



DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Gemeinde Neubiberg
Rathausplatz 12
85579 Neubiberg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Telefon 089 1308-
Telefax 089 1308-
ktb.muenchen@deutschebahn.com
deutschebahn.com
Zeichen CR.R 04-S(E1) BÜ
TOEB-MÜN-21-97422
09.03.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom/ Bearbeiter: SG 41.6102.2/86, Schreiben vom 10.02.2021,

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Strecke 5552 M Frankenwaldstr. - Kreuzstraße / von Bahn-km 7,3 bis Bahn-km 7,7 / links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Der o.g. Bauleitplanung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen bzw. Hinweisen zugestimmt:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Wir bitten zu beachten, dass als Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge der Träger Öffentlicher Belange (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungsverfahren, Planfeststellungen, Wasserrecht sowie Spartenanfragen, Bauanfragen und Baugesuche) die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München, fungiert.

Beteiligungen in digitaler Form bitten wir an unsere allgemeine E-Mail-Adresse **ktb.muenchen@deutschebahn.com** zu senden.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Frau _____ gerne zur Verfügung.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Vorsitzender:

Unser Anliegen:





2/2

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.
Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

09.03.2021

09.03.2021

X

i. V.

X

i. A.



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Neubiberg
Rathausplatz 12
85579 Neubiberg

Ihre Nachricht
10.02.2021

Unser Zeichen
2_AL-4622-ML 15-
7878/2021

Bearbeitung +49 (89) 21233

Datum
17.03.2021

SG 41, 6102.2/86

Bebauungspläne Neubiberg
Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich
der Zillestraße;
Vorabbeteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

1. Entwässerung

Im Punkt 11 unter B Hinweise der Satzung ist die Niederschlagswasserbeseitigung mit den dazugehörigen Regeln korrekt dargestellt.

Wir empfehlen die Erweiterung um folgende Punkte:

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über



die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Außerdem weisen wir daraufhin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Konzeption für die Beseitigung von Niederschlagswasser vorhanden sein muss. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune dies aufzuzeigen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen.

2. Wassergefährdende Stoffe

Ebenfalls im Punkt 11 der Hinweise wird festgehalten, dass Niederschlagswasser versickert werden darf, wenn dieser nicht mit wassergefährdenden Stoffen in Verbindung steht.

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 Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

3. 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.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Wir weisen Sie darauf hin, dass in dem Gebiet des Vorhabens ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ungefähr 15 m unter der Geländeoberkante zu erwarten ist. Somit kommt es in den meisten Fällen zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.

4. Starkregenereignisse

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können.

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

5. Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Baurat



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Gemeinde Neubiberg
Rathausplatz 12
85579 Neubiberg

Ihr Zeichen: SG 41, 6102.2/86
Ihr Schreiben vom: 10.02.2021
Unser Zeichen: 4.1-0006/2021/BL
Neublberg
München, 19.03.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

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

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

Bebauungsplan Nr. 86

für das Gebiet Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße

in der Fassung vom 18.01.2021

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 23.03.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

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

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

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

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

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

- 2 -

- 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
- ☐ Einwendungen
- ☐ Rechtsgrundlagen
- ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.4 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan; gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Unter A 2.1 wird die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Satzung nicht getroffen. Wenn im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden, ist die Festsetzungsverpflichtung des § 16 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Demnach muss der Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche festsetzen, soweit das Maß der baulichen Nutzung geregelt wird. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich – wie im vorliegenden Fall – um einen einfachen oder um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung allein durch die Zahl der Vollgeschosse ist unwirksam. Um im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wirksame Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zu treffen, sind noch Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 Nr.1 BauGB zu ergänzen. Falls die Gemeinde im vorliegenden Fall keine GRZ bzw. GR festsetzen möchte, wäre die Regelung zu den Vollgeschossen aus der Satzung zu streichen.
 2. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit, empfehlen wir die Abstände der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen auf den Fl.Nrn. 157/167 und 157/81 zu vermaßen.
 3. Festsetzung A 3.3 lässt Baugrenzüberschreitungen für Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m und für Terrassen mit ihren Überdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m zu. Nach dieser Regelung ist somit auch eine Überschreitung der Baugrenzen in die Vorgartenzone (A 7.1) möglich. Wir bitten um Überprüfung, ob dies den Planungsabsichten der Gemeinde entspricht.
Außerdem sollte hier aus Gründen der Bestimmtheit der Festsetzung noch die max. zulässige Breite der jeweiligen Überschreitung ergänzt werden.
 4. Unter Festsetzung A 4.7 wird in Satz 3 geregelt, dass Gartenhäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sollen Gartenhäuser auch innerhalb der privaten Grünfläche nach A 7.2 (Vorgarten) zulässig sein? Wir bitten um Überprüfung und Klarstellung in der Satzung.
 5. Da im Bestand des Plangebietes keine Flachdächer vorhanden sind, bitten wir um Überprüfung, ob künftig auch Flachdächer zugelassen werden sollen (s. A 5.1).
 6. Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung A 5.4, da Regelungen zu Zwischgiebeln unter A 5.2 getroffen werden und eine zulässige Wandhöhe im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird.

