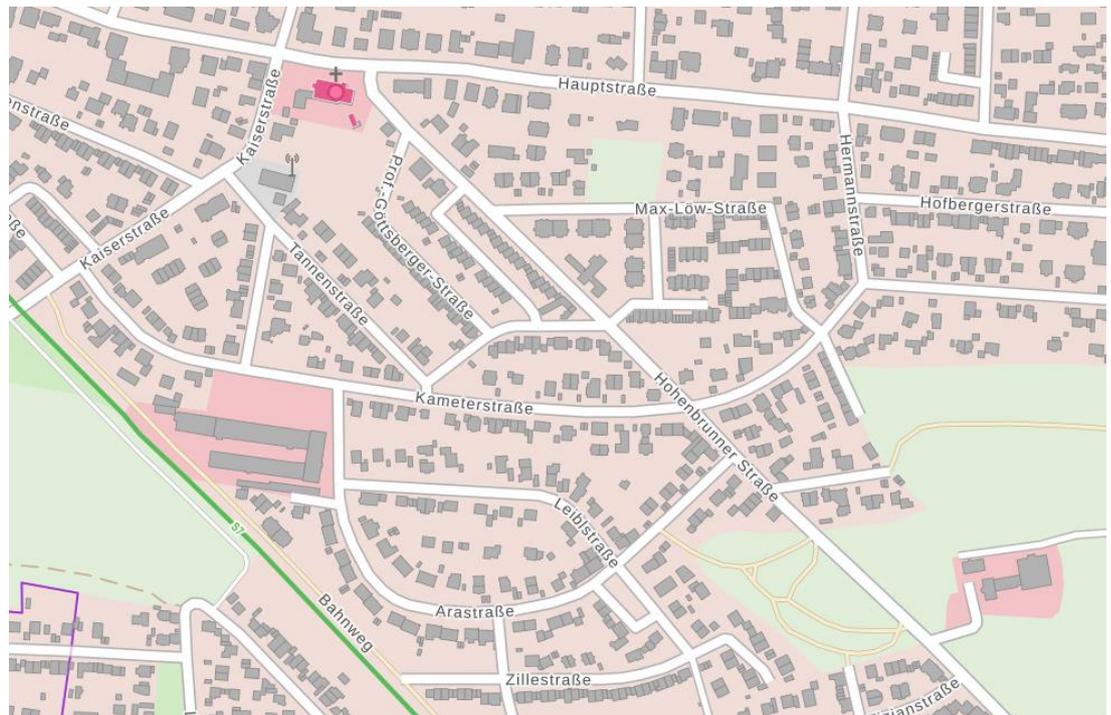


Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, Stand 03.12.2020

5.8 Wasser

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

Hochwasserschutz:

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

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Kanalsystem liegt im Trennsystem vor.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Vorgartenzone an der Ara-, Leibl-, Zille- und Hohenbrunner Straße vor weiterer baulicher Inanspruchnahme.
- Sicherung der Freiflächen/ Gärten im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke
- Bewahrung einer ruhigen Dachlandschaft durch die Regelung der Dachgestaltung
- Ermöglichung einer Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- Schutz erhaltenswerter Bäume und Sicherung der Bepflanzung der Garten- und Vorgartenflächen.

Grundlage für die Entwicklung des Festsetzungskatalogs ist eine Untersuchung der Bestandssituation. Aufbauend wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine Weiterentwicklung des Bestandes bei maßvoller Verdichtung vorsieht. Das städtebauliche Konzept enthält Angaben zu: Wandhöhen, Grundflächen, Grundstückszuschnitt, Grünflächen und erhaltenswerten Bäumen. Das Konzept ist in der Anlage beigefügt.

Der städtebauliche Entwurf dient dazu die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zu untersuchen. So sind verschiedene Entwürfe mit Möglichkeiten für Einzel- bis Mehrfamilienhäuser erarbeitet worden, die die oben genannten Faktoren berücksichtigen. Mit den Ergebnissen der Analyse und dem städtebaulichen Entwurf wurde ein Bebauungsplankonzept erarbeitet, das als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Hieraus wurden schließlich die Festsetzungen entwickelt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich folglich nach § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung. Diese ist geprägt durch ein reines oder ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein westlich der Arastraße angrenzendes gewerblich genutztes Grundstück mit Büronutzungen, Einzelhandel (Mode), Handwerkerkern und einer Schule (Montessorischule).

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, weil dies für die Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist. Für eine bestandsorientierte Entwicklung sind - wie bislang - die Regelungen des § 34 BauGB ausreichend. Ein „Überschwappen“ des westlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstückes in das Plangebiet ist wegen der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht zu befürchten.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen, die die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gestaltung der Freiflächen bestimmen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept dienen die festgesetzten Bauräume der Freihaltung der Vorgärten und der rückwärtigen Gärten von Bebauung. Damit können wertvolle Freiflächen erhalten und weiterentwickelt werden. Auch dienen die Festsetzungen dazu den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand zu schützen. Die straßenseitigen Baugrenzen folgen der 5-m-Vorgartenlinie. Die rückwärtigen Baugrenzen sorgen je nach Orientierung, Tiefe des Bauquartiers und Baumbestand für den Erhalt eines unterschiedlich großen Gartenbereichs. Dabei wurden die entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauungstiefen berücksichtigt. Diese wiederum orientieren sich am jeweiligen Bestand im Bauquartier. Die Baufenster sind überwiegend grundstücksübergreifend angeordnet. Dort, wo es sich aus dem Bestand ergibt, sind sie durch Erschließungs- oder Stellplatzflächen unterbrochen. Entsprechend dem Bestand ist die Bauweise als offen festgesetzt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind wegen der Grundstückstiefen und ihrer Bebaubarkeit nur im Bereich nördlich der Leiblstraße tiefere, überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) vorgesehen. Diese ermöglichen die Errichtung von längeren Baukörpern oder einer zweireihigen Bebauung. Für alle anderen Bereiche sind wenig tiefere Baufenster vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich sind die Bauräume mit einer Mindesttiefe von 5 m von der

Grundstücksgrenze festgesetzt um die bestehenden Grünflächen zu sichern. In manchen Bereichen konnten größere zusammenhängende Grünflächen durch die Festsetzung der Baugrenze gesichert werden. Somit entstehen je nach Bedarf tiefere Abstände zwischen den Baugrenzen und den hinteren Grundstücksgrenzen.

In anderen Bereichen betragen, je nach Grundstücksform, Bestandsbebauung, Grünbestand oder Entwicklungsmöglichkeiten die seitlichen oder hinteren Abstände bei einigen Grundstücken weniger als 5 m (z.B. Eckgrundstücke). Im Sinne der Gleichberechtigung werden die Bauräume bei jedem Grundstück an mindestens zwei Seiten mit einer Mindestdiefe von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für das Flurstück Fl. Nr. 157/124 werden die Bestandsgebäude in den Bauraum einbezogen, um die Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt, dem Umbau und ggf. der Erweiterung des Bestandes nicht unnötig zu erschweren. Nur in diesem Bereich wird der Bauraum im rückwärtigen Bereich einen Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze von weniger als 5 m einhalten.

Auf den im Vergleich zur umgebenden Baudichte noch untergenutzten Grundstücken sind neue Bauräume vorgesehen. Damit wird eine mögliche Nachverdichtung sinnvoll geordnet.

Die Baugrenzen werden unterbrochen und zurückgesetzt im Bereich von erhaltenswerten Bäumen.

Um die Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen für Außentreppe, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Terrassen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind dabei zu berücksichtigen.