- 3 -

7. Der Begründung ist zu entnehmen, dass eine Bebauung auch mit Reihenhäusern ermöglicht werden soll (Seite 14, Ziffer 6); Festsetzung A 5.7 sollte daher noch um Regelungen für Reihenhäuser ergänzt werden.
8. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (Ecke Zillestraße und Fl.Nr. 157/131) entsteht in der Planzeichnung im Bereich der privaten Grünfläche eine nicht überplante weiße „Restfläche“. Wir bitten um Überprüfung.
9. Der als zu erhalten festgesetzte Baum Nr. 38 auf dem Grundstück Fl.Nr. 157/94 befindet sich vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Um sich widersprechende Festsetzungen zu vermeiden, bitten wir zu prüfen, ob die Baumgrenzen in diesem Bereich zurückgenommen werden sollten.
10. Das Planzeichen B 4 (geplante Bebauung) wird in im Bebauungsplanentwurf nicht verwendet und kann entfallen.
11. Die in der Begründung (Seite 19 oben) erwähnte Parkanlage Abloner Garten liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes.

2.5 Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

gez. _____

Telefon-Durchwahl: 089 6221-

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 16.03.2021



**Landratsamt
München**



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

Bauen

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0006/2021/BL
Neubiberg
Ihr Schreiben vom: 11.02.2021
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 16.03.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

Bebauungsplan Nr. 86

für das Gebiet Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße

in der Fassung vom 18.01.2021

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 16.03.2021 bei der Gemeinde 23.03.2021

2. Stellungnahme

Der Bebauungsplan fällt durch sehr durchdachte ausführliche Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung auf.

Bei A 7.3 könnte noch ergänzt werden:

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und muss während der Baumaßnahmen geschützt werden; Baumaßnahmen im Bereich des Kronen- bzw. Wurzelraumes der Bäume sind nicht zulässig.

Für den optimalen Erhalt der Bäume 11, 22, 27, 28, 31, 34, 35 und 36 sollte überprüft werden, ob man die Baufenster nicht noch verkleinern kann, dass sie möglichst nicht mehr die Baumkronen überschneiden. Die Baugrenzen sollten soweit verschoben, bzw. verkleinert werden,

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

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

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

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2 -

dass sie sich nicht mehr im Kronentraufbereich bzw. im Wurzelbereich des erhaltenswerten Baumbestands befinden. Laut DIN 18920 sollen in der Kronentraufe plus 1,5 m keine Eingriffe stattfinden. Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ein Verbau beauftragt wird, so wird für diesen circa 1 m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außenkante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum so weit vom Baum weg festzulegen, dass sich auch die Baugrube bzw. der Verbau nicht mehr im Kronentraufbereich des Baumes befindet und bei Baumaßnahmen möglichst wenig Wurzelmasse verloren geht. Wenn Baugrube zum Erhalt des Wurzelraumes verbaut wird, so muss der Verbau unter der Krone erstellt werden und dafür wird fast immer die Krone stark zurückgeschnitten oder beschädigt.

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

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

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baugrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

gez.



**Landratsamt
München**



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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung**

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0006/2021/BL
Ihr Schreiben vom: 11.02.2021
Unser Zeichen: 4.4.1-0006/2021/BL
München, 25.03.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-

Fax: 089 / 6221 44

Zimmer-Nr.:

1.