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. [Der Bebauungsplan setzt keine abweichenden Abstandsflächen fest. Somit sind die aktuellen gesetzlichen Regelungen zu den Abstandsflächentiefen einzuhalten.](#)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 166/44 (Wäscherei) können mit der bestehenden Bebauung die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Auf die Festsetzung von abweichenden Abstandsflächen wird verzichtet, da sich angrenzend Wohngebäude befinden. Die vermutlich durch Abstandsflächenübernahme auf privaten Grundstücken realisierte Nutzung genießt jedoch im Rahmen der vorliegenden Genehmigungen Bestandsschutz.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den durch gut begrünte Gartenfreiflächen geprägten Charakter des Baugebietes 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. Innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze generell zulässig. Spezielle Regelungen, die zwischen der Zulässigkeit von Garagen, offenen Stellplätzen und Tiefgaragen differenzieren sind dort erforderlich, wo die Bauräume an den Grundstücksgrenzen unterbrochen sind und wo die Inanspruchnahme des

rückwärtigen Gartenbereichs nur bei Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist. Die Anordnung der Garagen und offenen Stellplätze folgt dem am Gebäudebestand orientierten städtebaulichen Konzept. Durch die großzügigen Bauräume ist die Unterbringung der nach der gemeindlichen Satzung erforderlichen Stellplätze i. d. R. ebenerdig möglich. Bei größeren Dichten und einer größeren Anzahl von Wohnungen können eine horizontale Stapelung (Parklift) oder eine Tiefgarage erforderlich werden. Ab einem Kfz-Stellplatzbedarf von 8 ist generell die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt um den grünen Charakter des Wohngebietes zu erhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Vorgarten) nur unter den einschränkenden Voraussetzungen der Festsetzungen A 6.2.2 und A 6.7 zulässig. Demnach wird die Breite der Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätze innerhalb der privaten Grünflächen in Bezug auf die Grundstücksbreite begrenzt. So wird sichergestellt, dass der grüne Charakter des Vorgartens erhalten bleibt. Hierbei ist zu beachten, dass auch Flächen, die nicht unmittelbar an den Straßenraum angrenzen (z.B. ein offener Stellplatz, der einen Meter zurückversetzt von der Straßenbegrenzungslinie beginnt) ihrer Breite nach in voller Höhe angerechnet werden.

Kfz-Stellplätze sind auf Flächen, die als Zufahrten zu Garagen (Garagenvorplatz) dienen auch innerhalb privater Grünflächen, zulässig. Dies ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben die, je nach Grundstückszuschnitt bzw. nach Bedarf, nicht die Anzahl der nötigen Stellplätze für eine Tiefgarage erreichen, ohne dabei den rückwärtigen Gartenbereich zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu stark zu beeinträchtigen.

Bestehende, genehmigte Stellplätze innerhalb der Grünfläche (Vorgarten) genießen Bestandsschutz und können weiter genutzt werden, bis zum Eintritt einer baulichen Veränderung.

Der Bebauungsplan enthält zudem Regelungen zur Begrenzung der Größe und zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen innerhalb privater Grünflächen. Die hierdurch hervorgerufene Versiegelung ist ihrer Breite nach auf den Umfang der Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze für Kfz innerhalb privater Grünflächen anzurechnen. Die maximale Versiegelung durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze für Kfz darf jedoch durch Fahrradabstellanlagen um 2 m überschritten werden. Die Einhausung von Fahrradabstellanlagen innerhalb privater Grünflächen ist ebenso in ihrer Größe in Abhängigkeit von der Breite des Grundstücks begrenzt. Die Vorgaben sollen ebenfalls zur Erhaltung des grünen Charakters der privaten Grünflächen dienen.

Als Bezugshöhe für Nebenanlagen ist die Geländeoberkante festgesetzt. Da das Plangebiet eben ist, ist dies ausreichend bestimmt.

Zur Retention von Regenwasser und aus kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer auf Garagen, Parkliften und über Tiefgaragenrampen zu begrünen.

Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücksflächen sind zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Stellplätze, die in der Vorgartenzone auf Zufahrten errichtet werden sind naturnah zu gestalten, also als Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster auszuführen.

Die Begrenzung der Grundfläche von Gartenhäusern für ganz oder teilweise erdgeschossig liegende Wohnungen dient ebenfalls dem Erhalt und der Entwicklung eines

Wohngebietes mit grünem, gartenstadtähnlichem Charakter. Auf größeren Grundstücken sind größere Gartenhäuser zulässig, wenn dort nur ein oder zwei Wohneinheiten errichtet werden, weil unter diesen Voraussetzungen ein grüner Charakter der Gärten gesichert sein sollte.

6.4 **Bauliche Gestaltung**

Für Hauptgebäude ist festgesetzt, dass nur die im Plangebiet üblichen Hauptdachformen Sattel-, Walm-, und Flachdach zulässig sind. 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, um unverhältnismäßig große Dachgauben und Dacheinschnitte auszuschließen. Die Festsetzungen für Dachgauben gelten für Dacheinschnitte entsprechend. Eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist gemäß der im gesamten Gemeindegebiet geltenden, informellen Richtlinie der Gemeinde „Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung“ im Sonderfall zulässig. Mangels Bestimmtheit kann diese Regelung nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen werden. Um dieser jedoch dem Sinn nach auch innerhalb des Plangebiets zu entsprechen und einen Bauwerber innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht schlechter gegenüber einer Beurteilung in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (Beurteilung nach § 34 BauGB, Anwendung der Richtlinie „Grundsatzbeschluss“) zu stellen wird die Gemeinde im Zuge einer Einzelfallprüfung die städtebauliche Vertretbarkeit bei Kombinationen von Dacheinschnitten und Dachaufbauten prüfen. Ebenso wird bei einer Überdachung von Dacheinschnitten verfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Erhöhung von Dächern oder die Veränderung der Dachneigung nicht unterbindet. Es werden weder Regelungen zur Wandhöhe, Firsthöhe noch zur Dachneigung getroffen.

Für Wintergärten, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter und Grenzgaragen sind Vorgaben zur Sicherung eines harmonischen Gesamtbildes (Material, Dachform, Gebäudeprofil) getroffen. ~~Die Profilageichheit kann durch die abschnittsweise Aufstockung temporär abweichen, sofern die Entstehung eines profilageichen Baukörpers gewährleistet wird.~~

Die Profilageichheit wird aus § 22 BauNVO abgeleitet und durch die Festsetzung im aktuellen Bebauungsplanentwurf (Stand 03.04.2023), aus den bereits genannten städtebaulichen Gründen abgesichert. Die Gebäude sollen als eine Einheit erscheinen.

Im Zuge einer Einzelfallprüfung wird die städtebauliche Vertretbarkeit genehmigungspflichtiger Renovierungsmaßnahmen oder Neubauvorhaben von der Bauaufsichtsbehörde geprüft.

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

6.5 Verkehr und Erschließung

6.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Leiblstraße, Arastraße, Hohenbrunner Straße. Gegenüber der derzeitigen Situation ergibt sich keine Veränderung. Die Straßenflächen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zu den dahinter liegenden Grundstücken sind diese durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Baugrundstücke, die in zweiter Reihe angeordnet sind, werden über private Grundstücke erschlossen. Die Festsetzung privater Verkehrsflächen ist hier nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand bereits vorhanden und werden durch die Planung nicht verändert. Die Fahrbahnbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen betragen mindestens 3,5 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Zwei bestehende Gebäude (Leiblstr. Nr. 10a und 12) liegen jedoch mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Gemäß Art. 5 BayBO sind in solchen Fällen Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Bisher existiert im Bestand keine Wendeanlage oder sonstige geeignete Infrastruktur.

Die privaten Zufahrten zu Hinterlieger-Grundstücken sind im Bestand bereits vorhanden, was gleichzeitig die Genehmigung der Zugänglichkeit der Grundstücke hinsichtlich die Feuerwehzufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten enthält. Die Genehmigung der Gebäude und die bestehenden Zufahrten genießen somit Bestandschutz. In diesem Zusammenhang sind besondere Festsetzungen für den Brandschutz, Feuerwehzufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten nicht erforderlich, weil es sich um eine Bestandsituation handelt.

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 den Hinweisen zur Satzung aufmerksam gemacht.