Gemeinde Neubiberg

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 86 i.d.F. vom 18.01.2021
für das Gebiet „Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße“

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs. ☐ ja ☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 16.03.2021 (intern) (§ 4 Abs. 4 BauGB)
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1

☐ keine Äußerung

2.2

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

2.3

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

2.4

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

☐ Einwendungen
☐ Rechtsgrundlagen



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

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

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

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF



- 2 -

	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	Nach der Bewertung unter Nr. 6.9 der Begründung sind besondere Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz nicht zu berücksichtigen. Das schalltechnische Gutachten zu Verkehrsräuschen im Landkreis München vom August 2015 enthält jedoch Hinweise darauf, dass an den Wohngebäuden an der Hohenbrunner Straße nachts Beurteilungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete vorliegen könnten, die bei Neu-, Umbau oder Erweiterungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Belüftungseinrichtungen) erforderlich machen. Auch relevante Immissionen durch die westlich verlaufende Bahnstrecke München – Kreuzstraße können nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Die Problematik sollte in die gemeindliche Abwägung eingestellt werden. Abhängig von der Nutzungsintensität der Tiefgaragen ist aus Vorsorgegründen eine mögliche Ergänzung der Festsetzung Nr. 17 um nachfolgende Formulierung zu prüfen: „Die Wände – und soweit vorhanden die Decke – von Tiefgaragenrampen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).
	<u>Anlagen:</u>

Gemeinde Neubiberg

Rathausplatz 12

85579 Neubiberg

Gemeinde Neubiberg	
26. Aug. 2021	
R	WV:

Handwritten: 31.8.

Neubiberg, 24. August 2021

**Meine Bedenken und Anregungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-,
Ara- und nördlich der Zillestraße im Rahmen der
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohnerin in 85579 Neubiberg bitte ich, meine folgenden
Bedenken und Anregungen im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zum Bebauungsplan
Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße zu berücksichtigen:

1. Ich bitte, statt eines einfachen Bebauungsplanes einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen, da darin eindeutig alle Angaben zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung unmissverständlich geregelt werden können und in der Regel sich keine Interpretationsprobleme im Sinne der § 34 BauGB ergeben.
2. Ich bitte, im Hinblick auf die erwähnte Bedrohung der bestehenden, begrünten rückwärtigen Innenbereiche (siehe Ziffer 1 der Begründung) sowie auf die Gleichbehandlung bei allen Flur-Nummern bei der Bemessung der Bauräume durch Baugrenzen der Begründung eine tabellarische Übersicht mit den einzelnen Flur-Nummern beizufügen, die u. a. Angaben zur Grundstücksgröße, zur Größe des Bauraumes, zur Größe der Gartenflächen ohne Vorgärten, zur Größe der Vorgartenflächen sowie eine geeignete Verhältniszahl, z. B. aus der Fläche des Bauraums mit der Fläche des Gartens, enthält.
3. Ich bitte unter Bezug auf die Stellungnahme des Landratsamtes München, Grünordnung, vom 16.03.2021 und dem Ziel in den Ausführungen in der Begründung unter den Ziffern 3 und 6.6.1.3, möglichst viele Gärten in den rückwärtigen Bereichen und Bäume zu erhalten, ergänzend zum bisher für den Bebauungsplan 86 erhobenen Baumbestandsplan vom 07.10.2020 und ggf. in Verbindung mit der Baumschutzverordnung für Neubiberg vom 04.07.2019 die Nadelbäume auf der Flur-Nr. 157/91 und die Obstbäume auf den Flur-Nummern 157/91 und 157/159 (siehe Anlagen) nach einer Bestimmung, Einpassung und Kartierung im Bebauungsplan 86 in Analogie zu den Bäumen 34 bis 38 als erhaltenswert festzusetzen und die entsprechenden Bauräume anzupassen.

Eine mögliche Beseitigung der Obstbäume widerspräche auch den Zielen des erfolgrei-

chen Volksbegehrens „Rettet die Bienen“, die von der Bayerischen Staatsregierung mitgetragen wurden.

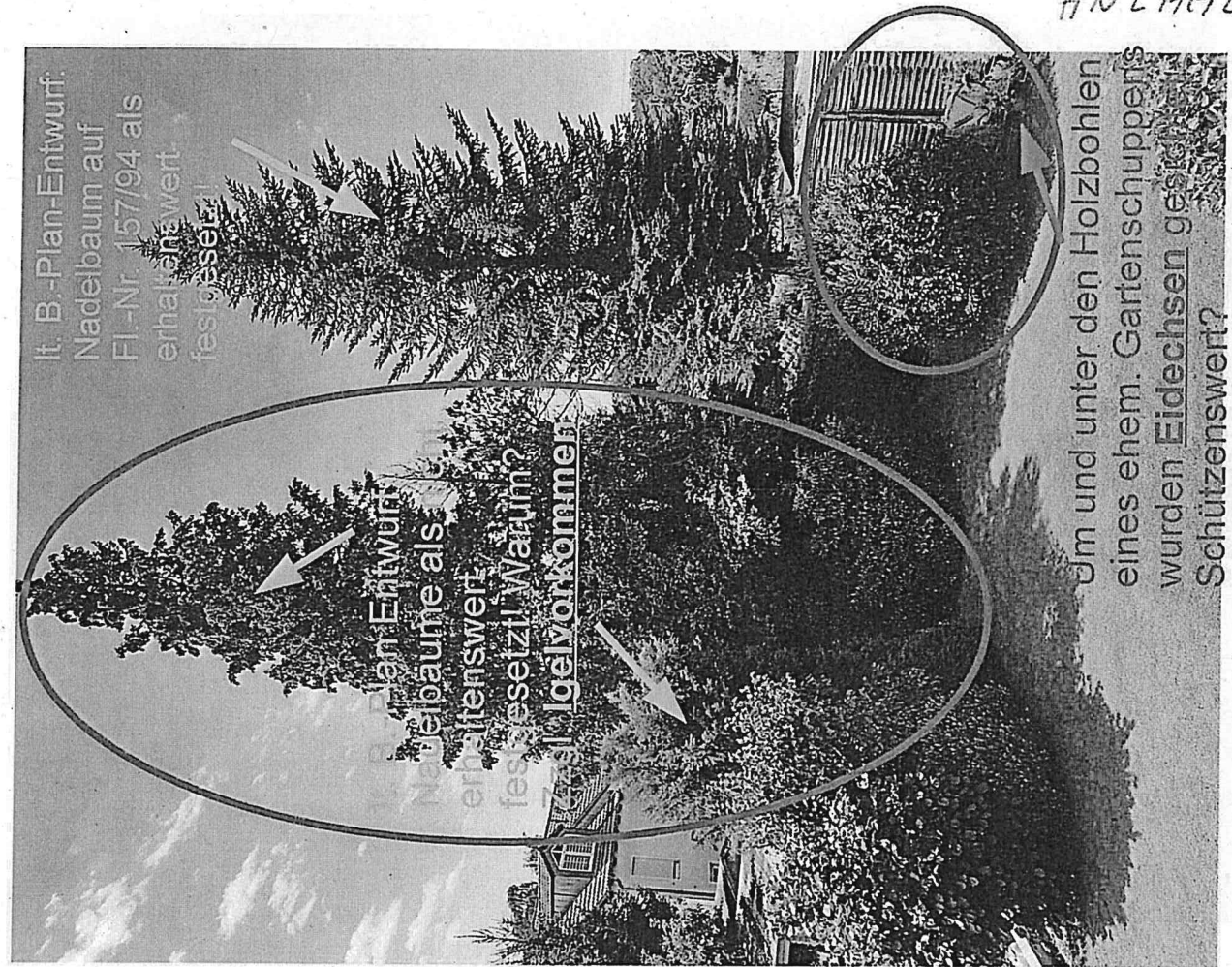
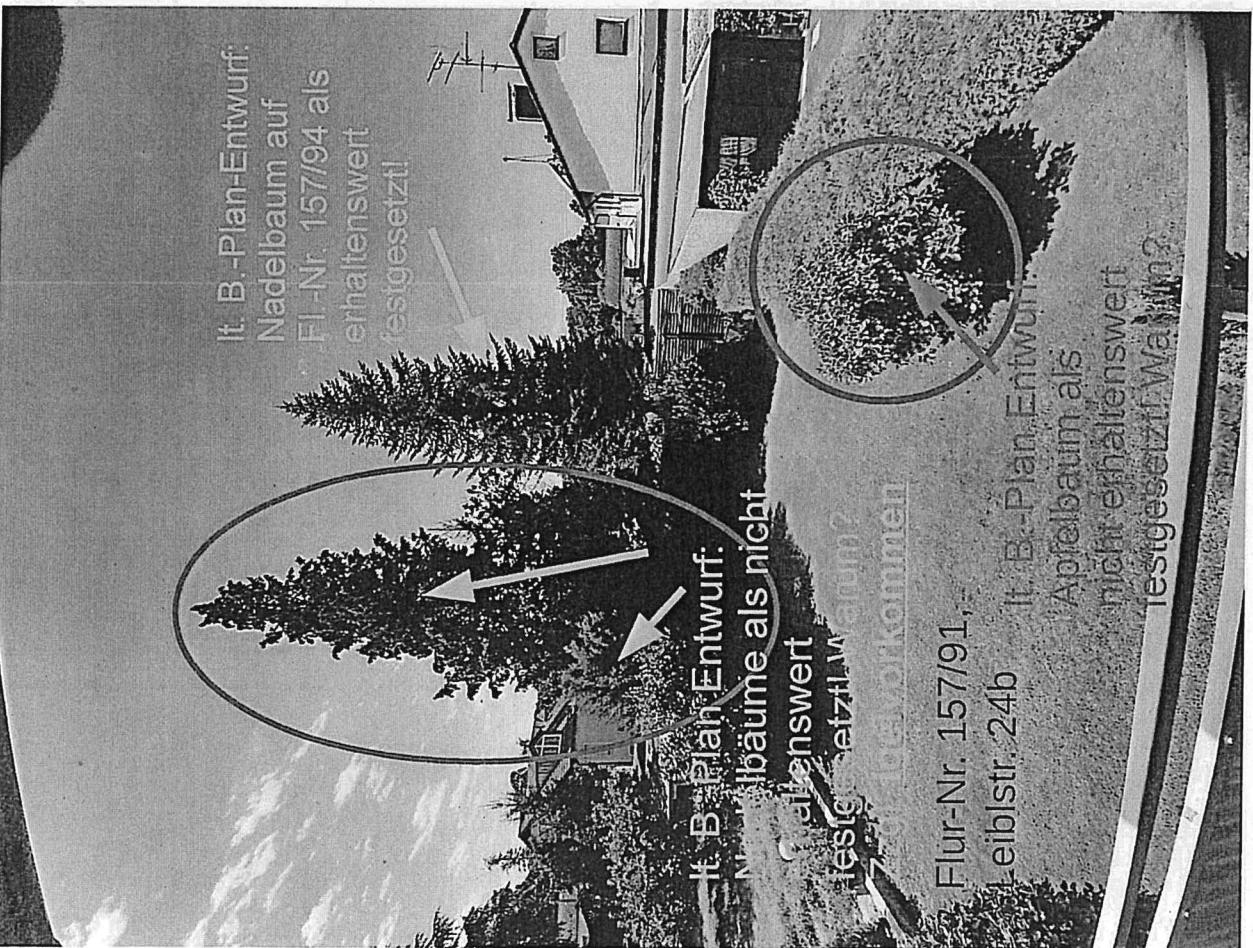
Gerne kann für eine Besichtigung durch die zuständigen Dienststellen mit mir ein Termin vereinbart werden.

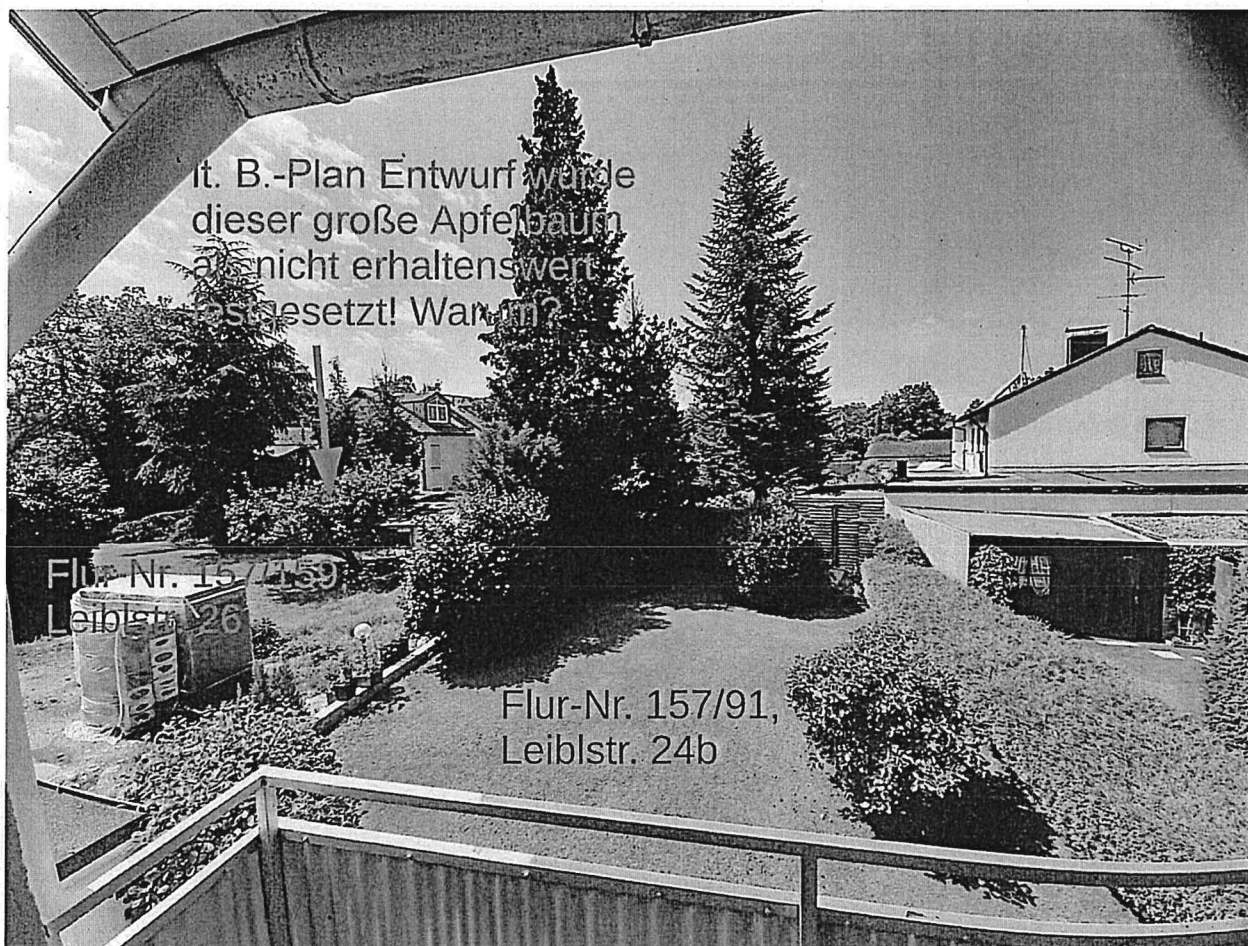
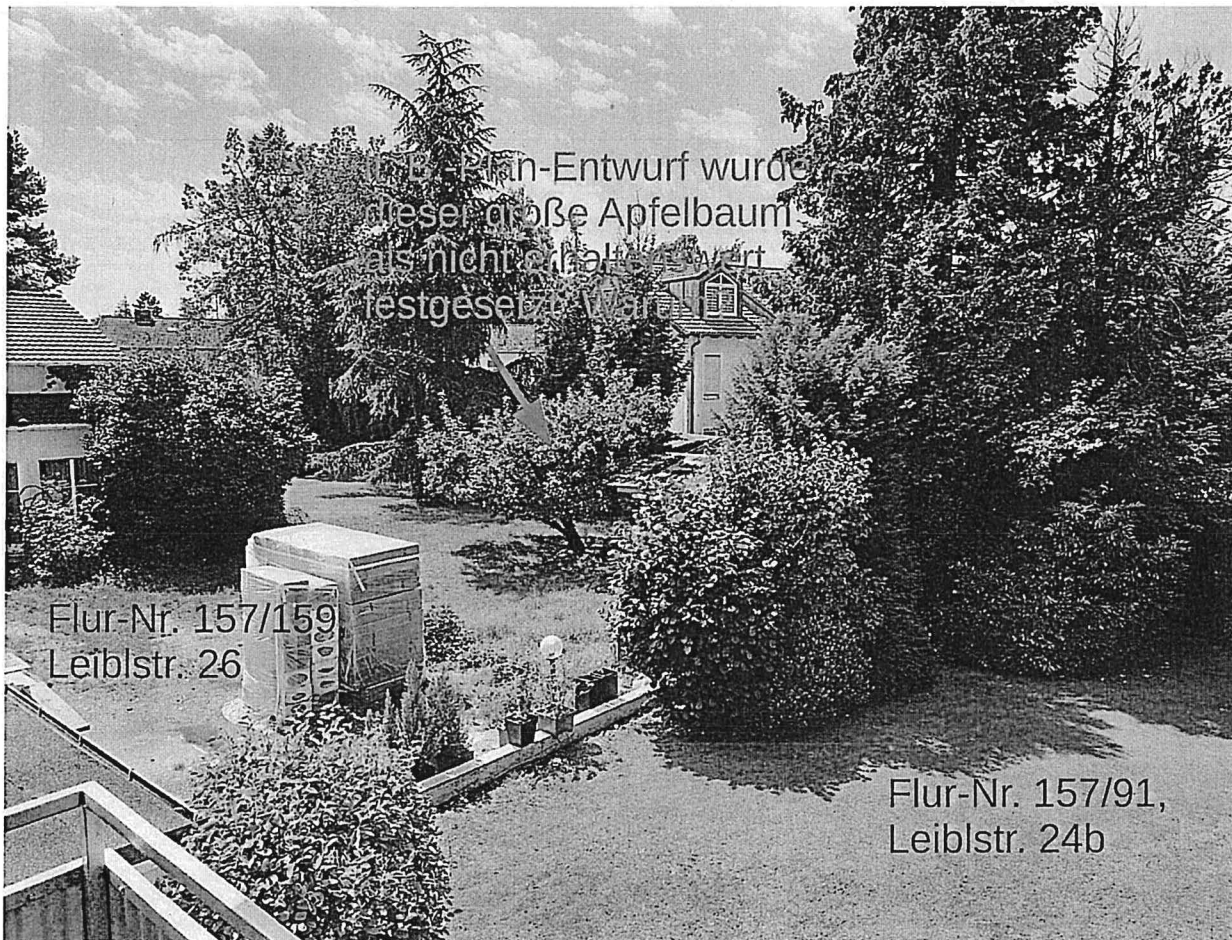
4. Ich bitte, die Populationen an Eidechsen und Igel zu ermitteln und zu prüfen, ob dadurch eine Schutzwirkung ausgelöst wird.
5. Ich bitte auch, den Widerspruch in der Begründung aufzulösen, einerseits eine stärkeren Verdichtung vermeintlich untergenutzter Grundstücke (siehe Ziffer 6.2 der Begründung), z. B. durch Festsetzung einer rückwärtigen Mindestdtiefe von 5 m zwischen Bau- und Grundstücksgrenze, und andererseits eine Freihaltung von Gartenflächen (siehe Ziffer 4.7 der Begründung) anzustreben. Eine Mindestdtiefe von 5 m ist nur unwesentlich größer als die Mindestabstände in der Bayerischen Bauordnung. In einem Beiplan sollten die bislang vermeintlich untergenutzten Grundstücke gekennzeichnet werden. Statt in einem einfachen wäre in einem qualifizierten Bebauungsplan mit Angaben u. a. zum Maß der baulichen Nutzung wäre diese Angaben eindeutig und transparent ableitbar (siehe auch mein Punkt 1).
6. Ich bitte, die Bauräume auf den Flur-Nummern 157/91, 157/135 und 157/159 wieder gemäß dem Konzept des Planungsverbandes, Stand 29.10.2020, (siehe Begründung Abb. 1) zu reduzieren. Die Erweiterung der Bauräume bergen grundsätzlich die Gefahr, evtl. durch Nachverdichtung mit eventuellen Abriss/Neubau nicht nur die angestammte Bevölkerung zu verdrängen, sondern auch die CO₂-Bilanz des Bebauungsplanes 86 zu beeinträchtigen, auf die in den Ausführungen zum Klimaschutz, Klimaanpassung (siehe Ziffer 6.7 der Begründung) ausführlich eingegangen wurde. Hierzu zählt auch eine mögliche, verstärkte Inanspruchnahme rückwärtiger Gartenflächen für einen Bauraum. Auf der Flur-Nr. 157/159 ist auf absehbare Zeit meiner Einschätzung nach wegen des seit einem Jahr andauernden Umbaus inkl. Modernisierung des Gebäudes keine weitere Verdichtung zu erwarten. Für eine Erweiterung des Bauraumes besteht daher kein Anlass.

Ich möchte Sie darüber hinaus in Kenntnis setzen, dass ich mir vorbehalte, gemäß der Informationsfreiheitsgesetz der Gemeinde Neubiberg vom 25.06.2013 zu gegebener Zeit Akteneinsicht im Hinblick auf die Entscheidungsgründe zur Festlegung des Bauraumes auf den Flur-Nummern 157/135, 157/91, 157/159 und 157/92 zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Fotos des Gartens des Anwesens Leiblstraße 24b, 85579 Neubiberg, (Flur-Nr.: 157/91) sowie der benachbarten Gärten Leiblstraße 24a (Flur-Nr.: 157/135) und Leiblstraße 26 (Flur-Nr.: 157/159) mit Kennzeichnungen









Gemeinde Neubiberg
Rathausplatz 12
85579 Neubiberg

Ihr Zeichen: SG 41-6102.2/Bpl. 86
Ihr Schreiben vom: 12.07.2021
Unser Zeichen: 4.1-0006/2021/BL
Neubiberg
München, 18.08.2021

Auskunft erteilt:

F-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

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

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

Bebauungsplan Nr. 86

für das Gebiet Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße

in der Fassung vom 06.07.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 27.08.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Zu Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 19.03.2021 wurde beschlossen, dass Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone, die nach Festsetzung A.2.3 Satz 1 die Baugrenzen überschreiten dürfen, innerhalb der privaten Grünfläche (Vorgarten, A.6.2) zulässig sein sollen. In Festsetzung A.6.2.5 wird jetzt geregelt, dass innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung jeglicher Bebauung nicht zulässig ist; ausgenommen sind nur Fahrradabstellanlagen gemäß A.6.2.3 und Anlagen für Abfallbehälter gemäß A.6.2.4. Wir bitten daher um Überprüfung und evtl. Ergänzung der Festsetzung A.6.2.5. 2. In Festsetzung A.4.6 Satz 1 müsste u.E. nach „Doppelhäusern“ noch „und Reihenhäusern“ ergänzt werden (vgl. Festsetzung A.4.7). Wir bitten um Überprüfung. Im zweiten Satz der Festsetzung müsste aufgrund der geänderten Nummerierung auf A.4.5 Bezug genommen werden. 3. In Festsetzung A.4.7 wurde ergänzt, dass ein temporär abweichender Zustand zulässig ist, sofern die später aufzustockende Gebäudehälfte profilgleich errichtet wird (Satz 2). Diese Regelung ist u.E. so im Bauvollzug nicht umsetzbar, da der Begriff „temporär“ zu unbestimmt ist und die „Bedingung“ (sofern ...) vom Handeln angrenzender Grundstückseigentümer abhängig ist, die jedoch nicht gezwungen werden können ebenfalls aufzustocken. Wir empfehlen daher die Festsetzung nochmals zu überprüfen. 4. In der Bekanntmachung vom 07.07.2021 fehlt ein Hinweis zum Datenschutz, wonach die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG erfolgt. Ebenso ist in der Bekanntmachung auf das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ hinzuweisen, dass mit öffentlich auszulegen ist (siehe hierzu auch Planungshilfen für die Bauleitplanung p 18/19 des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr). Um künftige Beachtung wird gebeten.

2.5

Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.
Aus Sicht des Immissionsschutzes und Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

gez.

Telefon-Durchwahl: 089 6221

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 16.08.2021



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0006/2021/BL
Neubiberg
Ihr Schreiben vom: 28.07.2021
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 16.08.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221
Fax: 089 6221

Zimmer-Nr.:

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

Bebauungsplan Nr. 86

für das Gebiet Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße

in der Fassung vom 06.07.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 20.08.2021 bei der Gemeinde 27.08.2021

2. Stellungnahme

Zu A 3.7

Hier könnte ergänzt werden, dass Nebenanlagen nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume errichtet werden dürfen, da beim Bau von Gartenhäusern und Co. sehr oft der Wurzelbereich stark beeinträchtigt wird.

Zu B 9.4

Da sich in der Praxis gezeigt hat, dass die Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) als kalkmeidende Pflanze in der Münchner Schotterebene fast nie gut gedeiht und auch mit Hitzestress und längeren Trockenperioden, die es bedingt durch den Klimawandel immer öfter gibt, nicht gut zu Recht kommt, empfehlen wir sie aus der Liste zu nehmen.

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

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

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

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Stattdessen könnte *Sorbus domestica* - der Speierling und *Sorbus torminalis* - die Elsbeere ergänzt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Ebersberg



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
Wasserburger Straße 2 · 85560 Ebersberg

E-Mail

Gemeinde Neubiberg
Postfach 1152
85571 Neubiberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
SG 41, 6102.2/86
10.02.2021

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AELF-EB-F 1-4612-19-7-4

Name

Telefon
08092 2699-

Datum
22.02.2021

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den Bereich Leibl-, Ara- und
nördlich der Zillestraße
- Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass der Abloner Garten Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist und mit den Waldfunktionen Erholung und lokaler Klimaschutz belegt ist.

Grundsätzlich ist bei Bebauung am Waldrand auf ausreichenden Abstand zwischen Wald und Bebauung zu achten um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren. Die im „Forstliche Fachgutachten Waldrand“ dargestellten Grundsatzempfehlungen leisten dazu wertvollen Beitrag.

Mit freundlichen Grüßen