6.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes München-Südost (EWS) vom 16.03.2021 kann derzeit die durch die Nachverdichtung entstehende Abwasserkontingenterhöhung noch nicht genau berechnet werden. Sie wird jedoch hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung relativ gering ausfallen. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist somit gesichert.

6.5.3 Oberflächenwasserbeseitigung

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

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

Folgende Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet und schadlosen Entsorgung des Niederschlagswassers 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.
- Auf die Bereitstellung der notwendigen und geeigneten Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.
- Versickerung des Niederschlagswassers im Trennsystem.
- Niederschlagswassernutzung wird empfohlen.

6.5.4 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

6.5.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Energie und Telekommunikationsleitungen erschlossen.

6.5.6 *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 eigenständigem 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.

Die Eigenbereitstellung von Abfallbehältern und sonstigen Abfällen rechtzeitig zum Abfuhrtag gilt insbesondere für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich von Grundstücken.

6.6 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

6.6.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

6.6.1.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen an der Hohenbrunner Straße (Parkanlage Abloner Garten - angrenzend zum Plangebiet) und der im Plangebiet befindliche kleine Park mit Spielplatz an der Leiblstraße sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Die Flächen sollen langfristig für die wohnortnahe Versorgung mit Grünflächen gesichert werden.

6.6.1.2 Private Grünflächen

Der Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist als private Grünfläche festgesetzt. Grund hierfür ist das städtebauliche Ziel, die gestalterische Qualität des Straßenraumes und der angrenzenden Vorgartenzone zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bäume und Sträucher im Vorgarten prägen das Gebiet in positiver Weise und tragen zum Erhalt des gartenstadtähnlichen Charakters bei. Die Vorgärten sollen auch dort als grüne, gärtnerisch gestaltete Flächen erhalten bzw. entwickelt werden, wo der öffentliche Straßenraum Bäume und Sträucher aufweist.

Die privaten Grünflächen überdecken kleinere Teilflächen einer geringen Anzahl von Haupt- und Nebengebäuden. Diese Gebäude genießen weiterhin Bestandsschutz.

Die privaten Grünflächen sind außerdem dort unterbrochen, wo private Erschließungswege zu Hinterliegergrundstücken führen.

An den Bauquartiersecken verlaufen die inneren Grenzen der privaten Grünflächen zur einfacheren Handhabung vor Ort spitz aufeinander zu. Daraus ergibt sich u. U. ein von 5 m abweichender Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Die privaten Grünflächen sind vollständig zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist ein standortgerechter Baum II. oder III. Wuchsordnung.

Da der Vorgarten für Zuwegungen und Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück und nötige Stellplätze unterbrochen werden muss, enthält der Bebauungsplan hierfür detaillierte Regelungen. Der Bedarf an Stellplätzen und ihre Anordnung wurde je nach Grundstücksbreite und entsprechend dem städtebaulichen Entwurf untersucht und festgesetzt.

Es werden maximale Breiten für die Summe aller Zuwegungen, Zufahrten und offener Stellplätze innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) unter Berücksichtigung folgender Annahmen festgesetzt:

- Zuwegungen für Fußgänger dürfen nicht breiter als 1,4 m ausgeführt werden,
- die Breite der Zufahrten zu den Tiefgaragen beträgt max. 2,75 m,
- die Garagen hinter den privaten Grünflächen sind mit einer Breite von 3 m je KFZ vorgesehen

Die Regelung dieser maximalen Breiten verfolgt das Ziel für die verschiedenen breiten Grundstücke passende Lösungen zu formulieren. Somit entstehen detaillierte Regelungen für die Summe aller Zuwegungen, Zufahrten und offener Stellplätze innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgarten) je nach der jeweiligen Grundstücksbreite.

Die maximale Fläche der Fahrradabstellanlagen innerhalb privater Grünflächen ist ebenfalls aus gestalterischen Gründen auf 6 m² je Wohneinheit und insgesamt je Baugrundstück nach den jeweiligen Grundstücksbreiten begrenzt.

6.6.1.3 Bepflanzung

Wesentliche Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Für den Bebauungsplan ist als Zielvorgabe vorgesehen, möglichst viele erhaltenswerte Bäume zu sichern. Diese sind entsprechend festgesetzt.

Um eine gute Durchgrünung der Gartenflächen zu erreichen, ist festgesetzt, die Baugrundstücke mit Ausnahme der für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen und Stellplätze erforderlichen Flächen vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei können bestehende Bäume, auch die auf den privaten Grünflächen (Vorgarten), angerechnet werden. Außerdem beinhalten die Festsetzungen ein Pflanzgebot für Sträucher.

Wird eine Tiefgarage errichtet, ist sie mit mindestens 80 cm Bodenüberdeckung zu versehen.

Der Baumbestand ist zusätzlich durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg geschützt, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird.

6.6.1.4 Waldrand

Die Gemeinde hat für die Qualifizierung der Bauleitplanungen an Waldrändern ein forstliches Fachgutachten Waldrand erstellen lassen.

Entsprechend dem Gutachten ist am Waldrand zum Abloner Garten ein Waldschutzstreifen zur Vermeidung von Schäden am Waldrand festgesetzt. In dem Streifen sind Maßnahmen, wie die Errichtung von Nebenanlagen und Wegen unzulässig, z. B. für Zäune gelten Einschränkungen.



Abb. 9 Waldschutzstreifen und Baumwurfzone im Plangebiet, ohne Maßstab. Quelle: Forstliches Fachgutachten Waldrand Gemeinde Neubiberg, Michael Regehr, 16.05.2019

Zudem besteht im Anschluss an den Waldschutzstreifen eine aus forstfachlicher Sicht bedingt bebaubare Baumwurfzone von 19 m Tiefe. 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. Für diese Flächen besteht zudem Baurecht nach §

34 BauBG. Eine Beschränkung dieses Rechts erscheint 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.

6.7 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 Treibhausgassenkenfunktion, 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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)	Baumpflanzungen und Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche durch Bauräume und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Begrenzung der Stellplatzflächen und teilweise durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage an klimatisch ausgleichend wirkenden Waldflächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

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)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Bereich guter Anbindung an den ÖV (Bus), dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
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, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

6.8 Immissionsschutz

Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz sind nicht zu berücksichtigen. Im westlichen Teil des Plangebietes sind ggf. auftretende Emissionen des gewerblich genutzten Grundstücks an der Arastraße im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind, aufgrund des Festsetzungskataloges im derzeitigen Bebauungsplan, nicht festsetzbar. Diese werden auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und geregelt. Je nach Situation bei der Baugenehmigung und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung, müssen die Emissionen des Bahnbetriebs berücksichtigt werden.

Da die Beurteilungspegel an der Hohenbrunner Straße nachts über dem Orientierungswert von 45 dB (A) liegen kann, kann die Belüftung der straßenzugewandten Räume unter Umständen nicht über das zur Straße hin ausgerichtete Fenster erfolgen. Bei Neu-, Um-, oder Erweiterungsbauten muss entweder eine alternative Lüftungsmöglichkeit auf der straßenabgewandten Seite zur Verfügung stehen, oder z.B. eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung verbaut werden.

6.9 Altlasten, Bodenschutz

Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG

7. Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes handelt, bei dem bestehende Baurechte zu berücksichtigen sind, wurden sich grundsätzlich unterscheidende Konzepte nicht untersucht.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

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

Anlagen zur Begründung:

- Bebauungsplan Nr. 86, Bestandsanalyse und Städtebaulicher Entwurf, Stand 18.01.2021
- Bebauungsplan Nr. 86, städtebauliche Kennzahlen – Tabelle (Bestandsaufnahme), Stand 04.12.2020
- Forstliches Fachgutachten Waldrand, Gemeinde Neubiberg, Erstellt von: Michael Regehr, Stand 16. Mai 2019
- Bebauungsplan Nr. 86, Tabelle erhaltenswerter Baumbestand, Gemeinde Neubiberg, SG Umwelt- und Naturschutz, 7.10.2020

Gemeinde

Neubiberg, den

.....
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister