Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6586

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	09.11.2026	öffentlich	Beschluss

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75, Teil 1, für den Bereich „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße";
1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange
2. Billigung des Planentwurfs
3. Einleitung des nächsten Verfahrensschritts

Ergänzungen vom 05.11.2026 in BLAU
Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1 gebilligt und die Verwaltung beauftragt das Verfahren einzuleiten

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange hat in der Zeit vom 30.04.2026 bis 09.06.2026 stattgefunden.
Während des Auslegungszeitraumes sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:
Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 03.06.2026
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 04.05.2026
3. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 05.05.2026
4. Bauverwaltung, Gemeinde Neubiberg, E-Mail vom 06.05.2026
5. Bauverwaltung, Gemeinde Neubiberg, E-Mail vom 13.05.2026
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 29.05.2026
7. Umweltamt Neubiberg, E-Mail vom 08.06.2026
8. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.06.2026
9. Deutsche Telekom, E-Mail vom 12.06.2026
10. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 13.07.2026
11. Landratsamt München, Grünordnung, Schreiben vom 05.06.2026
12. Landratsamt München, Immissionsschutz, Schreiben vom 08.06.2026
13. Landratsamt München, Naturschutz, Schreiben vom 22.06.2026

Alle übrigen unterrichteten Träger öffentlicher Belange haben sich innerhalb des Auslegungszeitraumes nicht schriftlich geäußert oder keine Einwände vorgebracht.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:
1. Kanzlei 1, E-Mail vom 29.04.2026
2. Chronologie zu Einwand 7, siehe Prüfung des Ergebnisses von Bürger 22 und 23
3. Bürger 2, Telefonat vom 18.05.2026 (9.18 Uhr)
4. Bürger 3 bis 6, E-Mail vom 07.06.2026
5. Bürger 7, E-Mail vom 08.06.2026
6. Bürger 2 bis 21, Schreiben vom 09.06.2026
7. Bürger 22 und 23, Schreiben vom 08.06.2026, E-Mail vom Schreiben vom 08.06.2026
8. Bürger 8, E-Mail vom 09.06.2026
9. Bürger 16, Schreiben vom 09.06.2026

Erläuterung der eingegangenen Stellungnahmen (Behörden und Träger öffentlicher Belange)

1. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 03.06.2026

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS), einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS).

Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Abfallwirtschaft

Bei der Satzung B Hinweise Nr. 8 letzter Absatz bitten wir um folgende Korrektur: "Zudem gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in den Gemeinden Aying, Brunnthal, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Neubiberg und Putzbrunn des Zweckverbandes München-Südost (Abfallwirtschaftssatzung - AbfWS) in der jeweils gültigen Fassung."

Bei der Satzung B Hinweise Nr. 16 bitten wir um folgende Korrektur des letzten Satzes:
"Hinweis B 8 (Abfallwirtschaftssatzung) ist zu beachten."

Der Begründung unter Nr. 6.6 zweiter Absatz schließen wir uns an und ergänzen, dass bei rückwärtig geplanter Bebauung, insbesondere bei den Flur-Nrn. 178/1 und 177/8 die Eigenbereitstellung von Abfallbehältern und sonstigen Abfällen an der für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Straße, hier Schopenhauerstraße, gilt.

In der Begründung unter Nr. 8.3 zweiter Absatz bitten wir um folgende Korrektur, dass die Bezeichnung "Tannenstraße" durch den Begriff "Schopenhauerstraße" zu ersetzen ist.

Zudem ist unter der Begründung Nr. 8.3 im dritten Absatz der bestehende Text um folgende Sätze zu ergänzen: "Sonstige Abfälle (z.B. für die Abholung im Rahmen der Sperrmülltermine) oder gelbe Säcke und gelbe Tonnen bis 240 l müssen direkt am Schnittpunkt der eigenen Zufahrt mit der jeweils öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Gelbe Tonnen ab 360 l aufwärts werden nur bis 10 m geholt, sofern der Standplatz generell frei zugänglich ist."

Beim Neubau der Seniorenwohnanlage auf Flur-Nr. 177 bitten wir um Beachtung, dass die Entleerung der Abfallbehälter aus dem im Osten geplanten Müllhaus zu Konflikten mit den Nutzenden der direkt

Sachgebiet: Bauverwaltung

daneben liegenden Tiefgaragenabfahrt führen kann. Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zudem müssen die Abfallbehälter ohne Rangierarbeiten einzeln aus dem Müllhaus genommen werden können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Planung wird wie folgt angepasst:

- Die Hinweise Nr. 8 und Nr. 16 (in aktueller Fassung Hinweis Nr. 14) werden redaktionell korrigiert.
- Die Begründung Nr. 6.6 wird ergänzt.
- Die Begründung Nr. 8.3 wird redaktionell korrigiert und ergänzt.

Die Mülltonnen sind westlich der TG-Zufahrt vorgesehen und von dort in Eigenregie an der Schopenhauerstraße bereitzustellen. Wie bei allen anderen Grundstücken auch, ist am Tag der Müllabfuhr mit Verzögerungen bei der Zu- und Abfahrt zum Grundstück zur rechnen. Eine Änderung der Planung ist daraus nicht veranlasst.
Bei der Überprüfung der Müllstandorte wurde festgestellt, dass lt. Festsetzung 5.5 Mülltonnenhäuschen zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme von in die Einfriedung integrierte Anlagen unzulässig sind. Nach aktuell vorliegender Freiraumplanung sind die Mülltonnen auf Fl.Nr. 177 direkt westlich der Tiefgaragenzufahrt untergebracht. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Tiefgaragenfläche breiter gefasst, sodass die Mülltonnen in der gem. A 5.1 festgesetzten Fläche für Garagen, Carports, Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten liegen.
Die Festsetzungen zu Nebenanlagen werden überarbeitet und vereinfacht: „Nebenanlagen sind in der Vorgartenzone (5 m ab der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche) unzulässig, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenhäuschen, soweit sie in die straßenseitige Einfriedung einbezogen oder mit Anlagen nach A 5.1 verbunden sind. Die Regelungen der kommunalen Fahrradstellplatzsatzung sind anzuwenden. Im Waldschutzstreifen gem. Festsetzung A 8.4 sind Nebenanlagen unzulässig.“

Abwasserbeseitigung

Das Abwasserkontingent erhöht sich durch die geplante Errichtung des Seniorenheims bei ca. 84 geschätzten Einwohnerwerten um 0,42 l/s. Die durch die Nachverdichtung entstehende Abwasserkontingentserhöhung kann derzeit noch nicht genau berechnet werden. Sie wird jedoch hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung verhältnismäßig gering ausfallen. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.
Anfallendes Abwasser aus der möglicherweise geplanten Versorgungsküche im Seniorenheim ist über einen entsprechend dimensionierten Fettabscheider zu behandeln.
Für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes bitten wir im Bereich des Seniorenheimes das Konzept der Schwammstadt zu berücksichtigen. Dabei soll versucht werden sich dem natürlichen Wasserkreislauf wieder anzunähern. Anfallendes Regenwasser wird dabei lokal aufgenommen und gespeichert. Es gilt Maßnahmen zur Regen-Rückhaltung, grundsätzlichen Entsiegelung, Versickerung und Verdunstung in die Planung einfließen zu lassen.

Ergebnis der Prüfung:

Sachgebiet: Bauverwaltung

Eine Versorgungsküche ist nicht geplant, es handelt sich zudem nicht um ein klassisches Seniorenheim. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern, dies ist in Neubiberg aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse möglich. Auch auf dem Grundstück des Seniorenwohnens ist das Wasser vollumfänglich zu versickern. Auf die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist in der Begründung bereits eingegangen. Die Vorgaben aus dem Schwammstadt-Konzept werden umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planung wird gemäß der Ergebnisprüfung redaktionell geändert und korrigiert (betrifft Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie Begründung).

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 04.05.2026

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Rücksichtnahme auf die bodendenkmalpflegerischen Belange.
Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass sich im Bereich der Ausgleichsfläche A3 das Bodendenkmal D-1-7737-0119 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ befindet.
Bodeneingriffe in diesem Bereich erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Ergebnis der Prüfung:

Das Bodendenkmal befindet sich in der Gemeinde Moosinning im Landkreis Erding. Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden, auf die Meldepflicht bei auftretenden Bodendenkmälern ist hingewiesen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist mangels Bodendenkmals nicht zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 05.05.2026

im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 Teil 1, übermittle ich Ihnen den Link zum Kompendium Brandschutz im Bauleitplanverfahren https://www.landkreis-muenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bauleitplanverfahren/ als fachliche Stellungnahme.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte gerne an folgende E-Mail-Adresse: brandschutz@lra-m.bayern.de.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ergebnis der Prüfung:

Es handelt sich um die Standardstellungnahme des Brandschutzes.
Unter Hinweis Nr. 17 ist bereits auf die Brandschutzvorgaben der BayBO hingewiesen.
Die darüber hinaus als „Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen“ zu berücksichtigenden Hinweise des Kompendiums sind für die Objektplanung von Bedeutung. Feuerwehrzufahrten, Rettungswege und Löschwasserbereitstellung sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrages in Abhängigkeit des konkret geplanten Objekts zu konzipieren. Hinweise darauf, dass die Anforderungen nicht erfüllbar sind und dem zu schaffenden Planungsrecht entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.
Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Alle Grundstücke schließen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. dem Eigentümerweg an. V.a. für Fl.Nr. 177/8 sind bei Bebauung des östlichen Bereichs Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für die Gemeinbedarfsfläche liegt eine Brandschutzplanung vor. Der Rettungsweg ist über sichere Treppenräume nachgewiesen. Die Stellungnahme wird an den Planverfasser zur Info und Berücksichtigung weitergegeben.
Für die Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4. Bauverwaltung Gemeinde Neubiberg, Schreiben vom 06.05.2026

Planzeichnung

Wie hoch ist das Gelände auf Fl.Nr. 177 jenseits der Höhenline 551?
Garage auf Fl.Nr. 177/33 im Vorgartenbereich ist nicht genehmigt. Hier sind künftig 5 m Abstand zur Straße einzuhalten
Die Flächen für Ga und St sind zu vermaßen

Ergebnis der Prüfung:

Für das Seniorenwohnen liegt eine Vermessung vor. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 551,35 m ü NHN. Dies ist in der Planzeichnung insoweit erkennbar, als dass das Grundstück im zwischen den Höhenlinien 551 m ü NHN und 552 m ü NHN liegt.
Die Planzeichnung wird geändert. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden zusammengefasst und ein Mindestabstand von 5 m für Garagen und Carports zum Schutz des offenen Charakters der Vorgartenzone textlich festgesetzt.
Die Bemaßung des gesamten Plans wird überarbeitet.

Satzung

Unter den Festsetzungen A 3.1 ist das Maß der Nutzung genauer zu definieren (Verweis auf den Sachverhalt auf dem BPlan Nr. 82)
Bei Festsetzung 4.3. (Baugrenze) ist unklar, ob Überschreitungen erlaubt sind.
Festsetzung 6.3 lässt offen, wie Dachaufbauten im WA 2 und 3 geregelt sind.
Gilt Festsetzung 8.8 bezgl. Erdüberdeckungen bei Tiefgaragen auch für Kellererweiterungen?

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ergebnis der Prüfung:

Um das Nutzungsmaß klarer zu definieren werden die Bauräume angepasst und grundstücksbezogen festgesetzt. Ziel ist es (Verweis auf BPlan 82) die nachträgliche Teilung der Grundstücke und womöglich Verdopplung der GR auszuschließen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Grundlage für die Festsetzung bleibt das bisherige städtebauliche Konzept. Siehe dazu Abwägung Stn. LRA, Abt. Bauen Nr. 7
In der Begründung ist erläutert, dass Baugrenzen nur gem. § 23 BauNVO überschritten werden dürfen. D.h. ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind nicht vorgesehen und daher nicht festgesetzt.
Festsetzung A 6.3. wird wie folgt redaktionell ergänzt: In WR 2, 3 und im WRb sind Dachaufbauten allgemein zulässig. *(Anmerkung: WRb entstammt der Abwägung der Stn. des LRA)*
Festsetzung A 8.8. gilt nur für Tiefgaragen. Kellererweiterungen sind außerhalb der Bauräume nicht erlaubt; sie sind der GR unterworfen, sodass die Erdüberdeckung eine reine Frage der Freiflächengestaltung ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird gemäß Ergebnisprüfung geändert.

5. Bauverwaltung Gemeinde Neubiberg, Schreiben vom 13.05.2026

uns ist aufgefallen, dass bei dem Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan der folgende Standardsatz fehlt:
„Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude
- Befestigte und zu begrünende Flächen
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen“.

Wir bitten um Ergänzung.

Ergebnis der Prüfung:

Mit der Novellierung der BayBO ist für Festsetzungen zur Grüngestaltung die Rechtsgrundlage entfallen. Freiflächen*gestaltung*spläne können nicht gefordert werden. Für eine Festsetzung über im Zulassungsverfahren einzureichende Grundlagen besteht keine planungsrechtliche Grundlage. Im Vorgriff auf Art. 64 Abs. 2 BayBO („für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen“) kann folgender Hinweis redaktionell ergänzt werden:
Dem Bauantrag ist ein Freianlagenplan beizufügen, in dem folgende Informationen enthalten sind:

- versiegelte, wasserdurchlässige und begrünende Flächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Einfriedungen und Nebenanlagen.

Die Höhenlage der Gebäude sind im Bauantrag enthalten.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird gemäß Ergebnisprüfung redaktionell ergänzt.

6. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 29.05.2026

zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt die Ortsgruppe des BUND Naturschutz wie folgt Stellung, wobei wir hier nur auf die Bebauungsplanung für eine Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 177 eingehen werden:

Es handelt sich hierbei um ein für die Artenvielfalt wertvolles Grundstück mit zahlreichem Baum- und Gehölzbestand, darunter mehrere Großbäume, sowie einem Steinhaufen und den Resten eines ehemaligen Teiches. Diese vielfältigen Strukturen bieten Unterschlupf- Nahrungs- und Nistfunktionen für viele Arten wie Vögeln, Fledermäusen, Igeln, Amphibien, Reptilien und Insekten.

In der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, datiert mit 31.03.26, die sich auf diverse Begehungen im Frühjahr 2025 bezieht, wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück etliche „Allerweltsarten“ von Vögeln, aber auch seltene wie Grünspecht und Stieglitz vorkommen, sowie diverse Fledermaus-Arten, denen das Gelände überwiegend als Nahrungshabitat dient. Nisthöhlen wurden nicht gefunden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Auch Amphibien und Reptilien wurden nicht angetroffen, deren Vorkommen dort kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Der Steinhaufen, sowie der Rest des Teiches und etliche Gehölze sollen auf Grund der Bebauung entfernt werden. Gerade Großbäume erfüllen wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Nachpflanzungen können diese in der Regel erst nach Jahrzehnten ersetzen, somit sollte die Bebauung dem Baumbestand angepasst werden und nicht umgekehrt. **Im Bebauungsplan ist eine sehr alte Lärche als zu fällen eingetragen. Hier sollte unbedingt versucht werden durch ein Verschieben des Baukörpers diese zu erhalten.**

Das Grundstück wird mit einer Seniorenwohnanlage bebaut und wurde seinerzeit der Gemeinde auch zu diesem Zweck übereignet. Dies ist sicherlich ein grundsätzlich begrüßenswertes Vorhaben, das der demographischen Entwicklung auch in unserer Gemeinde Rechnung trägt, gleichwohl muss aber aus naturschutzfachlicher Sicht die Bebauung abgelehnt werden. Auch wenn das Artenschutzgutachten auf diesem Grundstück keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt hat, ist doch zu bedenken, dass es insgesamt leider immer weniger vergleichbare Grundstücke mit so vielfältigen Strukturen gibt (auch in unserem Gemeindegebiet), die der Biodiversität zu Gute kommen. Auch sogenannte „Allerweltsarten“ finden immer weniger geeignete Habitate und können nicht mehr beliebig ausweichen. Der rapide Rückgang der Arten ist bekannt, er wird aber bei Planungen nur unzureichend berücksichtigt.

Da die Bebauung auf Grund der Zweckgebundenheit trotzdem stattfinden wird, sollten die dem Naturschutz dienenden, vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, **insbesondere auch in der Bauphase, unbedingt eingehalten und auch überwacht (!!) werden:**

- Baum-Erhalt und wirksamer Baumschutz insbesondere im Wurzelbereich in der Bauphase
- Keine Baumfällungen in der Vogel-Brutzeit
- Berücksichtigung der Fledermaus Populationen (Winterschlaf-Jungenaufzuchtzeiten)
- Bauzeitregelungen unter Berücksichtigung von Überwinterungszeiten von Amphibien, Reptilien, Igeln (Entfernung Steinhaufen und Totholz)

Sachgebiet: Bauverwaltung

- Nachpflanzungen von strukturreichen, heimischem Pflanzenarten- Gehölze und Stauden zum Erhalt der Insektenvielfalt
- Insekten- und vogelfreundliche Beleuchtung
- Schutz vor Vogelschlag bei Glasflächen
- Wiedererrichtung des Steinhaufens an geeigneter Stelle, z.B. am Waldrand mit Anreicherung von Totholz

Zudem empfehlen wir das Anlegen eines Teiches an geeigneter Stelle, da dieser nicht nur der Tierwelt sondern auch den Senioren für die Naherholung zugutekommt. Es sollten auch unbedingt Fledermauskästen und Vogelnistkästen am alten Baumbestand nach Abschluss der Baumaßnahmen angebracht werden.

Unsere Ortsgruppe ist gerne bereit mit freiwilligen Helfern vor Freiräumung des Grundstückes bei der Evakuierung von Tieren und Pflanzen zu helfen.

In der Hoffnung auf Berücksichtigung unserer Anregungen verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Ergebnis der Prüfung:

In die Planung wurden Artenschutz, Baumerhalt, Waldabstand mit hohem Gewicht eingestellt. Wie das Grundstück sinnvoll baulich genutzt werden kann, wurde in verschiedenen Hochbauvarianten geprüft, Zum Baumbestand gab es ein Baumaufmaß und -bewertung zum Wald ein eigenes Gutachten (2019) genauso wie zum Artenschutz (saP Bericht).

Die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan unter den Hinweisen wie folgt ergänzt und die saP den Planunterlagen beigefügt:

- Sollte der Gebäudeabriss innerhalb der Vogelbrutzeit unaufschiebbar sein, ist unmittelbar vor Beginn (max. 24h vorher) eine ökologische Baubegleitung zur Nestkontrolle hinzuzuziehen. Werden besetzte Nester gefunden, ruhen die Arbeiten in diesem Bereich bis zum Ausfliegen der Jungvögel.
- Alle transparenten oder stark reflektierenden Glasflächen, insbesondere an der Nordfassade zum Schopenhauer Waldrand, sind nach dem aktuellen Stand der Technik vogelschlaghemmend zu gestalten.
- Eine Beleuchtung des angrenzenden Waldrandes ist zu vermeiden (Verhinderung von Streuwirkung). Eine bedarfsgesteuerte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern wird empfohlen, um eine dauerhafte nächtliche Ausleuchtung des Geltungsbereiches zu vermeiden.

- Im WRb sind folgende Maßnahmen des Artenschutzes empfohlen:
  - Ersatzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen unmittelbar nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen umzusetzen.
  - an der Nordfassade sind bei allen transparenten Verglasungen (z.B. Fenster, Fassaden-/ Eckverglasungen) ab 3 qm Größe wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzusehen. Die Glasflächen sind durch reflexionsarme, mattierte, bedruckte oder anderweitig nach dem aktuellen Stand der Technik als vogelsicher geprüfte Materialien bzw. mit geeigneten Musterungen auszuführen.
  - Anlage von standortheimischer, blütenreicher Saumgesellschaften und/ oder die

Sachgebiet: Bauverwaltung

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzstrukturen (z. B. Waldmantel- bzw. Saumcharakter).

- Grundsätzlich ist der Erhalt des Steinhaufens empfohlen. Dessen Beseitigung darf ausschließlich außerhalb der Überwinterungszeit zwischen Oktober bis März durchgeführt werden. Es hat eine fachgerechte Verlagerung des Originalmaterials innerhalb des freizuhaltenden 6-Meter-Korridors zu erfolgen oder ist durch ein neu geschaffenes Stein-Totholz-Habitat zu ersetzen.
- Der Rückbau des Teiches ist ausschließlich außerhalb der Aktivitätsphase der Amphibien in der Winterruhezeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Alternativ ist der Teich vor Beginn der nächsten Wanderungsphase (spätestens bis zum 28.02.) dauerhaft zu entwerten. Im Zuge des Teichrückbaus ist sicherzustellen, dass keine Reststrukturen (z.B. leere Teichbecken, steilwandige Gruben) verbleiben, die als Fallen für Kleintiere wirken könnten.

In den Festsetzungen zum Waldschutzstreifen wird ergänzt: Lichtemissionen sind im Waldschutzstreifen unzulässig.
Die Sicherung der Durchführung der genannten Maßnahmen obliegt der Gemeinde bzw. der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes, diesbezügliche Vollzugsregelungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen.
Das Anbringen von Fledermaus und -Nistkästen ist aufgrund der saP keine zwingend festzusetzende CEF-Maßnahme. Diese können unabhängig von einer Regelung im Bebauungsplan angebracht werden. Ein Teich ist auf dem Grundstück nicht geplant. Ein solcher ist im nahe gelegenen Schopenhauer Wald vorhanden.
Lärche:
Die nicht durch die Neubiberger Baumschutzverordnung geschützte Lärche ist nach dem trockenen Sommer abgängig. Der Erhalt der Lärche durch Verzicht auf o.i. Stellplätze auf dem Grundstück und stattdessen Erhalt und ggf. Ergänzung der Stellplätze in der Schopenhauer Straße stellt sich nicht mehr. Die Gemeinde hält an der bisherigen Planung fest. Die Vorgaben zum Artenschutz (Fällen in brutfreier Zeit) sind zu berücksichtigen.
Bei Überprüfung der Lärche ist aufgefallen, dass im Planentwurf Nadelbäume als zu erhalten festgesetzt sind, die nicht von der BaumschutzVO geschützt sind, diese werden nicht mehr als zu erhaltend festgesetzt. Dennoch wird sich bei der Größe der Bauräume am vorhandenen Baumbestand orientiert, da dieser, wenn auch nicht geschützt, im Grundsatz den Charakter des Quartiers bestimmt und eine Bebauung bisheriger Baumstandorte nicht Planungswille der Gemeinde ist.
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird geändert (Löschen aller Nadelbäume außer der Kiefern). Die Hinweise zum Artenschutz (B 10) werden gemäß Ergebnisprüfung ergänzt.

7. Umweltamt Neubiberg, E-Mail vom 08.06.2026
Die Untergliederung der Stellungnahme bezieht sich auf die Untergliederung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Folgende Vorhaben, regulatorische Vorgaben und Beschlüsse des Gemeinderats sowie sonstige Quellen sind in die Stellungnahme geflossen:

Vorgaben der Gemeinde Neubiberg

- Die Beschlüsse des Gemeinderats zur Klimafolgenanpassung, insbesondere zu den Themen „Hitzeschutz für vulnerable Gruppen
- Die Beschlüsse des Gemeinderats, bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen,
- Den Entwurf der kommunalen Wärmeplanung (in Bearbeitung).

Regulatorische Vorgaben (EU und national):

- Referentenentwurf des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes Microsoft Word - 260505_RefE GModG-LuV.docx (Entwurf aus Februar 2026, Umsetzung noch vor der Sommerpause 2026 geplant),
- Zur Zukunft der Gasnetze, insbesondere zum Entwurf einer Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) und weiterer energierechtlicher Vorschriften zur Umsetzung des Europäischen Gas- und Wasserstoff-Binnenmarktpakets, in dem Bedingungen präzisiert werden sollen, unter welchen Umständen Gasnetze stillgelegt werden können.

Sonstiges

- Fraunhofer-Studie zur Zukunft der Gasnetze: Fehlende Gasnetzplanung könnte Haushalte bis zu 4.000 Euro im Jahr kosten,
- Pressemeldung der Verbraucherzentrale zur Stilllegung von Gasnetzen
- Förderprogramm zum Ausbau von Fernwärmenetzen, zum Beispiel: Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) (Modul 2).
- Karte der Stadtwerke München zum Fernwärmenetzausbau, die aufzeigt, welche Gebiete Verdichtungs- und Untersuchungsgebiete sind.

Zu 4.7:

Hier empfehlen wir eine Präzisierung wie folgt: „Auf den Baugrundstücken anfallendes **Niederschlagswasser** wird über die belebte Bodenzone, in Ausnahmen über Rigolen, versickert.“ Anstelle von Rigolen empfiehlt das Umweltamt **Zisternen**.

Trockenheit / Regenwasser: Das Regenwasser sollte gesammelt, gespeichert und zur Gartenbewässerung genutzt werden, um Trinkwasser zu sparen und die Trinkwasserversorgung insbesondere in Zukunft häufiger vorkommenden Trockenperioden zu entlasten. Das kann beispielsweise über moderne Regentonnen oder Zisternen erfolgen.

Starkregen: Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil > 10%, Rasengittersteinen oder geschotterte Zufahrt), inklusive Fugenansaat im Sinne der Biodiversität und des kostengünstigen Erosionsschutzes.

Ergebnis der Prüfung:

Gemeint ist das Kapitel der Status Quo Beschreibung zum Thema „Wasser“ in der Begründung. In Hinweis 14.1 ist die Oberflächenversickerung des Niederschlagswassers geregelt. Die Versickerung über Rigolen wie im Bestand ist hier nicht mehr enthalten, wohl aber in der Begründung unter 6.6 („sofern Sickereinrichtungen notwendig sind). Dies wird korrigiert. Hinweis 12.1 umformuliert:

Sachgebiet: Bauverwaltung

„…Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu sammeln oder breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sickereinrichtungen wie Rigolen sind nur im Ausnahmefall erlaubt.

In Kapitel 6.6 ist die Nutzung des Niederschlagswassers und die Sammlung in Regenwassernutzungsanlagen benannt. Hier kann der Zusatz „Zisternen" ergänzt werden. Die Planung wird redaktionell ergänzt.

Festsetzung A 8.5 regelt, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder oberirdische Stellplätze erforderlich sind, wasseraufnahmefähig zu gestalten sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Festsetzung unter A 7. Verkehrsflächen, die genau für die versiegelten Wege regelt, dass sie wasserdurchlässig auszubilden sind („Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.") wurde nicht weiter verfolgt, da festgestellt wurde, dass breitfugiges Pflaster für die Zielgruppe Senioren schwierig sein könnte und die Festsetzung für die Bestandsgebiete ins Leere läuft, weil a) die besagten Flächen bereits hergestellt sind und es nicht gefordert würde, dies zu ändern, um der neuen Festsetzung gerecht zu werden und b) im Vollzug kaum geprüft wird, ob dieses entsprechende Pflaster/ Rasengittersteine verwendet wurden. Ergo liefe die Festsetzung mangels Erforderlichkeit oder Umsetzbarkeit ins Leere.

In den Hinweisen unter B 12 Wasserwirtschaft wird ergänzt: „Es wird empfohlen die Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten."

Zu 5:

Im Sinne der Zielerreichung der Klimaneutralität der Gemeinde Neubiberg empfehlen wir für die Seniorenwohnanlage eine Konkretisierung der Planung der Stellplätze für Autos, Fahrräder und Elektro-Dreiräder wie folgt:

- Laut neuem Entwurf des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG), das vermutlich im Juli 2026 in Kraft tritt, muss in jedem neuen Wohngebäude an jedem Stellplatz Leitungsinfrastruktur (§ 6) sowie bei 50 Prozent Vorverkabelung vorhanden sein. Wir empfehlen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus die Vorverkabelung (Strom- und Datenkabel) aller Stellplätze (in Tiefgarage und Außenstellplätze) sowie die Einrichtung von sieben Ladepunkten, um teure Nachrüstungen zu vermeiden, wenn die Quote an E-Mobilität wie geplant steigt.
- Ebenfalls für die ober- und unterirdischen Stellplätze für Fahrzeuge (KfZ und Fahrrad) empfehlen wir 50 Prozent der Stellplätze mit Ladepunkten auszustatten.
- Die Stellplatzbreite für Radabstellanlagen muss den Vorgaben der jeweils aktuellen Fassung der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) entsprechen.
- Für je drei Wohnungen empfehlen wir die Prüfung eines Lastenradstellplatzes, insgesamt damit acht. Zum Hintergrund: Seniorengerechte Elektrodreiräder passen auch auf einen Lastenradstellplatz.

Ergebnis der Prüfung:

Die genannten Regelungen beziehen sich auf Fachgesetze. Der Bebauungsplan ist statisch, die

Sachgebiet: Bauverwaltung

Fachgesetze gerade im Bereiche Energie und Mobilität ändern sich dynamisch und gelten ohnehin, auch unabhängig vom Bebauungsplan. Aussagen zur Lade-Ausstattung der Stellplätze werden im BPlan nicht getroffen, insbesondere wird keine Mischung aus konventionell und e-Lade-Stellplätze vorgegeben. Dies müsste, wenn so gewollt, in der Stellplatzsatzung geregelt werden. Hier sind auch die Fahrradabstellanlagen geregelt. Die Geltung der Satzung ist in den Hinweisen angeordnet. Eine drüber hinausgehende Regelung im BPlan ist nicht sinnvoll.
Zudem: Der BPlan regelt als Angebotsplan die *Zulässigkeit* von baulichen Anlagen. Auch wenn darin „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt würden, wäre eine Verpflichtung zur Errichtung nur über örtliche Bauvorschriften erreichbar.

Zu 6.7:

- Wünschenswert wären artgerechte Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse sowie Insekten im Sinne des Artenschutzes.
- Auf Fl.Nr. 177/44 wurde ein rotblättriger Spitz-Ahorn mit einem Stammumfang von 18 cm nachgepflanzt. Dieser ist als Ersatzpflanzung in der Baumbestandsliste zu erfassen, um seinen erhöhten Schutzstatus sicherzustellen.

Ergebnis der Prüfung:
Da im konkreten Fall die Gemeinde selbst die Bauherrin ist und CEF-Maßnahmen nicht Ergebnis der saP sind, liegt es im Ermessen der Gemeinde entsprechende Maßnahmen umzusetzen.
Der Spitzahorn wird in der Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzt und die Plandarstellung 5+6 in der Begründung sowie er Textabschnitt, wonach die Baumkartierung dem BPlan als Anlage beigefügt wird, werden entfernt, da diese nicht den aktuellen Stand zeigen. Stattdessen wird erläutert: „Nach erfolgter Kartierung und Bewertung durch das Umweltamt sind im Bebauungs-plan die von der Baumschutzverordnung geschützten Baumarten als zu erhalten festgesetzt. Für die übrigen prägenden, aber nicht geschützten Bäume wurde entschieden, dass sie nicht eingetragen werden und Baurecht i.S.d. Nachverdichtung höher gewichtig ist. Auch ein zu pflanzender Baum ist anstelle eine geschützten, aber gefällten, Baumes eingetragen. Damit zeigt die Gemeinde, wie wichtig ihr die Sicherung des geschützten Baumbestandes ist.“

Zu 6.8:
Hier empfehlen wir Konkretisierungen wie folgt:
Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sollen auch Wirtschaftlichkeit, Zukunftsfähigkeit und Unabhängigkeit von fossilen Importen beachtet werden.

- Zu 6.8, Extreme Niederschläge: Hier empfehlen wir folgendes:

Im Sinne der Flächenversiegelung und zur Erhöhung der Versickerungsleistung (Klimaanpassung) sind wo möglich wasserdurchlässige Beläge inklusive Fugenansaat im Sinne der Biodiversität und des kostengünstigen Erosionsschutzes zu wählen. Dies betrifft insbesondere die Flächen für offene oberirdische Stellplätze und Zufahrten.

Sachgebiet: Bauverwaltung

- Zu 6.8, Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien: Hier empfehlen wir folgende Präzisierungen:

Vor dem Hintergrund des Ziels der klimaneutralen Gemeinde bis 2040 müssen technologieoffene und klimaneutrale Wege der Stromerzeugung und des Wärmebezugs eingesetzt werden, insbesondere bei der Neubebauung, bei der es sich um eine kommunale Liegenschaft handelt. Die beinhaltet:

- Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind auf 70 % der nutzbaren Dachflächen unabhängig von der Art der Nutzung vorzusehen.
- Das Seniorenwohnen soll energieeffizient gebaut werden.
- Die Wärmeversorgung soll gleichzeitig resilient, unabhängig und klimafreundlich und bezahlbar sein. Dazu sollen folgende Optionen geprüft, ggf. auch als Quartierslösung (Wärmeplanung) geplant werden. Dazu gehören:
  - (Groß-)Wärmepumpen. Großwärmepumpen bieten sich insbesondere vor dem Hintergrund an, dass auf dem Grundstück des Seniorenheims Platz vorhanden ist
  - Kaltes Nahwärmenetz
  - Der Anschluss an das Fernwärmenetz, das momentan von den Stadtwerken München betrieben wird. Ggf. könnte auch der Aufbau eines kleinen Netzes sinnvoll und mit Förderung wirtschaftlich sein. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund relevant als dass das gesamte Gebiet, das den Bebauungsplan umfasst, in der kommunalen Wärmeplanung als Fokusgebiet für den Fernwärmenetzausbau identifiziert wurde und dafür eine Wärmeliniendichte von größer / gleich 1,5 MWh/(m*a) ausgewiesen wurde.

Ergebnis der Prüfung:

Ein Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung und die sich daraus ergebenden bodenrechtlichen Konflikte. Konzepte zur Wärmeversorgung, insbesondere für ein einzelnes Grundstück, sind gesondert zu diskutieren. Im Bebauungsplan werden ggf. die hierfür nötigen Flächen festgesetzt, soweit sie außerhalb der Bauräume liegen. Die auf der kommunalen Fläche angestrebte Klimaneutralität muss im Bebauungsplan nicht geregelt werden, dies hat die Gemeinde unabhängig vom BPlan selbst in der Hand.

Auf das Thema der wasserdurchlässigen Beläge wurde bereits eingegangen. Die Begründung unter 6.8 wird dahingehend ergänzt.

Zu 8.1

Die RAS LP 4 wurde von der R SBB abgelöst, diese entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Der Tierschutz ist rausgelöst und wird über spezialisierte Vorgaben der H ArtB „Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen“, welche auf § 44 BNatSchG basieren, geregelt. Die neuen Regelwerke sind daher anzuwenden, da die bisherigen ihre Gültigkeit verloren haben.

Empfehlung für die Formulierung:

Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Version und die **R SBB** „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden sowie zur Einhaltung des Artenschutzes die H ArtB „Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen“ zu beachten.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis unter B 11 wird korrigiert: Die RAS LP 4 wird durch die R SBB ersetzt. Die Planung wird redaktionell geändert.

Zusätzlich empfehlen wir im Sinne Hitzeschutzes für das Seniorenwohnheim:

In Zukunft ist von einer Zunahme der Hitzeperioden auszugehen. Prognosen für das Jahr 2045 bewegen sich zwischen 25 bis über 40 Tagen pro Jahr über 30 Grad. Temperaturen können regelmäßig über 40 Grad steigen, Tropennächte (Temperatur fällt nicht unter 20 Grad) nehmen zu. Dies belastet Seniorinnen und Senioren, die im beschlossenen Maßnahmenkatalog zur Klimafolgenanpassung als besonders vulnerabel identifiziert wurden. Daher sollten im Bau Maßnahmen zum Hitzeschutz ergriffen werden.

- Die Einrichtung und Dimensionierung der Kühlung und Klimatisierung auf zukünftige Bedarfe (nicht nur auf die heutigen Bedarfe) angepasst werden.
- Die Balkone sollten so gestaltet werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht der Sonne oder dem Wind ausgesetzt sind.
- Im Garten sind durch geeignete Maßnahmen kühle Orte zu schaffen, beispielsweise über überdachte Pavillons, Lauben oder Wasserspiele.

Ergebnis der Prüfung:

Die genannten Maßnahmen sind vom Bauherrn (Gemeinde) mit dem Architekten zu besprechen. Der Bebauungsplan macht keine Detailvorgaben zur Freianlagengestaltung, auch zu den Balkonen regelt er höchstens, ob diese im oder außerhalb des Bauraums liegen müssen/ dürfen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend der Ergebnisprüfung redaktionell ergänzt.

8. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.06.2026

1. Überflutungen infolge Starkregen:

Wir bitten Sie ergänzend zu den technischen Hinweisen in der Begründung (Kap. 8.2) folgenden Absatz auch in die Hinweise zur Satzung zu übernehmen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."

Ergebnis der Prüfung:

Ein Hinweis zu Starkregenereignisse wird unter B 12 Wasserwirtschaft ergänzt. Die Formulierung zu Tiefgaragen wird in die Begründung aufgenommen.

Sachgebiet: Bauverwaltung

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Wir bitten noch folgende Punkte zu ergänzen:
„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."
„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen."
„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen."
„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen."
„Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen."

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Anmerkungen berücksichtigt werden.
Das Landratsamt München erhält dieses Schreiben per E-Mail.

Ergebnis der Prüfung:

Trotz Sinnhaftigkeit der Hinweise (Verweis auf wasserdurchlässige Beläge siehe Stn. des Umweltamtes) muss der Bauvollzug und die Umsetzung der Festsetzung im fast vollständig bebauten Bereich hinterfragt werden. Die gennannten Punkte werden in die Begründung unter den Punkt 8.2 mit aufgenommen. Die Regelungen zur Versickerung über die belebte Bodenzone sind in den Hinweisen weitgehend enthalten und werden nicht geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend der Ergebnisprüfung redaktionell ergänzt.

9. Deutsche Telekom, E-Mail vom 12.06.2026

Die Kabelschutzanweisung

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer (Stand: 18.09.2023)



Sachgebiet: Bauverwaltung

Ergebnis der Prüfung:
Hinweise zu Pflanzabständen zu bestehenden Kabeln sind bereits in der Planung enthalten.
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

10. Landratsamt München, Bauen, Schreiben vom 13.07.2026
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1.
Der Bebauungsplan Nr. 75 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In der amtlichen Bekanntmachung wird die Planung als Bebauungsplan Nr. 75 **Teil 1** bezeichnet. Wir weisen daher vorsorglich auf Folgendes hin:
Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000qm festgesetzt wird. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 BauGB). Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehreren kleineren Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte unterhalb von 20.000qm Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kann lediglich zwischen mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen.
Sofern ein 2. Teil des Bebauungsplans in dem unmittelbaren Zusammenhang geplant ist, wäre dieser bei der Bewertung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB mit zu berücksichtigen. Wir bitten die Gemeinde daher, dies ggf. rechnerisch nachzuweisen und dementsprechend in der Begründung zu ergänzen und zu thematisieren.

Ergebnis der Prüfung:
Ein Teil 2 ist derzeit nicht geplant. Es ist nicht absehbar wann hierzu Voruntersuchungen stattfinden, ein

Sachgebiet: Bauverwaltung

Entwurf erstellt oder ein Plan rechtskräftig wird.
Die Vorentwurfs-Unterlagen haben nicht den korrekten Titel (siehe Bekanntmachung) enthalten, dies wird nun korrigiert und die Planbezeichnung entsprechend der Bekanntmachung geändert.

2.
Die Gemeinde beabsichtigt für den Gemeinbedarf eine städtebaulich intensivere Nutzung bei gleichzeitiger Sicherung und Steuerung einer moderaten Nachverdichtung bei den benachbarten Wohnbaugrundstücken. In der Begründung führt die Gemeinde unter Ziff. 6.2 weiter aus, dass die GR Nachverdichtungsmöglichkeiten festsetzt und dass die Bestands-GR aus der DFK ermittelt wurde.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das bestehende Baurecht im Verhältnis zum künftigen Baurecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist. Nur so kann beurteilt werden, ob und in welchem Umfang eine Baurechtsmehrung oder ggf. ein Baurechtsentzug vorhanden ist. Hierzu wird auch auf die aktuelle Rechtsprechung des VGH München Urt. v. 30.10.2025 – 2 N 21.1661 sowie VGH München Urt. v. 03.02.2026 – 2 N 22.1647 hingewiesen.

Ergebnis der Prüfung:
Planungsziel ist die Steuerung der Nachverdichtung in Abstimmung mit Fragen des Baumschutzes, der Vorgartenzone, der Erschließung. Dazu wurden die GR-Werte der Hauptgebäude ermittelt, die der Zufahrten und Nebenanlagen aus dem Luftbild abgeschätzt.
Die bisher vorhandenen Bestandsgebäude zeigen eine maximale Größe von rd. 160 qm (mit einem „Ausreißer“ von 175 qm auf Fl.Nr. 177/24). Acht Doppelhäuser weisen jeweils gemeinsam ebenfalls gut 170 qm Grundfläche auf. Lediglich ein Doppelhaus, das sich auch äußerlich nicht als Einheit darstellt, zeigt ein höheres Maß (rd. 145+115 qm). Für die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 wären zukünftigen Bauvorhaben diese Größen als Maßstab für die GR zugrunde zu legen, soweit nicht das Verhältnis bebauter Fläche zu umgebender Freifläche in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt würde (Die GRZ würde in diesem Fall als Indiz herangezogen, ist ansonsten jedoch irrelevant).
Der Bebauungsplan erlaubt über die o.g. Größen hinaus eine maßvolle Nachverdichtung. Mit der Festsetzung von 160 qm für Einzelhäuser am Waldrand, 180 qm an der Straße und 2x105 qm für Doppelhäuser wird das bisher vorhandene Baurecht anerkannt und gleichzeitig dem Bodenschutz Rechnung getragen. Zugleich wird das Ziel der Nachverdichtung soweit differenziert, dass die Grundstücke am Waldrand, die zudem über eine weniger leistungsfähige Erschließung verfügen, den straßenseitigen Grundstücken nicht vollständig gleichgestellt sind. Das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte ist mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets in einer Form abgewogen worden, welches das öffentliche Interesse an der Sicherung von Freiflächen im Einzelfall höher bewertet. Letzteres gilt auch und besonders für die Beschränkung der Nebenanlagen, wo Bestandsgebäude in Einzelfällen aus Gründen des Allgemeininteresses auf einen einfachen Bestandsschutz gesetzt werden (betrifft Fl.Nr. 178/1, 177/33 und 177/8 (Waldrand) sowie 177/39 und 177/29 (übermäßige Versiegelung der Freibereiche). Ohne diese Beschränkungen müssten die städtebaulichen Zielsetzungen zur langfristigen Freihaltung der Vorgarten- und Waldrandzone vollständig aufgegeben werden.

Sachgebiet: Bauverwaltung

3.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 179 festgesetzt. Der Bauraum ist mit III Vollgeschoss (entspricht einer Wandhöhe von ca. 9 m) und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 562,3 m ü NHN (entspricht einer Firsthöhe von ca. 10,3 m unter Annahme eines bestehenden Geländeniveaus von ca. 551 m ü NHN) festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass sich unter Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eine einzuhaltende Abstandsfläche von ca. 8,5 – 9 m errechnet. Der Bauraum kann somit in Richtung Norden nicht voll ausgeschöpft werden. Die Gemeinde sollte hier die Planung hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen überprüfen und ggf. ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Nach der kommunalen Abstandsflächensatzung, in Kraft seit 01.02.2021, beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,9 H, mindestens jedoch 3 m. Für zwei Außenwände besteht das „16 m-Privileg“. Für die geplanten Baulichkeiten der Seniorenwohnanlage in dem allseits von als zu erhalten festgesetzten großen Bäumen umrahmten Bauraumes wird ein Vollgeschoss mehr zugelassen, als im Bereich der Bestandsbebauung in den Teilbereichen WR1 bis WR 3. Die Firstoberkante unterliegt dabei für die Seniorenwohnanlage denselben Grenzen, wie in WR 2 und 3. Gegenüber der westlichen Bestandsbebauung (WR 1) werden topographisch bedingt und infolge der höheren Bestandsbebauung 2 m mehr zuglassen. Um eine Wandhöhe von 9 m realisieren zu können, ist gegenüber dem gemeindeeigenen Waldgrundstück eine Verkürzung der Abstandsflächen erforderlich – durch eine Festsetzung, die ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässt. Mit einer eigenständigen Regelung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. Abs. 2 BayBO wird diese auf ein Maß von 0,6 H reduziert (Festsetzung A 4.4). Da die Verkürzung ausschließlich nach Norden zum gemeindeeigenen Waldgrundstück hin erfolgt und zudem das gesetzliche (Regel-)Maß von 0,4 H bei Weitem nicht erreicht wird, sind nachbarliche Belange auf ausreichende Belichtung, Belüftung und einen adäquaten Sozialabstand in jedem Fall gewahrt. Aufgrund der besonderen Bauaufgabe, die einen besonderen sozialen Zweck erfüllt, ist diese auf die Seniorenwohnanlage beschränkte Verkürzung auch unter Gesichtspunkten des Gleichbehandlungsgebotes vertretbar. Der Schutzstreifen von 6 m Tiefe zum Wald hin wird eingehalten.

4.

In der Planzeichnung sind verschiedene Maße enthalten, die keinen Bezug zu den festgesetzten Bauräumen haben (z.B. 12,5 m im Bereich der Fl.-Nr. 178/5, 12,8 m im Bereich der Fl.-Nr. 178/6, 9,5m im Bereich der Fl.-Nr. 178, usw.). Die Maße sollten herausgenommen werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir außerdem darauf hin, dass die Vermaßung der Baugrenzen zu hinweislichen Baukörpern im Bestand nach u. E. nicht erfolgen sollte. Die Bauräume sollten zur Lagebestimmung vielmehr zueinander oder zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien vermasst werden. Das Maß der südlichen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Fl.-Nr. 178/8 ist zu ergänzen. Zur Lagebestimmung der Baugrenzen sind noch die westlichen Baugrenzen im Bereich der Fl.-

Sachgebiet: Bauverwaltung

Nrn. 177/33 und 177/42 zur festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zu vermaßen. Da die inneren Grundstücksgrenzen im WA 3 nicht parallel zum festgesetzten Bauraum verlaufen, sollte besser die Tiefe des Bauraums anstelle des Abstands zur inneren Grundstücksgrenze vermasst werden. Bei der Vermaßung der Bauräume ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine durchgehenden Maßketten entstehen, die im späteren Bauvollzug zu Problemen führen können. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung der Planzeichnung hinsichtlich der Vermaßung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Vermaßung wird überprüft und angepasst. Neben der Straßenbegrenzungslinie und den Bauräumen werden auch die Grundstücksgrenzen zur Lagebestimmung/ Vermaßung genutzt. Im Falle der südlichen Doppelhäuser in WR 1 wird entsprechend dem Ziel eines großzügigen Freibereichs im Süden der Gebäude angesichts deren Orientierung die Vermaßung an der nördlichen Flurstücksgrenze orientiert (5 m Abstand, 22 m Bautiefe). Durchgehende Maßketten werden vermieden.
Für die Fl.Nrn. 177/33 und /42 gilt Gegenteiliges: Hier ist der Abstand zur Verkehrsfläche zusätzlich zur Bautiefe maßgeblich. Der Abstand zu der für die Seniorenwohnanlage vorgesehenen Fläche ist nicht relevant. Bei Fl.Nr 117/49 ist dagegen der westliche Abstand festgesetzt, um den Erhalt des bereits in der Krone beschnittenen Baumes zu sichern.
Die Bemaßung der Bauräume auf den Fl.Nrn. 177/29 und /24 wird von der Verkehrsfläche aus vorgenommen, für Fl.Nr. 177/9 ist wegen des Baumbestandes eine rückwärtige Abstandsbestimmung zielführend.

5.

A 2.1, B 6: Wir empfehlen der Gemeinde, bereits bei der Festsetzung des reinen Wohngebiets die Teilbereiche (WR 1, WR 2, WR 3) aufzunehmen. Die Festsetzung würde dann „WR 1“ lauten. In der Erläuterung wäre insoweit „(…), z.B. WR 1“ hinzuzufügen.

Ergebnis der Prüfung:

Dem Vorschlag wird gefolgt, die Bezeichnung des Teilbereichs wird in A 2.1 eingefügt und Hinweis B 6 gelöscht. Das Planzeichen zu Festsetzung A 2.1 wird um die Bezeichnung des Teilbereichs erweitert und wie folgt festgesetzt: „Reines Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1 bis 3 BauNVO, mit Bezeichnung des jeweiligen Teilbereichs, z.B. WR 1“.

6.

A 2.2: Die Gemeinde setzt eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke, hier: Seniorenwohnen“ fest. Entstehen soll gefördertes Seniorenwohnen, bestehend aus einer Seniorenwohnanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten sowie einem Gemeinschaftshaus. Mit diesem Projekt plant die Gemeinde Wohnangebote und einen Treffpunkt für die ältere Generation Neubibergs bereitzustellen.
Nach u. E. ist das geplante Seniorenwohnen – aufgrund der Ausführungen in den Unterlagen- bauplanungsrechtlich wohl eher als Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung einzuordnen und nicht als eine Anlage für soziale Zwecke oder eine Gemeinbedarfsanlage zu beurteilen.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Nach ständiger Rechtsprechung ist der Begriff des Wohnens dadurch gekennzeichnet, dass die Bewohner eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit begründen, ihren privaten Lebensbereich eigenverantwortlich gestalten und die Wohnung als Mittelpunkt ihrer Lebensführung nutzen. Dem steht nicht entgegen, dass aufgrund des Alters der Bewohner Unterstützungs-, Betreuungs- oder Pflegeleistungen angeboten werden.
Der Verordnungsgeber hat dieser Entwicklung mit § 3 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich Rechnung getragen. Danach gehören zu den Wohngebäuden auch solche Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit wird klargestellt, dass Wohnformen für ältere oder pflegebedürftige Menschen ihren Charakter als Wohngebäude nicht bereits deshalb verlieren, weil sie von Betreuungs- oder Pflegeangeboten begleitet werden. Entscheidend bleibt vielmehr, ob das Wohnen den Schwerpunkt der Nutzung bildet.
Als Einordnung als Anlage für soziale Zwecke oder als Gemeinbedarfsanlage kommt sie dann in Betracht, wenn solche Anlagen in ihrem Wesen nach der Erfüllung öffentlicher oder sozialer Aufgaben und durch ihren institutionellen Betrieb geprägt werden. Kennzeichnend ist regelmäßig, dass der Einrichtungszweck gegenüber der privaten Wohnnutzung im Vordergrund steht. Dies ist etwa bei Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäusern oder stationären Pflegeeinrichtungen mit ausgeprägtem Heimcharakter der Fall.
Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und die Ergänzung weitergehende Aussagen in der Begründung. Soll lediglich altersgerechtes Wohnen ermöglicht werden, ist die Seniorenwohnanlage auch im reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO allgemein zulässig. Um ein Wohnangebot speziell für Senioren bauplanungsrechtlich zu sichern, sollte dann nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB eine Festsetzung aufgenommen werden. Steht dagegen die Pflege oder Betreuung im Vordergrund, wäre die Fläche weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen. Wir bitten die Gemeinde grundsätzlich um Überprüfung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Bereich der Fl.-Nr. 177.

Ergebnis der Prüfung:

Mit der Anlage sollen altersgerechte und barrierefreie Wohnungen für einen Bevölkerungsgruppe zur Verfügung gestellt werden, die einen besonderen Wohnbedarf hat. Dieser bezieht sich auf Preis, Größe und Ausstattung der Wohnungen, umfasst aber auch besondere Unterstützungsleistungen medizinischer Art (Pflege), bei der Haushaltsführung (Einkauf, Kochen, Reinigung etc.) sowie sozialer und kultureller Art (Gemeinschaft, Unterhaltung). Zu den nach § 3 Abs. 2 BauNVO in WR zulässigen Anlagen gehören auch solche Wohngebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Teilbereich wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB innerhalb des WR als Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Im vorliegenden Falls sind das Gebäude mit altersgerechten Wohnungen für Senioren einschließlich Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen für medizinische und haushaltsbezogene Unterstützungsleistungen. Auch wenn das Wohnen im Vordergrund steht, sind einrichtungsbezogene Nutzungen wie Küche und Speisesaal, Anlagen für medizinische Behandlungen, Personalräume und dergleichen insoweit im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.
Die Gemeinbedarfsfläche wird in der Planzeichnung, den Festsetzungen und der Begründung entfernt, stattdessen wird WRb (WR für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf) festgesetzt.

Sachgebiet: Bauverwaltung

7.
A 3.1: Für den Bauraum im Bereich der Fl.-Nrn. 178/2 bis 178/5 ist eine GR von 105 m² festgesetzt. Bei einer gleichmäßigen Aufteilung wäre somit lediglich eine GR von 26,25 m² je Baugrundstück zulässig. Beabsichtigt ist wohl, je Baugrundstück eine GR von 105 m² zuzulassen. Hierfür sollte der Bauraum mit Planzeichen A 1.2 („Knödellinie“) unterteilt und jeweils eine Verbindungslinie der Nutzungsschablone in die einzelnen Bauraumteilbereiche geführt werden. Dies empfiehlt sich auch für jeden Bauraum im Planungsgebiet, der über mehrere Flurstücke festgesetzt ist. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte die Anzahl der Wohnungen sowie das Maß der baulichen Nutzung lediglich innerhalb des Bauraums abgegrenzt werden und nicht wie in der vorliegenden Planung in Bereichen über mehrere Flurstücke. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass im Bauraumteilbereich mit der Hausnummer 13 auf Fl.-Nr. 177/8 nicht nachvollziehbar ist, welche Nutzungsschablone anzuwenden ist.
Wir bitten die Gemeinde die gesamte Planung diesbezüglich zu überprüfen und anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Wie zur Stellungnahme der Bauverwaltung (TöB Stn. 4) abgewogen, wird die Planzeichnung komplett überarbeitet.
Bisher war vorgesehen, die überbaubare Fläche über mehrere Grundstücke zu erstrecken und damit die vordere und hintere Bauflucht zu begrenzen (städtebauliches Ziel der Freihaltung der Vorgartenzone sowie der Gartenzone der rückwärtigen Bebauung und Sicherung Waldabstandszone). Die seitliche Begrenzung sollte den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überlassen bleiben.
Dem Landratsamt ist zu entgegnen, dass die festgesetzten Grundflächen grundsätzlich grundstücksbezogen anzuwenden sind. Bezugsraum ist das Baugrundstück, sodass eine Aufteilung einer festgesetzten GR von 105 auf vier (Bestands-)Grundstücke eine Fehlinterpretation wäre.
Um aber den Bedenken des Landratsamtes Rechnung zu tragen, werden die zeichnerischen Festsetzungen überarbeitet. Die überbaubaren Flächen werden kleinteilig auf die Bestandsgrundstücke bezogen. Lediglich für die bestehenden Doppelhausgrundstücke werden sie übergreifend festgesetzt und durch Perlschnur unterteilt. Die Grundflächen werden in Kombination mit der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- für die rückwärtigen Einzelhäuser am Wald: 160 (3 Wo) (für Fl.Nr. 177/8 erfolgt bestandsorientiert eine abgewandelte Aufteilung 180 + 130)
- für die straßenseitigen Einzelhäuser (Fl.Nr. 177/24 und 177/9): 180 (4 Wo)
- für die Doppelhäuser: 2x 105 (je 2 Wo)
- für die straßenseitigen Gebäude in Grenzbebauung in WR 3: 130 (3 Wo)

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

8.
A 3.3: Es wird eine Gesamtüberschreitung der GR bis zu einer GRZ von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass z. B. bei Fl.-Nr. 178 (Grundstücksgröße 272 m²) bei voller Ausschöpfung der GR in Höhe von 105 m² in Verbindung mit der 40% Überschreitungsregelung gem. A 3.2 lediglich 16,2 m² für die Überschreitung durch Anlagen gemäß §

Sachgebiet: Bauverwaltung

19 Abs. 4 übrig wären. Dies würde z. B. für eine Garage von 18 m² nicht ausreichen. Wir bitten die Gemeinde dahingehend um Überprüfung der gesamten Planung, ob die festgesetzten Grundflächen sowie deren Überschreitungsregelungen ausreichen, um alle notwendigen baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu ermöglichen (vgl. VGH München, Urteil v. 12.12.2023 – 1 N 22.479).

Ergebnis der Prüfung:

Die Annahme des Landratsamtes, die eingeräumte GR-Überschreitung müsse selbständig für die davon erfassten Anlagen ausreichen, geht von einer unzutreffenden rechtlichen Einschätzung aus, der eine unzulässige separate Betrachtung von Haupt- und Nebenanlagen zugrunde liegt. Die aus der architektonischen Herangehensweise vom konkreten Objekt her „rückwärts" abgeleitete Interpretation einer GR(Z) 1 und GR(Z) 2 für Haupt und Nebenanlagen ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht haltbar. Das zitierte Urteil des VGH München (Urteil v. 12.12.2023 – 1 N 22.479) wurde durch das BVerwG 4 CN 2.24 korrigiert (Urteil vom 16.09.2025). Darin heißt es: „Der Annahme des Verwaltungsgerichtshofs, die Festsetzungen zur Größe der Grundfläche seien fehlerhaft, weil es an einer wirksamen Festsetzung für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigenden Anlagen fehle, liegt ein unzutreffendes Verständnis der § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO zugrunde." Insofern kann die Unterbringung der Nebenanlagen je nach Anordnung einer vollen Ausschöpfung der GR bereits für das Hauptgebäude durchaus entgegenstehen.
An der Festsetzung der GR + 40% Überschreitung + Kappungsgrenze 0,6 GRZ wird festgehalten. Im Falle der Fl.Nr. 178 ist diese ausgeschöpft.

9.

A 5.2: Es werden sowohl offene oberirdische Stellplätze als auch Zufahrten festgesetzt. Für die Regelung von Zufahrten ist diese kombinierte Festsetzung u. E. nicht geeignet. Auf Fl.-Nr. 177/8 wäre durch die Anordnung von Stellplätzen die Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sollte bei A 5.2 der Bezug zu Zufahrten herausgenommen werden. Außerdem sollte das Planzeichen in der Planzeichnung auf Fl.-Nr. 177/8 herausgenommen werden. Falls die Gemeinde hier Regelungen zu den Zufahrten treffen möchte, sollte das Planzeichen 6.4 der Anlage zur PlanZV festgesetzt und eingezeichnet werden. Wir bitten die Gemeinde diesbezüglich um Überprüfung der Festsetzung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Festsetzung A 5.1 wird inhaltlich wie räumlich auf „Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen" beschränkt. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden zusammengefasst und ein Mindestabstand von 5 m für Garagen und Carports zum Schutz des offenen Charakters der Vorgartenzone textlich festgesetzt (Vgl. Abwägung zur Stellungnahme der Bauverwaltung (TöB Stn. 4).

10.

A 5.4 Abs. 1: Für die **zahlenmäßige** Beschränkung auf eine Nebenanlage je Baugrundstück gibt es u. E. keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Einschränkungen oder Ausschluss können dabei nur in **sachlicher** (z. B. Art und Größe der Nebenanlage) und **räumlicher** Hinsicht vorgenommen werden (vgl. z. B. Fickert/Fieseler/Stühler/Schimpfermann, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 14

Sachgebiet: Bauverwaltung

Rn. 41). Da eine zahlenmäßige Einschränkung nicht auf § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO gestützt werden kann, bitten wir um entsprechende Änderung der Festsetzung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird vereinfacht, da zu viele Sonderfälle eine textlich einheitliche Regelung unverständlich machen. Grundsätzlich gilt, dass die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden darf. Zudem sind Nebenanlagen nicht im Waldschutzstreifen erlaubt. Ergänzend wird neu geregelt, dass im Vorgarten nur Mülltonnenhäuschen und Fahrradabstellanlagen (gem. kommunaler Fahrradstellplatzsatzung), sofern in die dortige Einfriedung integriert, erlaubt sind.

11.

A 5.4 Abs. 2: Wie in der Begründung (S. 15, Punkt 6.4) beschrieben, soll die Wandhöhe von 3 m neben Garagen, Carports und TG-Einhausungen auch für Nebenanlagen gelten. Diese müssten noch in der Aufzählung ergänzt werden.

12.

Weiter A 5.4 Abs. 2: Das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist zu unbestimmt. Wir empfehlen der Gemeinde daher, den unteren Bezugspunkt als Höhenkoten in m über NHN festzusetzen. Außerdem sollt im 2. Absatz „… oder bis zum oberen Abschluss der Wand“ ergänzt werden, da gemäß Festsetzung A 6.3 generell Flachdächer zulässig sind.

Ergebnis der Prüfung zu 11 u. 12:

Die Festsetzung zur Wandhöhe für Garagen, Carports und die Einhausung von Tiefgaragenrampen wird auf Nebenanlagen erweitert.

Die Definition der Wandhöhe wird konkretisiert um die jeweiligen Bezugspunkte: „gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.“

Als Bezugspunkt wird festgesetzt: für WR 1, WRb und WR 2; 551,0 m und für WR 3 552,0 m üNHN.

Art. 6 Abs. 7 BayBO bleibt von der bauplanungsrechtlich festgesetzten Wandhöhe unberührt.

13.

A 5.5: Diese Festsetzung sollte mangels Rechtsgrundlage entfernt werden. Mülltonnenhäuser und Fahrradabstellanlagen sind als bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf die GR anzurechnen.

Ergebnis der Prüfung

Siehe Abwägung Punkt 10. Der Einwand ist berechtigt. Die Nichtanrechnungsvorschrift ist zu streichen. Für alle baulichen Anlagen gilt die Kappungsgrenze einer GRZ 0,6.

14.

A 6.5: Diese Festsetzung ist zu unbestimmt, da nur eine maximale Tiefe von 3 m für Wintergärten festgesetzt wird. Die Wintergärten sind in ihren tatsächlichen Ausmaßen (Länge x Breite) klar zu definieren. Ggfs. empfiehlt sich auch ihre genaue Lage festzusetzen. Wir bitten um Überprüfung diesbezüglich.

Ergebnis der Prüfung:

Wintergärten sind grundsätzlich nur innerhalb des Bauraums zulässig. Eine darüberhinausgehende

Sachgebiet: Bauverwaltung

Einschränkung ihrer Tiefe (bis 3 m) braucht nicht zu erfolgen. Ergänzt wird, dass die GR zu beachten ist. Festsetzung A 6.5 wird umformuliert.

15.

A 6.7: Die Profilgleichheit sollte auch auf die Wintergärten bezogen werden. Wir bitten die Gemeinde diesbezüglich um Überprüfung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Festsetzung der Profilgleichheit ist kaum durchsetzbar und bei einigen Bestandsgebäuden nicht eingehalten. Sie ist eine rein gestalterische Zielvorstellung, die über planungsrechtliche Vorgaben nicht festsetzbar ist (vgl. Doppelhausrechtsprechung des BVerwG). Da aus Sicht des Landratsamtes diesbezüglich keine Bedenken bestehen, wird die Festsetzung beibehalten und auf Wintergärten erweitert.

16.

A 7.3: Wir weisen darauf hin, dass Fl.-Nr. 177/49 nicht an die öffentliche Verkehrsfläche (hier: Kaiserstraße) anschließt und somit bauplanungsrechtlich nicht erschlossen ist. Um die Erschließung bauplanungsrechtlich zu sichern, müsste ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Planzeichen A 7.3 auf der Fl.-Nr. 177/43 festgesetzt werden. Außerdem muss die Festsetzung beinhalten, zu wessen Gunsten sie erfolgt.

17.

Weiter A 7.3: Die Erschließung/Zufahrt der Fl.-Nr. 177/49 erfolgt lt. Bauantrag über Fl.-Nr. 177/43. Im Einfahrtsbereich der Fl.-Nr. 177/43 wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, wodurch bei Realisierung des Stellplatzes die Zufahrt zum Grundstück der Fl.-Nr. 177/49 nicht mehr möglich ist. Wir bitten die Gemeinde, die Planung diesbezüglich zu überprüfen und anzupassen.

Ergebnis der Prüfung zu 16 u.17:

Für Fl.Nr. 177/49 wird eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche über Fl.Nr. 177/43 festgesetzt, um dessen Erschließung zu sichern. Die Fläche für Stellplätze wird in diesem Bereich entfernt.

18.

A 7.4: Die Grundstücke der Fl.-Nrn. 178/1, 178, 178/14 178/10 werden über Fl.-Nr. 178/13 erschlossen. In der vorliegenden Satzung wird Fl.-Nr. 178/13 als „Eigentümer-weg“ festgesetzt. Die Erschließungsfläche ist entweder als private Verkehrsfläche, wobei hier zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke zusätzlich noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen ist, oder als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hin-weis „Eigentümerweg“ (das Planzeichen E für den Eigentümerweg ist dann unter die Hinweise aufzunehmen) festzusetzen. Andernfalls ist die Erschließung für diese Grundstücke planungsrechtlich nicht gesichert. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Eigentum oder Miteigentumsanteile an Fl.-Nr. 178/13 zur Sicherung der Erschließung nicht ausreichen.

Ergebnis der Prüfung:

Fl.Nr. 178/13 fehlt es mit der öffentlichen Widmung an einem für Eigentümerwege relevanten Eigenschaft („… sind Straßen, die von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden …“). Der Einwand des

Sachgebiet: Bauverwaltung

Landratsamtes ist insofern berechtigt. Festzusetzen ist insofern dem Bestand entsprechend eine private Verkehrsfläche, zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke der Fl.-Nrn. 178, 178/1, /10, /11, /12 und /14, um deren Erschließung zu sichern. Der Hinweis „E“ für Eigentümerweg entfällt.

19.

B 8, Begr. Ziff. 6.4 sowie Begr. Ziff. 5: Die Gemeinde führt in der Begründung unter Ziff. 6.4 aus, dass für den Stellplatznachweis im WR und im Gemeinbedarf die kommunale Satzung (Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung – StFStS) gilt: max. 2 Stellplätze je Wohnung bzw. max. 0,5 Stellplätze je geförderter Wohnung sind herzustellen und nachzuweisen. Geplant sind neun Fahrrad - und 14 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage sowie drei offene Stellplätze an der südlichen Grundstücksfläche und Fahrradstellplätze südlich der Baukörper für insgesamt 24 Wohneinheiten (Begr., Ziff. 5). Wir bitten die Gemeinde um weitere Ausführungen zum errechneten Stellplatzbedarf, u.a. auf welche Nr. der Anlage zur StFStS sich bezogen wird und bzgl. der Anzahl an geförderten Wohnungen. Dementsprechend bitten wir um Überprüfung, ob es einer abweichenden Regelung im Bebauungsplan bedarf.

Ergebnis der Prüfung:

Nach der kommunalen Stellplatzsatzung (StFStS), in Kraft seit 03.09.2025, bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Anlagen 1 und 2 zur Satzung. Einschlägig sind die Nrn. 1.1 und 1.2 für die Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser (1-2 StPl/WE) sowie 1.3 und 1.6 für die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung. Für geförderte Wohnungen mit Mietbindung sind 0,5 StPl/WE nachzuweisen, Alten(wohn)heime benötigen 1 StPl je 15 Betten. Für aktuell geplante 27 geförderte Wohneinheiten wären demnach 14 Stellplätze erforderlich. Damit sind die aktuell geplanten 17 Stellplätze ausreichend, sodass eine abweichende Regelung im Bebauungsplan weder erforderlich noch sachgerecht ist. Der Bebauungsplan legt für das WRb jedoch weder die Zahl der Wohnungen noch die Zahl der Stellplätze fest, sondern schafft über den Bauraum, in dem eine Tiefgarage errichtet werden kann, die Voraussetzungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der konkrete Nachweis der erforderlich werdenden Stellplätze ist Aufgabe des Bauherrn und erfolgt mit der Objektplanung in Abhängigkeit der tatsächlich geplanten Nutzungen.

20.

In der Begründung sollte eine Flächenbilanz, aus der die Flächen der einzelnen Arten der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte Verkehrsflächen hervorgehen, ergänzt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Es ist nicht erforderlich, in einem Bestandsbebauungsplan (gem. §13 a Innenentwicklung) mit vollständig hergestellten Verkehrsflächen eine Flächenbilanz beizufügen.

21.

Die auf S. 21/22 aufgeführten Anlagen zur Begründung sind im nächsten Verfahrensschritt hinzuzufügen. Diese lagen den uns aktuell vorliegenden Verfahrensunterlagen nicht bei.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anlagen, die Bestandteil der Auslegung werden, werden den BPlan-Unterlagen beigefügt, dies betrifft

Sachgebiet: Bauverwaltung
v.a. die saP.

Wir verweisen auf die beiliegenden Stellungnahmen. Diese sind Bestandteil unserer Stellungnahme.
Anlagen:
1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 05.06.2026
1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 08.06.2026
1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz vom 22.06.2026

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß der Ergebnisprüfung ergänzt.

11. Landratsamt München, Grünordnung, Schreiben vom 05.06.2026
Anmerkung zur Begründung S. 17. 6.7 Grünordnung und Artenschutz im 3. Absatz:
Hier wird eine als zu erhalten festgesetzte Birke erwähnt, die wohl bereits vorab ohne Genehmigung gefällt wurde.
Sollte diese gemäß Festsetzung A 8.1 noch als zu erhaltender Baum dargestellt sein, so ist dies formal nicht richtig. Wir bitten darum, stattdessen die Ersatzpflanzung als Neupflanzung darzustellen und festzusetzen.
Ergebnis der Prüfung:
Siehe Stn. Umweltamt: Anstelle der Birke wird ein zu pflanzender Baum mit eigenem Planzeichen festgesetzt.

zu A 8.1 zu erhaltender Baum
Auch diese Baumkronen sollten zumindest nach Luftbild in realistischer Größe dargestellt werden, da von der Kronengröße auf den zu schützenden Wurzelraum geschlossen wird. Die Baufenster sollten dann so an die neue Darstellung angepasst werden, dass sie den Kronentraufbereich plus 1,50 m möglichst nicht schneiden.
Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltende Bäume ein Ver-bau beauflagt wird, so wird für diesen circa 1,20 m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außen-kante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum soweit vom Baum weg festzulegen, dass sich auch die Baugrube bzw. der Verbau nicht mehr im Kronentraufbereich des Baumes befindet und bei Baumaßnahmen möglichst wenig Wurzel-masse verloren geht.
Ergebnis der Prüfung:
Die zu erhaltenden Bäume werden künftig einheitlich als Symbol gem. PlanZV festgesetzt. Die für das neu zu bebauende kommunale Grundstück vorliegende Vermessung der Kronen wird als Hinweis dargestellt, denn für den Neubau gilt das Gebot der Minimierung, also dass das Gebäude auf den tatsächlichen Baumbestand auszurichten ist. Gleichzeit werden, wie in der Abwägung der Stn. des Umweltamtes festgestellt, nur noch die Bäume, die von der kommunalen Baumschutzverordnung erfasst sind, festgesetzt.
Die Größe der Krone eines Baumes ist veränderlich, diese im BPlan für alle Grundstücke nach Augenmaß

Sachgebiet: Bauverwaltung

bzw. Luftbild festzusetzen erscheint schwierig. Wichtig ist der Baumerhalt und die Möglichkeit für pflegerische Maßnahmen.

zu B11.5

Redaktioneller Hinweis:
Der Speierling heißt Sorbus domestica, hier ist ein „r“ Zuviel in der Artbezeichnung, es steht fälschlicherweise „domestrica“ da.
In der Pflanzenliste befinden sich leider einige Bäume, von deren Pflanzung mittlerweile aus verschiedenen Gründen abgeraten wird.
Wir bitten bei der Auswahl der Baumarten Folgendes zu beachten:
„Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)“, „Fagus sylvatica (Rot-Buche)“, Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) und „Ulmus glabra (Berg-Ulme)“ haben immer mehr Probleme gesund zu gedeihen in Zeiten des Klimawandels und sollten nicht mehr gezielt zur Pflanzung empfohlen werden.
Die Art „Sorbus aria (Mehlbeere)“ ist schnittunverträglich. Bei Schnittmaßnahmen ist sie sehr anfällig für den Zottigen Schillerporling und fällt in Folge des Pilzbefalls häufig aus, weshalb sie in für beengteren Raum ungeeignet ist.
Es wäre als Planungshilfe zusätzlich sinnvoll noch in groß-, mittel- und kleinkronige Bäume zu unterscheiden, dafür könnte man sich an dem neuen speziell für den Landkreis München neu erstellten Informationsblatt zur Pflanzung von Gehölzen orientieren:
https://www.landkreis-muenchen.de/themen/umwelt/gartenkultur-landespflege-und-gruenordnung/verwendung-von-baeumen-und-straeuchern/
https://formulare.landkreis-muenchen.de/cdm/cfs/e-ject/gen?MANDANTID=68&FORMID=3067
Hier sind auch noch weitere Anregungen zu empfehlenswerten heimischen Sträuchern und Kletterpflanzen zu finden. Heimische Bäume sind mit einem kleinen „h“ gekennzeichnet.
Oder man greift für den Ersatz für die nicht mehr zu empfehlenden Bäumen auf diese Liste zurück:
Artenliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
(Betula pendula – Sand-Birke)
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):
Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus incana – Grau-Erle
Alnus spaethii – Purpur-Erle
Carpinus betulus – Hainbuche
Carpinus betulus ‘Fastigiata‘ – Säulen-Hainbuche

Sachgebiet: Bauverwaltung

Pinus sylvestris – Wald-Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel
Pyrus pyraster – Wild-Birne
(Prunus avium - Vogel-Kirsche)
Quercus robur ‘Fastigiata‘ – Säulen-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Sorbus domestica – Speierling

Bäume 3. Wuchsordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):
Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn
Cornus mas – Kornelkirsche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Sorbus aria – Mehlbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnittunverträglich!)
Sorbus torminalis – Elsbeere

Folgende heimische standortgerechte Sträucher könnten zusätzlich für mehr Artenvielfalt noch mit die die Pflanzenliste aufgenommen werden:
Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa gallica – Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose

Redaktioneller Hinweis: Der korrekte aktuelle Name vom Pfaffenhütchen ist Euonymus europaeus (nicht E. europaea).
Carpinus betulus (Hainbuche) ist kein Strauch, sondern ein Baum, der für Schnitthecken geeignet ist.

Ergebnis der Prüfung:

Die hinweisliche Pflanzliste wird gelöscht. Stattdessen wird erläutert:
„Die Pflanzung heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß der „Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen und Sträucher“ der Gemeinde Neubiberg in der jeweils aktuellen Fassung wird empfohlen.“

zu B13

Hier ist die Empfehlung mittlerweile, noch größere Wurzelraumvolumina zu schaffen:
„Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Sachgebiet: Bauverwaltung

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden."

Wir bitten, dies zu aktualisieren.
Die ausreichend großen Wurzelraumvolumina werden wegen des Klimawandels mit immer mehr Hitzeperioden und Starkregenereignissen immer wichtiger und können auch einen großen Beitrag zum Wasserrückhalt (Stichwort. Schwammstadt) leisten.
Es wird daher dringend empfohlen diesen Hinweis in die Festsetzungen zu verschieben.
Folgende Hinweise sollten noch ergänzt werden:
„Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Be-standteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Her-stellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beach-ten."
Da Rigolen, Sickerschächte und andere Anlagen für Niederschlagswasser nicht zu nah an Baumstandorte heranreichen dürfen, um die Entwicklung und Lebensdauer der Bäume nicht zu beeinträchtigen, bitten wir um folgende Ergänzung:
„Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten. Bei Baumarten, die Überflutung tolerieren, muss dieser Abstand zu Rigolen nicht zwingend eingehalten werden."

Ergebnis der Prüfung:
Die Hinweise zu größeren Wurzelvolumina werden übernommen.
Die Wurzelvolumina verbleiben als Hinweis. Grundsätzlich wurden die Bauräume und die übrigen Festsetzungen zur Überbauung so gefasst, dass die festgesetzten Baumstandorte grundsätzlich frei von Bebauung bleiben. Diese rein textlich festzusetzte erscheint schwierig (ggf. überlagernde andere Festsetzungen, nur Baumstandorte nach der Baumschutzverordnung festgesetzt, aber Wurzelvolumina gilt für alle Bäume).
Der Hinweis zu den Baumneupflanzungen wird in die Begründung übernommen.
Rigolen sind nur im Ausnahmefall erlaubt. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß der Ergebnisprüfung ergänzt.

12. Landratsamt München, Immissionsschutz, Schreiben vom 08.06.2026
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1.Begründung Nr. 8.6 Technische Hinweise zum Immissionsschutz
Es bleibt unklar, welche Zu- und Abluftöffnungen hier konkret gemeint sind. Die Forderung des ersten Spiegelstrichs ist in der vorliegenden Form eher ein Thema bei gewerblichen Nutzungen und dort auf Ebene des Bauantrags. Wir begrüßen die Anordnung des Seniorenwohnens in einem von Wohnen geprägten Umfeld mit hoher Schutzwürdigkeit. Aufgrund der Größe einer derartigen Einrichtung und der

Sachgebiet: Bauverwaltung

mit dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft sollten jedoch Aussagen zu den Möglichkeiten der Bewältigung von immissionsschutzfachlichen Themen ergänzt werden, z.B. zu erwartende Verkehrsmehrung auf der Schopenhauerstraße durch Besucher und Personal, Anlieferung von Waren, Besucher- und Mitarbeiterstellplätze, haustechnische Anlagen. Es muss zumindest erkennbar werden, wie mögliche Probleme z.B. auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden können. Bezüglich oberirdischer Mitarbeiterstellplätze, die möglicherweise auch im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) genutzt werden sollen, geben wir bereits jetzt den Hinweis, dass in Reinen Wohngebieten zur Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel mind. 24 m Abstand zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum einzuhalten sind. Wir empfehlen auch eine Aussage zum nördlich des Plangebiets vorhandenen Spielplatz. Hier könnte z.B. darauf verwiesen werden, dass die geplante Ausweitung des Baurechts (Nachverdichtung) nicht mit einem Näherrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die bestehende Emissionsquelle verbunden ist und damit keine Verschärfung eines möglichen Nutzungskonflikts gegenüber dem Bestand auftritt. Zudem könnte bei entsprechender Nutzungsbeschränkung der Spieleinrichtung auf Kinder (z.B. durch Beschilderung) auf den § 22 Abs. 1 a BImSchG und die dort enthaltene Aussage zur Privilegierung von Kinderspieleinrichtungen verwiesen werden.

2. Satzung B 20.4 redaktionell:

Der Entwurf der DIN 45680 hat den Stand 2020-09. Unter B 20 sollten auch mögliche Hinweise zu Lösungsansätzen bezüglich der o.g. immissionsschutzfachlichen Konfliktthemen beim Seniorenwohnen ergänzt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Wohnnutzung für Bevölkerungsschichten mit besonderen Ansprüchen. Es sollen 27 seniorengerechte Wohnungen mit Gemeinschaftsanlagen entstehen. Pflege und Betreuung u.Ä. sind - wie in jeder privaten Wohnung - gesondert zu regeln und nicht inkludiert. Auch bei den Stellplätzen und dem Verkehrsaufkommen nicht.

Wie vom Landratsamt-Bauen empfohlen, wird auf die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf verzichtet. Da die Bebauung nicht näher an den Spielplatz (als Lärmquelle) heranrückt und die Stellplätze fast ausschließlich unterirdisch untergebracht werden, sind keine Lärmproblematiken erkennbar. Auf die von der Tiefgarage einzuhaltenden Vorschriften ist in den Hinweisen bereits eigegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

13. Landratsamt München, Naturschutz, Schreiben vom 22.06.2026

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet in der Gemeinde Neubiberg umfasst 29 private Grundstücke sowie das gemeindeeigene, derzeit untergenutzte Grundstück Fl.Nr. 177, das mit z.T. dichtem Bewuchs und zwei alten kleinen Gebäuden bestanden ist. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (WR) ausgewiesen. Für Fl.Nr. 177 ist zukünftig eine Gemeinbedarfsnutzung (gefördertes Seniorenwohnen) vorgesehen.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Aufgrund der Nähe zum geschützten Biotop, dem dichten Baumbestand auf Fl.Nr. 177 und der dort geplanten dichteren Bebauung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch-geführt. Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden geeignete Maßnahmen zur Ver-meidung bzw. Minimierung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erarbeitet.
Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bzw. der Bericht zur Vorprüfung, die in Kapitel 6.7 der Begründung erwähnt werden, wurden nicht als Anlage angefügt. Eine Beurteilung der in Kapitel 4.4 der Begründung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann noch nicht stattfinden. Die Unterlagen bitten wir nachzureichen.
In die Hinweise sollte bitte Folgendes aufgenommen werden:
Sollten Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen notwendig sein, ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
Hinweis Nr. 10.2 ist dahingehend anzupassen, dass folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- warmweiße LED < 2700 K mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off)
- nächtliche Abschaltung und Regelung durch Bewegungsmelder

Ergebnis der Prüfung:
Die saP wird den Planunterlagen beigefügt.
Die Hinweise enthalten bereits die geforderten Formulierungen zum Artenschutz bzw. werden wie in der saP empfohlen noch ergänzt.
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend der Ergebnisprüfung ergänzt.

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

1. Kanzlei 1, E-Mail vom 29.04.2026*
* Aufgrund der aktuellen Problematik im Geltungsbereich des BP 82 „Tannenstr.“ hat die Verwaltung eine juristische Stellungnahme zur Thematik erbeten. Hierbei geht es ja um ein Grundsatzthema in der Bauleitplanung, die auch im aktuellen Verfahren Berücksichtigung finden muss. (GR pro Grundstück)
Juristische Stellungnahme:
„…….Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke im Plangebiet absolute Grundflächen fest. Die Ziele

Sachgebiet: Bauverwaltung

der Gemeinde sind absolut nachvollziehbar, die vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes zuzulassen. Dementsprechend wurden die absoluten Grundflächen für die bestehenden Buchgrundstücke festgesetzt.
Wenn diese Festsetzung wirksam wäre, wäre die Ansicht von Herrn RA ……aus unserer Sicht tatsächlich richtig, dass nach Teilung der Grundstücke für jedes Grundstück die im Bebauungsplan festgesetzte GR zulässig wäre, denn der Bebauungsplan setzt textlich eine GR pro Baugrundstück fest, unabhängig von dessen Größe.
Wir haben allerdings Zweifel, dass die Grundflächenfestsetzungen wirksam sind. Denn aus unserer Sicht kann das vorhandene Baugrundstück als Bezugspunkt für eine GR-Festsetzung nicht herangezogen werden. Vielmehr muss unserer Ansicht nach die Bezugsfläche im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO („Baugrundstück“) räumlich-gegenständlich durch eine zulässige Festsetzung eindeutig bestimmt und abgegrenzt werden (Bönker/Bischopink, BauNVO, § 16 Rn. 42). Das kann durch die Festsetzung Grundflächen für Bauräume geschehen, durch die Festsetzung einer „Perlenschnur“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) oder aber möglicherweise auch durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen……“
Ergebnis der Prüfung:
Die Planung wurde entsprechend der juristischen Hinweise überarbeitet. Die Bauräume wurden verkleinert. Dies nimmt den Eigentümern eine gewisse Flexibilität (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser sowie Garagen über den Bestand hinaus), scheint aber aus baurechtlicher Sicht die bessere Vorgehensweise als grundstücksübergreifende und städtebaulich sinnvolle Bauräume. Die Begründung ist anzupassen.
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend der Ergebnisprüfung überarbeitet.

2. Chronologie zu Einwand 7, siehe Prüfung des Ergebnisses von Bürger 22 und 23
-/-

3. Bürger 2, Telefonat vom 18.05.2026 (9.18 Uhr)
kurze Zusammenfassung des Telefonats:
Der Bürger möchte einen Termin mit Herrn Pardeller, wegen der „fehlenden“ Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung und wegen einer Stiftungsangelegenheit.
Die Einladung zur Bürgerversammlung erfolgte mittels Wurfzettel, der über den Bauhof in der Zeit vom 28.04. – 30.04.2025 in die Briefkästen eingeworfen wurde. Der Wurfzettel ist als Datei anbei.
Die angesprochenen Bäume (Fichten, Birke), die laut Aussage vom Bürger auf sein Haus zu stürzen drohen, werden … überprüft.
Der Entwurf des Bebauungsplanes 75 kann in der Bauleitplanung noch bis 09.06.2026 eingesehen werden. Stellungnahmen können ebenfalls in diesem Zeitraum abgegeben werden. Alle einsehbaren Unterlagen sind ebenfalls anbei. In den Schaukästen befindet sich nur die Amtliche Bekanntmachung.
Nur am Rande: Herr … hat wohl dem Bürger mitgeteilt, dass die Gemeinde die Tanne von dem Bürger fällen lassen möchte. Diese Falschauskunft wurde im Telefonat richtiggestellt (die Gemeinde möchte Baum schützen).

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ergebnis der Prüfung:
Wie bei der Prüfung der Stellungnahme des BUND festgestellt, ist es unverhältnismäßig bestimmte Nadelbäume als zu erhalten festzusetzen und andere nicht. Die Planung wurde dahingehend überarbeitet und alle Nadelbäume mit Ausnahme der von der Baumschutzverordnung erfassten Kiefer aus der Planzeichnung gelöscht. Dementsprechend wird das Baumfester auf Fl.Nr. 177/33 erweitert. Auch andere Bauräume werden im Zuge der geänderten Festsetzung zum Baumbestand einander sinnvoll angeglichen. (Fl.Nrn. 177/28 bis 177/26).
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung der Planung zur Folge.

4. Bürger 3 bis 6, E-mail vom 07.06.2026
folgende wesentliche Punkte des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 75 kritisieren wir hiermit nachdrücklich und möchten folgende Anregungen / Änderungswünsche dazu abgeben:

1. Die im Geltungsbereich festgelegte Baugrenze des gemeindlichen Grundstücks Fl. Nr. 177 erstreckt sich über einen extrem großen Bereich des Grundstücks. Entgegen aller umliegenden Bebauungen wird hier eine U-Form als zulässige Bauform ausgewiesen. In Zusammenhang mit der – von allen anderen Grundstücken deutlich abweichenden – Grundfläche in Höhe von 1.250 lässt dies enormen Spielraum für einen überdimensionierten Baukörper. Dies zeigt sich auch anhand der konkreten Darstellung in Abb. 9 in der Begründung. Ein solch wuchtiger und überdimensionierter Bau fügt sich nicht im geringsten in die bestehende Struktur der Doppel- und Einfamilienhäuser ein und stört den Gesamtcharakter enorm. Der von der Gemeinde Neubiberg stets in den Vordergrund gestellte „Gartenstadtcharakter“ ist bei dem aktuellen Plan nicht ersichtlich.
2. Die in der Satzung angestrebte max. Firsthöhe sowie die angestrebte Anzahl an Vollgeschossen für das gemeindliche Grundstücks Fl.Nr. 177 weicht deutlich von der bestehenden Bebauung ab. Im Vergleich zum Bereich WR1 wäre der First um 2m höher. Auch in diesem Punkt ist der Gartenstadtcharakter keineswegs gewahrt. Selbst zur bereits bestehenden Bebauung im Bereich WR2 wäre eine nochmalige Erhöhung vorgesehen. Da der Baukörper genau zwischen WR1 und WR2 liegt wäre damit stattdessen ein Mittelweg zwischen den bestehenden Höhen dieser Bereiche ortverträglich, anstatt eines Höhensprungs der für uns als angrenzende Nachbarn Fl.Nr. 178/9 sowie für Fl.Nr. 178/10 eine unzumutbare Belastung mit erdrückender Wirkung darstellt, abgesehen davon, dass eine deutliche Ungerechtigkeit entsteht wenn die Höhe in WR1 2m niedriger festgelegt werden soll und eine Nachverdichtung damit kaum wirtschaftlich rentabel ist. Ganz im Gegenteil: Ein derart hoher und wuchtiger Baukörper widerspricht dem Gebietscharakter der Schopenhauerstraße in jeglicher Art und Weise und fügt sich keineswegs in die nähere Umgebung ein. 3 Vollgeschosse mit Flachdach in einem Wohngebiet bei welchem alle weiteren Häuser 2 Vollgeschosse und ein Satteldach haben, sind ein signifikanter Unterschied. Die geplante Photovoltaikanlange entfaltet dabei mit vermutlich vorgesehener schräger Aufrichtung aufgrund des geplanten Flachdachs eine noch stärkere Höhenwirkung.
3. Die für das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 177 festgelegte Anzahl an Parkplätzen – sowohl für Bewohner wie auch für Besucher – ist deutlich zu gering. Der Parkplatzdruck in der

Sachgebiet: Bauverwaltung

Schopenhauerstraße, insb. zwischen Kaiserstr. und Wittelsbacherstr. ist auffallend hoch. Vielfach finden bereits jetzt Besucher keinen Platz und müssen in angrenzen Straßen parken. Kontrollen, wie auf der Veranstaltung am 12.05.2026 angekündigt, helfen dabei sicherlich nicht, sondern fallen bestenfalls zu Lasten der bisherigen Anwohner. Schon jetzt ist man teilweise gezwungen außerhalb der markierten Stellplätze zu parken, da diese leider keineswegs ausreichen. Die von der Gemeinde Neubiberg geplante Anwendung der Stellplatzsatzung mit einem Schlüssel von 0,5 ist aus unserer Sicht nicht umsetzbar, denn davon auszugehen, dass nur 50% der Bewohner der geplanten Wohnanlage für Senioren ein Auto besitzen und nur max. 3 Besucher gleichzeitig kommen, ist unrealistisch. Davon abgesehen scheinen Autos von Pflegern oder Krankentransporte unberücksichtigt geblieben zu sein. Gerade in verkehrsberuhigten Bereichen / Spielstraßen in denen ohnehin nicht alle Flächen beparkt werden können, führt das zu o.g. Problemen. Da eine Tiefgarage für den Bau vorgesehen ist, bitten wir nachdrücklich darum diese auch entsprechend dem schon aktuell enorm hohen Verkehrs- und Parkplatzdruck in der Schopenhauerstraße anzupassen. Insbesondere für Besucher, Pfleger etc. sind deutlich mehr Parkmöglichkeiten vorzusehen. Darüber hinaus sind die aktuell bestehenden Parkflächen auf der Straße vor dem FL.Nr. 177 mit insgesamt 6 Stück zu erhalten, bestenfalls sogar auszuweiten. Entsprechend Abb. 9 aus der Begründung sieht es stattdessen so aus, als fallen von den 6 Plätzen an der Straße 4 weg, was absolut unverständlich ist. Wir gehen davon aus, dass nicht jeder Besucher, Pfleger oder Krankentransport mit dem Lastenrad kommt, auch wenn hierfür 30 Plätze vorgesehen sind.

4. Die für das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 177 zu erhaltenden Bäume gemäß B-Plan sind in Anbetracht der aktuellen Planung deutlich zu gering. Von dem überaus großen Baumbestand sind lediglich 12 Bäume eingezeichnet, welche nicht gefällt werden sollen. Auch in diesem Punkt müssen wir an den Gartenstadtcharakter erinnern, jedoch insb. an die schützende Wirkung gegenüber direkter Nachbarn. Wie oben unter Nr. 1 und 2 dargelegt wird ein übermäßig wuchtiger und deutlich zu großer Baukörper angestrebt, wodurch die Wirkung auf die Häuser und Gärten der Nachbarn sehr stark ist. Zur Reduzierung dieser direkten Belastung im Sinne von Lärm oder direktem Blickkontakt (gerade aufgrund der sehr großen und weit verteilten Freiflächen inkl. Gemeinschaftsraum, die geplant sind) sind die Bäume an den Grundstücksgrenzen weitestgehend zu erhalten. Neupflanzungen benötigen Jahrzehnte um eine entsprechende Größe zu erlangen und bieten daher keinen adäquaten Ersatz. Dabei verweisen wir auch auf den aktuellen Artikel aus dem Münchner Merkur vom 26.02. diesen Jahres https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/neubiberg-ort29121/neubiberg-27-neue-seniorenwohnungen-gemeinde-hofft-auf-zuschuss-94186780.html „Durch eine Verschiebung des L-förmigen Baukörpers nach Nordost können über Jahrzehnte gewachsene Bäume, gut 70 an der Zahl, erhalten bleiben, zudem sind so mehr Wohnungen möglich.“ Wir gehen davon aus, dass dieser Aussage Rechnung getragen wird und auch 70 Bäume erhalten werden.

Insgesamt drängt sich hier leider der Eindruck auf, die Gemeinde wolle mit dem B-Plan „eigene Rechte“ für „ihr“ Grundstück festlegen ohne dabei auf die Bestandsstruktur einzugehen. Dies stellt eine fehlerhafte Abwägung der gemeindlichen Interessen gegenüber den Nachbarn bzw. öffentlichen Interessen dar. Weder Maß der baulichen Nutzung, noch Baukörper/-form, Höhe oder Grundflächenzahl fügen sich in die nähere Umgebung ein. Um eine gebietsverträgliche Bebauung zu gewährleisten sind

Sachgebiet: Bauverwaltung

daher die bestehenden Gebäude als Maß zu nehmen und ein Mittelweg zwischen WR1 und WR2/3 zu finden, denn es ist uns Bürgern schwer vermittelbar warum zwischen diesen Gebieten überhaupt Abweichungen bestehen, wieso manche höher oder größer bauen können (in derselben Straße) und andere nicht. Wir sehen hier ganz klar die Verletzung des Rechts der Rücksichtnahme da der B-Plan zu unzumutbaren Belastungen aufgrund der angestrebten Ausmaße der Bebauung auf Fl.Nr. 177 führt.
Eine Nachverdichtung muss immer maßvoll sein, so wird es jedem privaten Bauherren seitens der gemeindlichen Bauverwaltung erklärt. Wir sollten daher erwarten dürfen, dass dieser zentralen Vorgabe auch bei eigenen Maßnahmen Rechnung getragen wird.
Wir bitte daher um Berücksichtigung dieser Stellungnahme im weiteren Ablauf des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 75 Teil 1.
Trotz unserer Bedenken und Anmerkungen befürworten wir die Schaffung seniorengerechten Wohnens, jedoch mit Maß und Mitte und im Interesse aller Beteiligter.

Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte:

- Betrifft Fl. Nr. 177
- Baugrenze, Grundfläche, Firsthöhe, drei Geschosse, Dachform fügen sich nicht ein (Doppel- und Einfamilienhäuser, Gartenstadtcharakter)
- wuchtiger und überdimensionierter Bau stört den Gesamtcharakter enorm.
- im Vergleich zum Bereich WR1 der First um 2m höher.
- 3 Vollgeschosse mit Flachdach in einem Wohngebiet in dem alle Häuser 2 Vollgeschosse und ein Satteldach haben
- festgelegte Anzahl an Parkplätzen – sowohl für Bewohner wie auch für Besucher –deutlich zu gering
- ohnehin Parkplatzdruck in der Schopenhauer Str. und dort vorhandene Stellplätze entfallen durch die Planung
- Von dem überaus großen Baumbestand sind lediglich 12 Bäume eingezeichnet, welche nicht gefällt werden sollen.
- Zur Reduzierung der direkten Belastung (Lärm oder direktem Blickkontakt) sind die Bäume an den Grundstücksgrenzen weitestgehend zu erhalten.
- Eindruck, die Gemeinde wolle mit dem B-Plan „eigene Rechte“ für „ihr“ Grundstück festlegen ohne dabei auf die Bestandsstruktur einzugehen
- fehlerhafte Abwägung

Abwägung:

Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine *besondere Bauaufgabe* der örtlichen Gemeinschaft handelt, die sich daher in ihrer Struktur naturgemäß von der umliegenden Bebauung unterscheidet – und angesichts des Ziels der Abdeckung besonderer sozialer Bedürfnisse der alternden Gesellschaft auch unterscheiden darf. Funktional steht zweifelsfrei das Wohnen im Vordergrund. Da die Bedürfnisse der Senioren kleine Wohnungen und ggf. das Angebot zusätzlicher Unterstützungsleistungen erfordern, ist es ein Gebot der Wirtschaftlichkeit, diese Einrichtungen in einer größeren baulichen Anlage zusammenzufassen, die sich von den umliegenden Gebäuden abhebt, ohne sich dabei in Höhe und Dichte unverhältnismäßig von der Umgebung zu unterscheiden. (Ähnliches würde im Übrigen auch für eine

Sachgebiet: Bauverwaltung

Einrichtung zur Kinderbetreuung gelten, die als Wohnfolgeeinrichtung im WR zulässig wäre.)
Auf dem Grundstück der Gemeinde besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Es ist nicht originäres Planungsziel, die Struktur der Umgebungsbebauung fortzuführen. Dies würde ggf. zu deutlich ungünstigeren Bedingungen für den Baum- und Freiflächenschutz führen und eine höhere Versiegelung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nach sich ziehen. Die Gemeinde möchte an dem Standort ein Wohnraumangebot für eine spezielle Bevölkerungsgruppe (Senioren) schaffen. Es handelt sich um eine im Wohngebiet allgemein zulässige Nutzung aus der kein unverhältnismäßiger, gebietsuntypischer Lärm entsteht und um eine Nutzung, die nicht vor Ein- oder Ausblicken zu schützen ist. Die Freiflächen werden hochwertig gestaltet. Die Anlage wird von Senioren zu Wohnzwecken genutzt. Mit dem Erhalt der großen Bäume an den Übergängen zur Nachbarbebauung wird eine gute Einbindung der Baukörper erreicht.
Ganz bewusst soll eine Schonung der Freibereiche durch eine höhere Geschossigkeit erreicht werden. Ein größerer Baukörper ermöglicht dabei in weit höherem Maße die Freihaltung von größeren Freiflächen, als dies bei einer kleinteiligen Einzelhausbebauung der Fall wäre. Die GRZ bleibt dabei mit der Baudichte aus der Umgebung vergleichbar, auch die Firsthöhe. So sind generell im Bestand östlich und westlich der Kaiserstraße Gebäude mit FH 10,50 m, eines mit 10,8 m vorhanden. Diese Höhe wird auch von der geplanten Seniorenwohnanlage eingehalten. Eine erdrückende Wirkung ist nach anerkannten Maßstäben nicht zu befürchten. Im Übrigen ist ein flach geneigtes Satteldach geplant, kein Flachdach. Flachdächer sind aber als ökologisch sinnvolle Varianten grundsätzlich zulässig.
Ziel ist es geförderten und bezahlbaren Wohnraum für Senioren zu schaffen. Mit weniger Geschossen und demzufolge weniger Wohnungen ließe sich diese Planungsziel nicht umsetzten.
Auch die Wohngebäude im Plangebiet dürfen im Schnitt mehr Wohnungen auf ihren Grundstücken realisieren, als im Bestand vorhanden. Ziel ist es, eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und bebaute Fläche optimal zu nutzen, um gleichzeitig unverbaute Fläche zu sparen. Der Verkehr bleibt dabei immer Thema, kann aber hier nicht als Ausschlusskriterium für eine bauliche Entwicklung angeführt werden. Zudem konnten mehrere Begehungen des Bauamtes in der Schopenhauer Straße den angeführten Parkdruck und Schleichverkehr nicht bestätigen. In der Schopenhauerstraße parken hauptsächlich Anwohner. Für die geplante Nutzung der Seniorenwohnanlage sind ausreichen Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden. Auch der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 0,5 für geförderten Wohnungsbau kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Weiteres gewahrt werden. Die Schaffung oberirdischer Stellplätze ist nicht zwingend geboten und wäre aus Sicht des Klimaschutzes wegen des zusätzlichen Flächenverbrauchs und der Oberflächenversiegelung kritisch zu hinterfragen.
Die Schopenhauerstraße ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Von der Planverfasserin wurden in einem Abstimmungstermin mit der Bauverwaltung mögliche Lösungen zum Erhalt der Stellplätze in der Straße erörtert. Im Ergebnis soll an der vorliegenden Planung (Wegfall von 4 Stellplätzen und der inzwischen abgängigen Lärche, Schaffung von 3 Stellplätzen auf dem Baugrundstück) festgehalten werden.
Eine fehlerhafte Abwägung ist nicht erkennbar. Die planerischen Belange werden benannt und mit unterschiedlichem Gewicht in die Planung eingestellt. Zentral sind: Erhalt des geschützten Baumbestands, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Senioren und die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung auf den privaten Wohnbaugrundstücken.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. Bürger 7, Email vom 08.06.2026

hiermit gebe ich als Grundeigentümerin der Fl.Nr. … eine Stellungnahme zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße“ ab. Durch mein darin befindliches Haus, welches auch von mir bewohnt wird, bin ich direkt von der Planung betroffen.

1. Grundsätzlich ist Infrage zu stellen, ob mein Grundstück planungsbedürftig im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB ist. Primäres Ziel der Planung scheint die Ermöglichung eines Gebäudes auf Fl.Nr. 177 zu sein, welches den Maßstab nach §34 BauGB sprengt. Für mein Grundstück ist jedoch das Planungsziel einer moderaten Nachverdichtung festgelegt. Dies wäre jedoch auch nach §34 BauGB schon heute möglich und ausreichend gesteuert. Der Bebauungsplan wird vielmehr zu einer Einschränkung der möglichen Bebauung auf meinem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf die zulässige GR gegenüber dem §34 BauGB führen.
2. Maß der baulichen Nutzung:
   a. Grundfläche:
      Heute wäre nach §34 BauGB auf meinem Grundstück auch ein Doppelhaus entsprechend der südlich bzw. östlich angrenzenden Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 210 m² möglich. Im Rahmen des Bebauungsplans soll für die westlich angrenzende Gemeindebedarfsfläche durch die festgesetzte Grundfläche eine Grundflächenzahl von ca. 0,29 ermöglicht werden. Dies auf mein Grundstück angewandt, ergäbe eine zulässige Grundfläche von ca. 220 m². Im Rahmen des Bebauungsplans ist jedoch lediglich eine zulässige Grundfläche von 160 m² zulässig. Dies stellt einen wesentlichen Eingriff in mein Eigentum dar. So dieser überhaupt zulässig wäre, bedürfte er einer zwingenden Begründung. Diese liegt jedoch nicht vor. Auch in der Begründung des Bebauungsplans ist hierzu nichts von ausreichendem Gewicht ausgeführt.
      Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts sowie der in der Umgebung geplanten Bebauung ist eine Grundfläche von min. ca. 210 m² angemessen.
   b. Garage:
      Die zu meinem Anwesen gehörige Garage befindet sich auf Fl.Nr. 178/11, getrennt von meinem eigentlichen Grundstück. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplan ebenfalls als WR festgesetzt. Jedoch gibt es für dieses Grundstück keine eigene GR Festsetzung. Somit läuft auch die Festsetzung nach A 3.3 zur zulässigen Überschreitung der GR ins Leere. Selbst wenn man nun A.3.3 ohne eine zu überschreitende GR ansetzen würde, wäre nur eine Versiegelung von 60% des Grundstücks zulässig. Das Grundstück bildet jedoch exakt die Garage ab. Somit wäre eine Bebauung mit einer Garage nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.
      Die Festsetzung muss entsprechend geändert werden, so dass eine Bebauung mit der Garage wie im Bestand vorhanden zulässig ist.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten:
   Im Rahmen des Bebauungsplans sind Stellplätze, Zufahrten und Garagen nur in den dafür

Sachgebiet: Bauverwaltung

festgesetzten Flächen zulässig. Im Rahmen meines Grundstücks besteht keine solche Fläche. Die Stellplätze werden heute in einer Garage auf einem gesonderten Grundstück nachgewiesen. Durch die nun getroffene Festsetzung ist mein Haus faktisch nur noch fußläufig zu erschließen. Eine Umsetzung der als Ziel des Bebauungsplans formulierten Nachverdichtung, insbesondere mit zusätzlichen Wohneinheiten ist somit nicht umsetzbar.
Insbesondere das auf meinem Grund festgesetzte Fahrtrecht wäre somit auch nicht umsetzbar.
Die Festsetzungen sind so anzupassen, dass die verfolgte Nachverdichtung auch im Hinblick auf dies hierfür notwendigen Stellplätze umgesetzt werden kann. Weiterhin muss auch weiterhin eine Zufahrt zu meinem Grundstück zulässig sein.
Ich bitte Sie die Planung unter Berücksichtigung der Nr. 1. – 3. zu überarbeiten. Alternativ kann mein Grundstück auch aus dem Planungsumgriff herausgenommen werden, da es aus meiner Sicht, auch zur Verwirklichung der gemeindlichen Ziele nicht planungsbedürftig ist.

Ergebnis der Prüfung:
Grundsätzliches: Das Planungsziel einer moderaten Nachverdichtung besteht für den Geltungsbereich im Gesamten. Es liegt auf der Hand, dass dies bei Überplanung eines Bestandsgebietes mit heterogener Bebauung nicht zwingend für jedes einzelne Grundstück zu einer (weiteren) Baurechtsmehrung führen kann. Das in Rede stehende Grundstück befindet sich in zweiter Reihe unmittelbar am Waldrand. Es ist gekennzeichnet durch eine besondere Erschließungssituation. (Eine weitere Realteilung für ein Doppelhaus würde diese Situation weiter verschärfen.) Eine maximale Nachverdichtung im Sinne einer absoluten Gleichbehandlung aller Grundstücke ist daher keinesfalls geboten. Die vorderen und hinteren Baufluchten entsprechen sowohl im Gebäudebestand als auch hinsichtlich der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen der Nachbarbebauung.
Die Planung wurde überprüft und die Festsetzungen zum Grundstück 178/10 neu gefasst. So wurde die Fl.Nr. 178/ 11 dem Grundstück zugeordnet. Die Berechnungen der max. GRZ von 0,6 bezieht beide Fl.Nr. ein. An der GR von 160 m² wird festgehalten. Alle Grundstücke mit Waldschutzzone werden entsprechend behandelt. Für Fl.Nr. 178/10 ist festzustellen, dass einer Nachverdichtung nicht mehr erfolgen kann, der Bestand schöpft bereits das Maximum aus, genauso ist es bei Fl.Nr. 177/33.
Dies wird in der Begründung noch erläutert. Eine Nachverdichtung ist nur durch einen internen Umbau im Sinne von 3 statt 2 Wohnungen möglich. Damit dies machbar ist, wird westlich des Bauraums eine Fläche für Garagen eingetragen. Dies erfolgt auch für die Fl.Nrn. 178 (Garage im Bestand westl. des Gebäudes vorhanden und bisher ohne Bauraum) und 178/14.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

6. Bürger 2 bis 21, Schreiben vom 09.06.2026
Sehr geehrte Damen und Herren,
wir, die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner, begrüßen grundsätzlich die Schaffung

Sachgebiet: Bauverwaltung

seniorengerechten Wohnraums in Neubiberg. Die aktuell geplante Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 75, Teil 1 für den Bereich "nördlich der Schopenhauerstr., östl. der Wittelsbacherstr. und östlich der Kaiserstr." sehen wir jedoch in wesentlichen Punkten kritisch.
Insbesondere befürchten wir in Bezug auf die geplante Anlage:

- eine nicht mehr gebietsverträgliche Verdichtung, die Wohnruhe, Grünstruktur und Gartenstadtcharakter beeinträchtigt,
- eine zu massive Bebauung im Verhältnis zur bestehenden Wohnstruktur (insbes. 3 statt der sonst genehmigsfähigen 2 Vollgeschosse),
- zusätzlichen Verkehrs- und Parkdruck im verkehrsberuhigten Bereich, der zugleich ein stark frequentierter Schulweg ist.

Bitte überarbeiten Sie die Planung und überprüfen insbesondere die Dimensionierung kritisch. Wir regen zudem eine an, Parkraumanalyse zu erstellen.
Bitte geben Sie diese Stellungnahme den Mitgliedern des Gemeinderats im Rahmen des weiteren Verfahrens vollständig zur Kenntnis.

Ergebnis der Prüfung:
Sie dazu die Abwägung zu Bürger 3 bis 6 (Nr. 4) sowie Bürger 16 (Nr. 9) zum Sachverhalt Verkehr und Nachverdichtung.
Würde das kommunale Grundstück analog der östlich angrenzenden Grundstücksteilung mit der maximalen Anzahl von Eigenheimen bebaut und mit Gemeinschaftstiefgarage erschlossen, könnten bis zu 6 Doppelhäuser entstehen. Jeweils ein bis zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte gerechnet, wären zwischen 24 und 48 Pkw unterzubringen, von denen erst recht ein Mehrverkehr ausgehen würde. Gerade die Seniorenwohnanlage, für deren Bewohner mit einer reduzierten Pkw-Mobilität zu rechnen ist – mindestens, was die Zahl der täglichen Wege betrifft – erscheint vor dem Hintergrund einer möglichst geringen verkehrlichen Mehrbelastung nicht unangemessen.
Gerade die gewählte Baustruktur mit einem dreigeschossigen Gebäude und dem Verkehr in der Tiefgarage sichert wichtige Elemente des typischen Gebietscharakters: Den Baumbestand, die Vorgartenzone sowie die im Klimawandel so wichtigen zusammenhängenden unversiegelten Freibereiche.
Eine 1,5 wöchige Stichprobenbegehung der Schopenhauerstraße konnte keine Problematik hinsichtlich Parkdruck von außen bzw. Schleichverkehr bestätigen. Am Ziel des bezahlbaren Wohnens für Senioren wird uneingeschränkt festgehalten.
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. Bürger 22 und 23, Schreiben vom 08.06.2026, E-Mail vom Schreiben vom 08.06.2026
E-Mail:
im Rahmen der laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB reichen wir hiermit unsere formelle Stellungnahme bzw. Einwendung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Teil 1“ ein.
Die detaillierte Begründung, die mathematische Herleitung der bautechnischen Planungsauswirkungen sowie die entsprechenden Anträge entnehmen Sie bitte dem unterzeichneten Hauptdokument im Anhang dieser E-Mail.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ebenfalls beigefügt finden Sie die im Text referenzierte Anlage 1 (offizielle E-Mail-Korrespondenz der Bauverwaltung vom 27.06.2025).
Wir bitten höflich um Eingangsbestätigung dieses Schreibens sowie um eine kurze Mitteilung über die Erfassung unserer Einwendung im laufenden Abwägungsverfahren.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.
Schreiben:
hiermit erheben wir form- und fristgerecht Einwendung gegen den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1 (BP75). Der vorliegende Entwurf weist in seiner gegenwärtigen Fassung wesentliche materielle Abwägungsfragen **(§ 1 Abs. 7 BauGB)** sowie einen spürbaren Konflikt mit dem verfassungsrechtlichen **Verhältnismäßigkeitsprinzip** auf. Er begründet für unser Privateigentum eine ungleichmäßige planerische Belastung im Sinne eines **Sonderopfers**, welche zu einer unmittelbaren wert- und tiefbautechnischen Differenz von **134.176,64 €** führt. Dieser Betrag projektiert sich auf bis zu **164.176,64 €** infolge notwendiger werkvertraglicher Preisanpassungen durch die verlängerte Planungsphase.
Objektiver technischer Kontext für den Gemeinderat: Aufgrund der strukturellen räumlichen Restriktionen und der zwingend erforderlichen tiefbautechnischen Anpassungen, die direkt durch die physische Nähe der gemeindeeigenen Eiche Nr. 7 bedingt sind, belauft sich das bezifferbare planerische Auswirkungsdelta auf exakt **88.427,50 €**. Dieses öffentliche Umweltgut befindet sich in einem Abstand von lediglich 75 cm zu unserer westlichen Grundstücksgrenze, was von dem gesetzlichen Mindestabstand von 2,00 Metern gemäß Art. **47 BayAGBGB** abweicht.
Zur Sicherung eines rechtssicheren und ausgewogenen Planungsverfahrens ist es unerlässlich, dass das Abwägungsmaterial diese lokalen bautechnischen Einschränkungen und die vorhersehbaren finanziellen Folgelasten für unser Grundstück vollständig und transparent berücksichtigt. Eine umfassende Würdigung dieser privaten Eigentumsinteressen stärkt die rechtliche Tragfähigkeit des späteren Satzungsbeschlusses und beugt verfahrensrechtlichen Risiken bei künftigen behördlichen oder gerichtlichen Überprüfungen vor **(§ 1 Abs. 7 BauGB)**.
Wir regen daher an, dass städtebauliche Festsetzungen wie Baugrenzen unabhängig von den biologischen Anforderungen des lokalen Wurzelschutzes bewertet werden sollten. Die Festsetzung unserer westlichen Baugrenze auf ein untypisches Maß von 6,20 m statt des gesetzlichen Standards von 4,61 m führt zu einer dauerhaften, rechnerisch nachweisbaren Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit und einer Minderung des Bodenwertes unseres Grundstücks im Vergleich zu den Regelfall-Ansprüchen nach dem Bauordnungsrecht.

II. Detaillierte Begründung der Einwendung

1. Tiefbautechnische Mehrkosten durch bauliche Einschränkungen im Grenzbereich (Eiche Nr. 7)

- **Die Restriktion:** Der Planentwurf schränkt die Errichtung oberirdischer Stellplatzanlagen an unserer Nordwest-Grundstücksgrenze **(Art. 6 Abs. 7 BayBO)** ein, da ein Wurzelschutzradius von 4,20 m zur gemeindlichen Eiche Nr. 7 gefordert wird. Diese bautechnische Einschränkung macht eine unterirdische Konfiguration der Stellplatzanlage erforderlich.
- **Der administrative Kontext:** Wie im Rahmen des baurechtlichen Anhörungsschreibens des Landratsamtes München vom 05. 12.2025 **(Az: 0563/25/V)** dargelegt, wurde eine standardmäßige oberirdische Grenzlösung unter Verweis auf die künftigen Festsetzungen des

Sachgebiet: Bauverwaltung

BP75 als nicht genehmigungsfähig eingestuft, insbesondere im Hinblick auf *"Abweichung von Festsetzung Nr. 5. 1 (Stellplätze)"* und *"Abweichung von Festsetzung Nr. 8. 1 (Baumerhalt)"*. Um die technische Machbarkeit unseres Gesamtvorhabens zu sichern, haben wir eine unterirdische Planungsvariante integriert.

- **Der Mehraufwand:** Diese tiefbauliche Lösung erfordert eine verstärkte Stahlbeton-Wanne (30. 000,00 €), ein spezialisiertes mechanisches Doppelparker-Liftsystem (58. 000,00 €) sowie zusätzliche lüftungs- und wartungstechnische Komponenten, was Gesamtkosten von 90.000,00 € verursacht. Gegenüber einer regulären, bauordnungsrechtlich zulässigen oberirdischen Doppetstellplatzanlage im Grenzbereich (30. 000,00 €) entsteht hierdurch ein direkter investiver Mehraulwand von **60.000,00 €**.
- **Projektbezogene Kostenanpassungen:** Durch die verlängerte Dauer der behördlichen Abstimmungen sind unsere vertraglich gesicherten Festpreisangebote abgelaufen. Sollte unser Fertig hausanbieter eine Verlängerung der Preisgarantie verweigern, droht hierdurch ein zusätzlicher Baukostenschaden von **25. 000,00 € bis 30.000,00 €** für den Hochbau.

2. Dauerhafte Grundstücksentwertung durch verengte Baugrenzen (Eiche Nr. 6 & 7)

Nach der lokalen Abstandsflächensatzung würde unser gesetzlicher Mindestabstand exakt 4,61 m betragen (abgeleitet aus einer Firsthöhe von 10,25 m x Faktor 0,45). Die Verschiebung unserer westlichen Baugrenze auf unübliche 6,20 m erzeugt eine zusätzliche Abstandsflächentiefe von 1,59 m. Dieser betroffene Streifen gliedert sich in drei funktionale Zonen:

- **Zone 1 (Nordabschnitt, Länge 3,57 m):** 0,00 m² (Zur Vermeidung von Doppelzählungen mit dem Stellplatz-Mehraufwand explizit nicht eingerechnet).
- **Zone 2 (Hauptbaukörper, Länge 10,00 m):** Ein absoluter Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche von **15,90 m²** (1,59 m Breite x 10,00 m Länge) innerhalb des regulären baurechtlichen Fensters unseres Doppelhauses.
- **Zone 3 (Rückwärtiger Gartenbereich, Länge 8,65 m):** Segmentiert zur exakten Isolierung der baulichen Einschränkungen abseits nachbarlicher Beschränkungen:
  - Nicht-Abstandsflächenstreifen: 0,77 m Breite x 8,65 m Länge = **6,6605 m²**
  - Abstandsflächenstreifen außerhalb der aktiven südlichen Überlagerung: 1,28 m Breite x 4,71 m Länge = **6,0288 m²**

Diese präzise geometrische Aufstellung ergibt eine Netto-Reduzierung der baulich nutzbaren Grundstücksfläche von exakt **28,5893 m²**. Dies führt zu einer dauerhaften Minderung des Vermögenswertes, bewertet auf Basis des offiziellen Bodenrichtwerts von 1.950,00 /m², in Höhe von exakt **55.749,14 €**. Diese Konfiguration schränkt die Kernnutzung des Grundstücks (Minderung der baulichen Nutzbarkeit), künftige bauliche Änderungen und Erweiterungsoptionen dauerhaft ein.

3. Entwertung des gesperrten Grenzstreifens (Der Grenzbau-Ausschluss)

Der 3,00 m x 3,50 m große Grenzstreifen besitzt originär volle bauordnungsrechtliche Qualität für die Errichtung von oberirdischen Garagen oder Stellplatzanlagen gemäß **Art. 6 Abs. 7 BayBO**. Die örtliche Festsetzung schränkt die primäre bauliche Nutzbarkeit dieser spezifischen **10,50 m²** großen Zone ein, um den Wurzelschutzraum eines externen Baumes freizuhalten, und sieht stattdessen nicht überbaubare Gartenfläche vor. Das wirtschaftliche Delta berechnet sich aus dem vollen Baulandwert abzüglich des privatwirtschafttichen Restwerts für Gartenland (angesetzt mit 10 %) über die Fläche von 10,50 m², was

Sachgebiet: Bauverwaltung

zu einem messbaren Wertverlust von **18.427,50 €** führt.

Hinweis zu variablen Abstandsparametern: Diese Berechnung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass der Schutzabstand über den betroffenen 3,50 m langen Grenzbereich maximal 4,20 m beträgt. Sollten die Gemeinde oder die untere Bauaufsichtsbehörde im weiteren Verlauf fordern, dass die baulichen Anlagen noch weiter nach Osten verschoben werden müssen, erhöht sich der Flächen- und Entwertungsschaden dynamisch. Wir behalten uns ausdrücklich das Recht vor, unsere Schadensberechnungen entsprechend anzupassen.

4. Spezialtiefbaulicher Verbau und Kostenallokation (Eiche Nr. 7)

Entsprechend den technischen Ausführungsparametern für eine Unterkellerung ist ein spezialisierter vertikaler Baugrubenverbau erforderlich, um die hineinragenden Wurzelzonen zu sichern. Um ein kooperatives und reibungsloses Verfahren zu gewährleisten, werden alle internen Grundstücksparameter über private Baumaßnahmen abgewickelt. Bei der Eiche Nr. 7 handelt es sich jedoch um ein externes, gemeindeeigenes Umweltgut auf dem kommunalen Flurstück 177, welches sich in einem Grenzabstand von nur 75 cm befindet.

Die Nutzung lokaler Planungsbeschränkungen, um private Bauherren zur Finanzierung von spezialisierten statischen Verbauwänden zum Schutz eines übergreifenden kommunalen Baumes zu verpflichten, stellt eine ungleichmäßige wirtschaftliche Belastung dar, die einem öffentlichen Eingriff (enteignungsgleicher Eingriff) nahekommt. Folglich sollten sämtliche Kosten für spezialisierte vertikale Verbaumaßnahmen, gepresste Spundwände oder Wurzelvorhänge entlang unserer westlichen Ausschachtungszone, die spezifisch zum Schutz der Eiche Nr. 7 erforderlich werden, von der Gemeinde getragen werden.

5. Risikomanagement, Informationssymmetrie und haftungsrechtliche Absicherung (Eiche Nr. 7)

Da das Verfahren zum BP75 im beschleunigten Wege nach § 13a BauGB durchgeführt wird, sind formelle Umweltprüfungen und umfassende Baumstatik-Untersuchungen komprimiert. Zur Herstellung einer objektiven technischen Grundlage und Gewährleistung von Informationssymmetrie bitten wir die Gemeinde höflich um Offenlegung der letzten 2-3 offiziellen Baumkontrollberichte für die Eiche Nr. 7, um die statischen Ausgangsparameter nachzuvollziehen, die zu den im Anhörungsschreiben vom 05. 12. 2025 **(Az: 0563/25/V)** formulierten Einschränkungen geführt haben.

Da die Planungsmaße die Errichtung einer unterirdischen Hebebühnenwanne sowie eines Wohngebäudes aus Stahlbeton in unmittelbarer baulicher Nähe zu diesem alten kommunalen Baum erfordern, ist eine klare Risikoverteilung unerlässlich. Da die Gemeinde im beschleunigten Verfahren oberirdische Grenzbauoptionen einschränkt und zeitgleich den absoluten physischen Erhalt dieses Baumes vorschreibt, sind die laufende **Verkehrssicherungspflicht** der Gemeinde sowie deren zivilrechtliche Haftung nach **§ 823 BGB** (sowie die Amtshaftung nach **§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG**) unmittelbar tangiert.

Die Gemeinde hat daher anzuerkennen, dass sie die operative Verantwortung für sämtliche künftigen Substanzschäden, Bodensetzungen, Setzrisse oder strukturellen Beeinträchtigungen unseres Kellerbauwerks, des Liftsystems oder des Hauptgebäudes trägt, die durch Wurzelbewegungen, veränderte Bodenmechaniken oder eine nachfolgende statische Degradierung der Eiche Nr. 7 verursacht werden. Diese Verantwortung erstreckt sich explizit auch auf jegliche Risiken von Personenschäden oder einer unmittelbaren **Gefahr für Leib und Leben**, die aus einem Verlust der Stand- oder Bruchfestigkeit dieses Baumes innerhalb unseres privaten Wohn- und Lebensraums resultieren.

6. Bautechnischer Konfliktlösungsrahmen (Interne Eiche Nr. 6)

Sachgebiet: Bauverwaltung

Um unsere Kooperationsbereitschaft und unser partnerschaftliches Vorgehen zu untermauern, bestätigen die Eigentümer hiermit, dass wir die technischen Kosten für den Schutz der auf unserem eigenen Grundstück befindlichen Eiche Nr. 6 vollständig selbst tragen werden. Nach fachlichen Richtlinien und Unternehmerangeboten belaufen sich die Fixkosten für das Einbringen eines spezialisierten vertikalen Spundwandverbaus auf ca. 20.000,00 €, welche zu jeweils 50 % zwischen mir und meinem privaten Baupartner aufgeteilt werden. Folglich werden diesbezüglich keinerlei finanzielle Ansprüche oder Entschädigungsforderungen an die Gemeinde gestellt.

7. Dokumentierte behördliche Bearbeitungszeiträume

Die behördliche Prüfung unseres Bauantrags erstreckte sich vom ersten Anhörungsschreiben am 05. 12.2025 bis zum 05. 05.2026. Dieser 5-monatige Koordinationszeitraum führte zu unmittelbaren wirtschaftlichen Mehraufwendungen durch Bereitstellungszinsen und entgangene Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 16.000,00 € (kalkuliert auf Basis eines marktüblichen Basissatzes von 3.200,00 € pro Monat). Als Zeichen des guten Willens zur Erzielung eines schnellen, einvernehmlichen Konsenses nach den jüngsten Signalen des Bauausschusses schließen wir diese 16.000,00 € freiwillig aus der aktiven Schadensberechnung aus, sofern unsere bautechnischen Kernparameter erfolgreich im Verfahren berücksichtigt werden.

8. Materielle Inkonsistenzen bei gestalterischen Vorgaben und der Stellplatzinfrastruktur (Flurstück 177)

Der vorliegende Entwurf weist in materieller und verfahrensrechtlicher Hinsicht Diskrepanzen auf, die einer erneuten Prüfung im Rahmen des gesetzlichen Abwägungsgebots **(§ 1 Abs. 7 BauGB)** und des Gleichheitssatzes **(Art. 3 Abs. 1 GG)** bedürfen.

Zunächst wurde unser privater Bauantrag für ein klassisches Mansarddach (29/45 Grad Neigung) auf unserem 2,5-geschossigen Doppelhaus (DHH) unter Verweis auf das städtebauliche Einfügungsgebot gemäß **§ 34 BauGB** mit der Begründung abgelehnt, diese Dachform passe nicht in die nähere Umgebung. Zeitgleich setzt Ziffer 6. 1 des Textentwurfs zum BP75 nun jedoch für das gemeindeeigene Projekt auf Flurstück 177 moderne Flachdächer fest, obwohl im direkten Quartier kein einziges flachgedecktes Referenzobjekt existiert.

Diese gestalterische Abweichung wird durch eine Unstimmigkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung verstärkt. In den Bürgerworkshops und öffentlichen Präsentationen wurde für den dort geplanten Seniorenwohnkomplex ein traditionelles, geneigtes Satteldach gezeigt, um eine städtebauliche Harmonie mit der Umgebung zu demonstrieren. Im rechtsverbindlichen Textentwurf der Satzung wurde hingegen eine Flachdach-Kubus-Bauweisefestgeschrieben.

Obwohl ein horizontaler Grenzabstand von 9,00 Metern zu unserem Grundstück vorgesehen ist und die maximalen Höhenvorgaben eingehalten werden, verändert der Übergang von einem geneigten Dach zu einem dreigeschossigen Flachdach-Kubus die **Baukörperkubatur** fundamental. Im Gegensatz zu einer geneigten Dachfläche, die optisch von der Grenze zurückweicht, projiziert ein dreigeschossiger Flachdachblock seine absolute vertikale Höhe über die gesamte Fassadenfront. Dies erzeugt eine spürbare visuelle Dominanz direkt gegenüber unserem Wohnhaus. Zur Sicherung einer konsistenten und transparenten Planungspraxis sollte der Textentwurf an die der Öffentlichkeit präsentierten Satteidach-Konzepte angepasst werden.

Eine analoge objektive Unstimmigkeit zeigt sich bei den Kennzahlen der örtlichen Stellplatzinfrastruktur.

Sachgebiet: Bauverwaltung

In einer offiziellen schriftlichen Stellungnahme der Bauverwaltung vom **27.06.2025** (Az.: E-Mail von Frau Antonia Wagenbauer bezüglich des BV Kaiserstr. 21 a/b, als **Anlage 1** beigefügt) wurde unsere Anfrage zur Stellplatzablöse für einen geringfügigen halben Stellplatz mit folgender Begründung abgelehnt:
"eine Stellplatzablöse ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich. Bereits jetzt ist im Bereich der Schopenhauerstraße/Kaiserstraße ein Engpass von Stellplätzen vorhanden. Ein Verzicht auf dem verursachenden Grundstück, selbst durch Zahlung einer Ablöse, würde dies verstärken.
Für ein Einfamilienhaus sind 2 volle Stellplätze notwendig und sind auch im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Hier möchten wir auch auf die notwendigen Fahrradstellplätze pro Einfamilienhaus hinweisen.
Die aktuelle Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hält bereits jetzt die Höchstgrenze der kommenden Änderung der GaStellV im Bereich der Wohnbebauung ein. Eine Reduzierung ist nicht geplant."
Trotz dieser behördlich festgestellten Tatsache, dass im Kreuzungsbereich Schopenhauerstraße/Kaiserstraße bereits ein Stellplatzengpass vorliegt, gewährt der aktuelle Entwurf des BP75 dem gemeindlichen 24-Wohneinheiten-Komplex auf Flurstück 177 einen reduzierten Stellplatzschlüssel von lediglich **0,5 Stellplätzen pro Wohnung**.
Im Sinne des städtebaulichen Abwägungsgebots (*Abwägungsgebot*) ist es schwer vereinbar, einerseits im privaten Wohnungsbau unter Verweis auf den Infrastrukturschutz maximale Stellplatzanforderungen strikt durchzusetzen und geringfügige Ablösen zu verweigern, und andererseits zeitgleich ein Ortsrecht zu erlassen, welches für ein Großprojekt einen ungedeckten Stellplatzbedarf genau in denselben Straßenraum verlagert.
Die Konzentration dieser dreigeschossigen Flachdach-Kuben, gekoppelt mit einem veränderten Stellplatzschlüssel, der den Parkdruck auf die Schopenhauerstraße und Kaiserstraße verlagert, führt zu einer ungleichmäßigen kumulierten Belastung, die das gesetzliche **Gebot der Rücksichtnahme** tangiert.
Zur Sicherung eines transparenten und das Vertrauen schützenden Planungsergebnisses bitten wir daher um Überprüfung dieser Sonderregelungen (erzielt durch die Einstufung als Nicht-WR-Kategorie) und um Anpassung des Textes zur Herstellung eines einheitlichen infrastrukturellen Maßstabs für öffentliche und private Grundstücke.

9. Schallimmissionswerte für Wärmepumpen

Wir bitten die Gemeinde höflich darum, die einschränkende lokale Regelung einer zusätzlichen "6 dB-Minderung" für Wärmepumpen aus Festsetzung 6.4 zu streichen und sich strikt an den bewährten Rahmen der bundesweit geltenden **TA Lärm** zu halten. Während eine Reduzierung um 6 dB linear gering erscheinen mag, operiert die akustische Physik auf einer streng logarithmischen Skala. Eine Minderung um 3 dB halbiert die physikalische Schallenergie; eine Minderung um 6 dB bedeutet, dass eine Wärmepumpenanlage mit einem um **75 % geringeren Schalldruck** arbeiten muss, als es der Bundesgesetzgeber für Wohngebiete als absolut gesundheitlich unbedenklich definiert hat.
Private Bauherren auf real geteilten, kompakteren Grundstücken vor die technische Notwendigkeit zu stellen, Spezialgeräte zu beschaffen, die 75 % leiser arbeiten als der Bundesstandard, stellt eine unverhältnismäßige planerische Hürde dar. Diese Einschränkung führt entweder zu erheblichen Investitionskosten oder zu massiven Flächenverlusten im Gartenbereich und läuft dem erklärten Klimaschutzziel der Gemeinde, nachhaltige Heizsysteme zu fördern, objektiv zuwider.

III. Rechnerische Herleitung der planerischen Auswirkungen (§ 42 BauGB)

Sachgebiet: Bauverwaltung

Alle Berechnungen entsprechen exakt den dokumentierten tiefbaulichen, architektonischen und technischen Rahmenbedingungen unseres Vorhabens:

- Tiefbautechnische Mehrkosten (Stellplatz-Layout-Delta) - Wert: 60.000,00 €
- Unterirdische Gesamtlösung: 30.000,00 € (Stahlbetonwanne) + 58.000,00 € (mechanisches Liftsystem) + Nebenkosten (Lüftung/Wartung) = 90.000,00 €
- Standardmäßig zulässige oberirdische Doppelstellplatz-Basisvariante: 30.000,00 €
- Netto-Mehraufwand Spezialtiefbau: 90.000,00 € - 30.000,00 € = 60.000,00 €

- Dauerhafter Substanzverlust durch veränderte Baugrenzen - Wert: 55.749,14 €
- Zone 1 Flächenverlust (Nordabschnitt Stellplatzbereich): 0,00 m²
- Zone 2 Flächenverlust Hauptbaukörper-Envelope): 1,59 m Verengungsbreite x 10.00 m Länge =15,90 m²
- Zone 3 Flächenverlust außerhalb Abstandsflächen-Überlagerung: 0,77 m Breite x 8,65 m Länge = 6,6605 m²
- Zone 3 Flächenverlust innerhalb Abstandsflächen-Oberlagerung: 1,28 m Breite x 4,71 m Länge = 6,0288 m²
- Gesamte betroffene überbaubare Grundfläche: 15,90 m² + 6, 6605 m² + 6,0288 m² = 28,5893 m²
- Vemögenswertminderung: 28.5893 m² x 1.950,00 € / m² (Offizieller regionaler Bodenrichtwert) = 55.749,14 €
- Entwertung des gesperrten Grenzstreifens (Der Grenzbau-Ausschluss) - Wert: 18.427,50 €
- Gesamtfläche des oberirdischen Bauverbots: 3,00 m Breite x 3,50 m Länge = 10,50 m²
- Wertminderungsfaktor (Delta): 1.950,00 €/m² (Bodenrichtwert Bauland) - 195,00 €/ m² (10% Restwert Gartenland) = 1.755,00 € / m²
- Wertverlust Grenzstreifen: 10,50 m² x 1.755,00 /m² = 18.427,50 €
- SUMME DER AKTIVEN PLANUNGSBEDINGTEN AUSWIRKUNGEN: 134.176,64 €
- Dynamischer Festpreis-Risikoaufschlag (Baukosten-Eskalation): + 30.000,00 €
- PROJEKTIERTER GESAMTSCHADENSFOKUS BEI VERFAHRENSVERZÖGERUNG: 164.176,64 €

(Hinweis: Die administrativen Verzögerungskosten von 16.000,00 € sowie unser interner 50 %-Anteil von 10.000,00 € für den Spundwandverbau an der Eiche 6 sind im Sinne einer einvernehmlichen Konsensfindung hierin explizit nicht als aktive Forderung enthalten).

IV. Anträge auf technische Korrektur und Kostenausgleich

Zur Gewährleistung einer rechtssicheren, ausgewogenen und beiderseits verlässlichen Umsetzung unserer konditioniert zugesicherten Baurechte bitten wir höflich um die Berücksichtigung folgender Anpassungen:

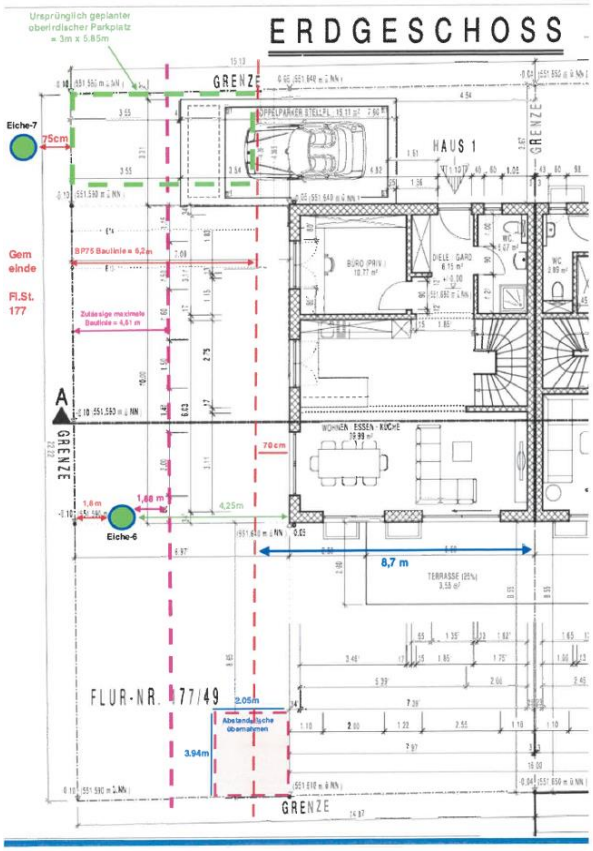
1. **Festsetzung bauordnungskonformer Baugrenzen:** Rückführung der westlichen Baugrenze auf das reguläre bauordnungsrechtliche Abstandsflächenmaß von 4. 61 m (abgeleitet aus der Firsthöhe von 10,25 m x Faktor 0,45 gemäß Abstandsflächensatzung), um städtebauliche Gestaltungsaspekte sauber von lokalen Wurzelschutzauflagen zu trennen und den dauerhaften Wert des Grundstücks zu sichern.
2. **Technische Kostenübernahme & struktureller Ausgleich:** Wie im Rahmen der behördlichen Zwischenschritte während der Bearbeitung unseres Bauantrags am 05.12.2025 (**Az: 0563/25/V**)

Sachgebiet: Bauverwaltung

dokumentiert, wurde unsere wirtschaftlich tragfähige Planung für oberirdische Grenzstellplätze auf Flurstück 177/49 verworfen. Zur Wahrung der technischen Machbarkeit des Vorhabens unter den restriktiven Entwurfsparametern des BP75 und zur gleichzeitigen Erfüllung der Wurzelschutzanforderungen der Eichen Nr. 6 und 7 war die Integration einer kostenintensiven Tiefbaulösung erforderlich.

Das Einbringen eines unterirdischen Hebebühnen-Betonbauwerks stellt für ein privates Doppelhaus (DHH) eine komplexe und wirtschaftlich unübliche planerische Härte dar – im deutlichen Gegensatz zu dem Großprojekt auf Flurstück 177, wo tiefbauliche Erschließungskosten strukturell über 24 Wohneinheiten amortisiert werden. Da diese bautechnische Anpassung direkt auf die Planungskonzeptionen und die Grenzüberschreitung des öffentlichen Baumes (Eiche Nr. 7) zurückzuführen ist, schlagen wir höflich vor, dass die Gemeinde die Kosten für den spezialisierten vertikalen Baugrubenverbau und den Wurzelvorhang entlang der Westgrenze zum Schutz der Eiche Nr. 7 auf Nachweis übernimmt. Dies stellt einen angemessenen Ausgleich für das bezifferte Planungsschadensrisiko von **134.176,64 €** (bestehend aus dem Stellplatz-Layout-Delta von 60.000,00 €, der Grenzstreifenentwertung von 18.427,50 € und dem Baugrenzenverlust von 55.749,14 €) dar und schützt das Vorhaben vor weiteren zeitbedingten Eskatationsschäden von bis zu **164.176,64 €.**

Anlagen zur Stellungnahme:



Sachgebiet: Bauverwaltung

Mail vom 27.06.2025 an die Bauverwaltung

für die (vor kurzem abgeteilten) Grundstücke Kaiserstr. 21 a/b wird zeitnah ein Bauantrag für ein Doppelhaus gestellt.
Die vordere Hälfte erhält dabei 2 Stpl. (gem. Stellplatzsatzung) zur Kaiserstr. hin, das hintere Haus wird eine Duplexgarage mit 2 Stpl. erhalten.

FRAGE: Ist es möglich, da Stauraum vor Garage ggf. als "1/2" gem. Stellplatzsatzung anrechenbar, auf den Duplexparker zu verzichten (dann Einzelgarage) und eine Ablöse für den dann verbleibenden "1/2" Stpl. zu zahlen?
(Situation siehe Anlage)

Zur Beurteilung bitte ich auch bereits hier die kommende Aktualisierung BayBO bzgl. Stellplätzen zu berücksichtigen, ggf. wird hier auch die Gemeinde Neubiberg reduzierte Stellplatzanforderungen ermöglichen?

Vielen Dank und freundliche Grüße,

Ergebnis der Prüfung:

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der Stellungnahme

- Eigentümer fordert Übernahme der Mehrkosten, die für Bebaubarkeit des Grundstücks aufzuwenden sind und die Entschädigung für die Verkleinerung des Baufensters verglichen mit reiner Abstandsflächenplanung, da es sich um einen gemeindlichen Baum handelt der den Grenzabstand (Art. 47 BayAGBGB) nicht einhält
- Gemeinde trägt Planungsschadensrisiko (kleinerer Bauraum wg. höherem Grenzabstand) und komplette Verantwortung für jegliche Risiken bzgl. der Eiche
- Kosten wegen technischer Mehraufwendungen TG, Verzögerung in Planung infolge der Eiche, die den gesetzl. Grenzabstand deutlich unterschreitet
- Minderung Bodenwert wg. Baugrenze
- Enteignungsgleicher Eingriff weil öffentliches Gut „Eiche“ durch private Maßnahmen und Kosten geschützt werden soll
- Schadensberechnung ausdrückl. exkl. entgangener Mieteinnahmen, infolge der langen behördl. Entscheidungsdauer
- einschränkende lokale Regelung einer zusätzlichen "6 dB-Minderung" für Wärmepumpen aus Festsetzung 6.4 streichen
- richtige Anwendung des Verhältnismäßigkeitsprinzip, des Abwägungsgebots, des Gleichheitsgrundsatzes und der Rücksichtnahme werden in Frage gestellt

Die Krone der Eiche auf Grundstück 177/49 wurde bereits beschnitten. Lt. Stn. LRA sollte der Kronendurchmesser aller zu erhaltenden Bäume festgesetzt werden, auch für die Bäume auf privaten Baugrundstücken. Demnach würde der Bauraum für das Grundstück deutlich kleiner.
Für die Eichen (auf dem Grundstück der Gemeinde und für die auf dem Grundstück des Einwandgebers) liegt ein Wurzelgutachten vor. Dieses empfiehlt den Schnitt der Krone, um die Asymmetrie infolge des Schnitts der Krone auf der Ostseite auszugleichen, Maßnahmen zum Umgang der Wurzeln im Bereich des Bauraums und eine ökologische Baubegleitung bei geplanten Baumaßnahmen. Letzter wird in den

Sachgebiet: Bauverwaltung

Hinweisen zum Artenschutz und der Begründung ergänzt.
Grundsätzliches Planungsziel der Gemeinde ist es, die Bebaubarkeit des Grundstücks und den gleichzeitigen Baumerhalt zu sichern. Demensprechend findet durch die getroffenen Festsetzungen kein Entzug von Baurecht satt. Gegenwärtig ist (siehe Stn. LRA) das Hinterliegergrundstück nicht erschlossen. Auch mit Verweis auf die Stn. der UNB ist anzuerkennen, dass eine Bebaubarkeit nur unter gewissen Vorgaben möglich ist: „Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ein Verbau beauflagt wird, so wird für diesen circa 1,20 m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außenkante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum soweit 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.“
Eine Vergrößerung des Bauraumes für das Wohngebäude kann daher nicht erfolgen. Die Eichen sind sehr alt und haben einen hohen ökologischen (auch Baumhöhlen vorhanden!) und städtebaulichen Wert. Es wurde bereits gestattet einen von der Baumschutzverordnung geschützten Baum zu entfernen. Damit besteht auf Fl.Nr. 177/49 die Nachpflanzpflicht für eine Robinie. Auch die Eiche wäre mit einer (derzeit nicht beantragen) Fällerlaubnis nachzupflanzen. Hierfür ist die Fläche außerhalb des Bauraums nicht mehr ausreichend. Die Eiche soll im Bestand erhalten, der Bauraum wie eingetragen bleiben.
Seites der Gemeinde wurde als Lösung die einfacherer Bebaubarkeit der beiden Grundstücke 177/43 und /49 die Drehung der Grundstücksteilung angeregt. Dadurch würde die baul. Ausnutzung des Grundstücks verbessert (Abstandsflächenübernahme wäre zu betrachten). Dies ist von den Eigentümern nicht gewollt.
Wie dem Eigentümer (am 04.05.2026 per Mail Bauamt) mitgeteilt, wird als Entgegenkommen der Gemeinde die Fläche zum Abstellen für Pkw und Fahrräder im Kronen/- Wurzelbereich der kommunalen Eichen gestattet (rot umrandete Fläche wird vergrößert).
Für Nachbarschutz bei Grenzbäumen einschlägig sind Art. 47 ff. AGBGB, §§ 910, 923 BGB. Diese Regelungen sind privatrechtlicher Natur, allerdings ist der Baum deutlich älter als die genannten Gesetze. Grundsätzlich übernimmt die Gemeinde für ihren Baum die Verkehrssicherungspflicht.

Die zahlreichen subjektiven im Einzelnen nicht nachvollziehbaren rechnerischen Überlegungen werden in der auf städtebauliche Aspekte angelegten Abwägungen nicht näher geprüft. Die Überprüfung der Richtigkeit dieser in der Stellungnahme aufgeführten Zahlen und Überlegungen kann hier nicht geleitstet werden.
Grundsätzlich sind Kostenbetrachtungen keine unmittelbaren städtebaulichen Belange. Dennoch sind sie als Abwägungsbelang im Sinne wirtschaftlicher Anforderungen in die Planung einzustellen. Im § 1 Abs. 5 BauGB heißt es:

- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- eine menschenwürdige Umwelt sichern
- natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern
- Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung

Sachgebiet: Bauverwaltung

von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die

- städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickeln

Diese Belange sind gegen und untereinander abzuwägen und können verschiedenes Gewicht haben. Im konkreten Fall sind Baumschutz und Baurecht gleich hoch gewichtet. Weshalb die grundsätzliche Bebaubarkeit mit einem Wohngebäude ermöglicht wird, hierbei aber der Baumschutz und alle damit zusammenhängenden Vorgaben einzuhalten sind. Genauso wie die übrigen, für alle Grundstücke im Plangebiet geltenden Vorgaben, wie bspw. Stellplatzsatzung, § 44 BNatSchG, Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung usw. Eine Ungleichbehandlung kann gerade deswegen nicht erkannt werden. Zwar können Einlösungen sinnvoll sein, hier die Ausnahme im Kronenbereich die Stellplätze unterbringen zu dürfen, bei anderen Fl.Nrn. bspw. die Ermöglichung von Sickereinrichtungen oder eine höhere Anzahl von Wohnungen. Dies ist im Einzelfall erläutert und städtebaulich begründet. Ein Ausreizen mehrerer Ausnahmen auf einer Fl.Nr., hier konkret:

- erlaubte Fällung+ Nachpflanzpflicht der geschützten Robinie
- erlaubte Bebauung des Wurzelbereichs der Eiche mit Garagen/ Stellplätzen
- Erschließung über ein GFL-Recht
- geforderte Ausnahme zur Stellplatzregelung (nicht in Aussicht)

zeigt letztlich die Komplexität bei der Bebauung dieses Grundstücks mit der vom Bauherrn vorgelegten Variante, die womöglich über ein verträgliches Maß hinausgeht und ihrerseits zur Ungleichbehandlung der Nachbarn führen könnte.
Bei der Berechnung des Grundstückswerts wird von reiner Abstandsflächenplanung ausgegangen. Dies ist unter Einhaltung der den eben genannten bauleitplanerischen Vorgaben und den Vorgaben aus Fachgesetzen nicht vertretbar.
Es ist unklar, welche Mieteinnahmen in der Berechnung angesetzt werden.
Die Regelung zu Wärmepumpen ist ein bloßer Hinweis. An diesem wird, da mit der unteren Immissionsschutzbehörde im LRA abgestimmt, festgehalten.

Dazu die Zusammenfassung der Chronologie der Gemeinde bzgl. der Fl.Nrn. 177/43 und /49 mit Sachstand 30.04.2026:

14.04.2025 Anfrage von Bauherrn bezüglich Erwerbs eines Grundstücks in der Kaiserstraße, Flnr. 177/43
14.04.2025 Rückmeldung der Gde.: Grundstück ist grundsätzlich bebaubar; eine konkrete Bebauung kann nur anhand detaillierter Planunterlagen beurteilt werden
06.08.2025 Info von Architekten, dass zeitnah ein Bauantrag für DHH gestellt wird mit der Anfrage ob Stellplatzablöse möglich. Rückmeldung von Gde., dass eine Stellplatzablöse nicht möglich ist, mit dem Hinweis das die Stellplätze im Bauantragsverfahren nachzuweisen sind inkl. Bezug auf die aktuelle Stellplatzsatzung
30.09.2025 Gde.: Versand Auszug von Baulinienplan an zuständigen Architekten bezüglich Baugrenze / Baulinie. Hinweis auf Aufstellung eines B-Plans mit enthaltenen Planungszielen und dies dem Bauherrn bereits im April 2025 zugesandt wurde
01.10.2025 Gde.: Zusendung Entwurf B-Plan an Architekten mit der Anmerkung, dass noch einige Änderungen nicht eingearbeitet sind

Sachgebiet: Bauverwaltung

13.10.2025 Gde.: Info an Architekten wie das Vorhaben geprüft wurde und wann der Beschlussvorschlag dem BVA vorgelegt wird
20.11.2025 Gde. an LRA: Nachbarbeteiligung nicht erfolgt, Bauherr wurde bereits am 14.10.2025 (Beratungstermin) darauf hingewiesen
09.12.2025 Anschreiben LRA an Bauherren: Die beantragte Ausführung ist derzeit nicht genehmigungsfähig; zur Vermeidung einer Ablehnung wird zur zeitnahen Rückmeldung geraten in Form einer Umplanung
28.01.2026 Bauherr: Zusendung Entwurf zur Umplanung; Gde.: Nachforderung Unterlagen Ansichten
05.02.2026 Nachricht von Bürgermeister: Bauherr war in der Bürgersprechstunde, hier wurde ihm mitgeteilt, dass die zukünftigen Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden müssen um eine schnelle Baugenehmigung zu erhalten
03.03.2026 Anfrage Bauherr bezgl. Erschließung eines Tiefparkers (14:43 Uhr)
03.03.2026 Bauherr: Zusendung Ergänzung Entwurf (14:44 Uhr)
03.03.2026 Bauherr: Erneute Übersendung Ergänzung Entwurf (14:45 Uhr)
03.03.2026 Bauherr: Zusendung neuer Stand des Entwurfs (14:45 Uhr)
03.03.2026 Bauherr: Erneute Zusendung neuer Entwurf (14:46 Uhr)
05.03.2026 Gde.: Mitteilung an Bauherrn, dass das B-Plan Entwurf nochmals geändert werden muss und aktuell noch keine Rückmeldung zu den übersandten Fassungen gegeben werden kann; Rückmeldung sobald neue Fassung des B-Plans vorliegt
05.03.2026 Gde.: Info an Bauherrn, dass die Fassung des B-Plans sich aktuell in Bearbeitung befindet und sobald dieser durch den GR gebilligt wurde, sie eine neue Fassung erhalten
05.03.2026 Gde.: Mitteilung an Bürgermeister zum Prüfergebnis der Planung
09.04.2026 BLP an Bauherrn: Infos von Vorort-Termin und zu B-Plan Verfahren
09.04.2026 Bauherr an BOR: Zusendung Unterlagen zur Klärung
12.04.2026 Bauherr an BOR und BLP: Fragen zur Technische Ergänzung
16.04.2026 Bauherr an BLP: Fragen und Widerspruch zur B-Planung
17.04.2026 Antwort von LRA an Bauherrn: Gde. entscheidet eigenständig über Bauleitpläne; LRA prüft nur formal und hat aktuell kein Verfahren zu B-Plan. Einwände müssen direkt bei der Gde. eingereicht werden
20.04.2026 Gde.: Telefonischer Termin Amtsleitung mit Bauherrn; Die aktuelle Thematik wurde nochmals mitgeteilt
21.04.2026 Gde.: Antwort von Sachgebietsleitung an Bauherrn bzgl. offener Fragen und Fassung des B-Plans
22.04.2026 Gde.: Antwort von BOR auf Fragen zur Technische Ergänzung
23.04.2026 Bauherr an SGL, BLP und BOR: Antwort auf Mail von SGL am 21.04.2026 mit Auflistung der Forderungen
29.04.2026 LRA an Bauherrn: Klarstellung, dass das Schreiben vom 05.12.2025 keine Ablehnung, sondern eine Anhörung mit Hinweisen zur fehlenden Genehmigungsfähigkeit (v. a. wegen § 34 BauGB) und der Möglichkeit zur Nachbesserung war. Seitdem wurden keine neuen Unterlagen eingereicht
29.04.2026 Bauherr an LRA: Mit der Bitte um Betrachtung dieser E-Mail als formelle Stellungnahme im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Schreiben vom 05.12.2025

Sachgebiet: Bauverwaltung

30.04.2026 LRA an Bauherrn: Klarstellung, dass es sich bei den genannten Punkten von der E-Mail vom 29.04.2026 um zwei verschiedene baurechtliche Verfahren handelt (Baugenehmigungs- und Bauleitplanverfahren), diese sind strikt voneinander zu trennen. Fristsetzung bis 07.05.2026 wie der Bauherr weiter verfahren möchte inkl. Vorschlag für ein gemeinsames Beratungsgespräch mit LRA und Gde.. E-Mail wurde als Stellungnahme zur Anhörung vom 05.12.2025 akzeptiert
30.04.2024 Bauherr an LRA: Reicht bis spätestens 06.05.2026 die entsprechenden Pläne (Austauschunterlagen) beim LRA ein, da er weder eine Entscheidung über den aktuell laufenden Antrag herbeiführen noch diesen auf „ruhend“ stellen möchte

Zusammenfassung der Ergebnisprüfung:
Die Fläche gem. A 5.1. wird nach Westen hin vergrößert. Die ökologische Baubegleitung in den Hinweisen und er Begrünung ergänzt.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Plan wird entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

8. Bürger 8, E-Mail vom 09.06.2026
für das Grundstück Fl. Nr. 177/44 ist keine maximale Firsthöhe festgesetzt. Da die Höhenentwicklung im übrigen Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen gesteuert werden soll, ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund für Fl. Nr. 177/44 auf eine entsprechende Regelung verzichtet wurde. Es wird daher um Klarstellung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gebeten.

Ergebnis der Prüfung:
Die Nutzungsschablone in der Planzeichnung des Satzungs(vor)entwurfs, welcher der Beteiligung zugrunde lag, bezieht sich auf den durch „Perlschnur“ einerseits und die Verkehrsfläche der Kaiserstraße anderseits abgegrenzten Bereich der vier Fl.Nrn. 177/49, /43, /42 und /44. Eine FH von 562,3 m ü NHN ist festgesetzt. Die Darstellungssystematik wird nun geändert, die FH wird rein textlich festgesetzt.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

9. Bürger 16, Schreiben vom 09.06.2026
hiermit gebe ich als Grundeigentümer der Fl. Nr. 178/1 (Schopenhauerstraße 1d, 85579 Neubiberg) eine Stellungnahme zu dem m Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 75 "Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße" ab.
Nachdem mein Haus, welches auch von mir bewohnt wird im Geltungsbereich liegt, bin ich direkt von der Planung betroffen.

1. Es ist grundsätzlich infrage zu stellen, ob mein Grundstück planungsbedürftig im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans wird für das gegenständliche Grundstück folgendes Ziel verfolgt: „… bei gleichzeitiger Sicherung und Steuerung einer moderaten Nachverdichtung…“. Darüber hinaus wird in der Begründung unter 5. Städtebauliches Konzept konstatiert, dass auf dem Grundstück ein deutliches Nachverdichtungspotenzial besteht.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Diese Nachverdichtung wäre bei dem Grundstück jedoch auch ohne Bebauungsplan im Rahmen des § 34 BauGB gegeben. Es besteht bereits ein ausreichend bebautes Umfeld, um einen entsprechenden Rahmen für zukünftige Entwicklungen zu geben. Wie unter 3. beschrieben, führt der Bebauungsplan entgegen den angegebenen Zielen jedoch dazu, dass die Nachverdichtungsmöglichkeiten wesentlich eingeschränkt werden bzw. keine Nachverdichtung mehr möglich ist.

Insgesamt erscheint die Aufnahme des Grundstücks in den Bebauungsplan somit nicht erforderlich.

Ergebnis der Prüfung:

(Vgl. Ausführungen zu Stn. Nr. 5 – Bauverwaltung Gemeinde Neubiberg) Das Planungsziel einer moderaten Nachverdichtung besteht für den Geltungsbereich im Gesamten. Es liegt auf der Hand, dass dies bei Überplanung eines Bestandsgebietes mit heterogener Bebauung nicht zwingend für jedes einzelne Grundstück zu einer (weiteren) Baurechtsmehrung führen kann. Das in Rede stehende Grundstück befindet sich in zweiter Reihe unmittelbar am Waldrand. Es ist gekennzeichnet durch eine besondere Erschließungssituation. Eine maximale Nachverdichtung im Sinne einer absoluten Gleichbehandlung aller (ungleichen) Grundstücke ist daher keinesfalls geboten. Die vorderen und hinteren Baufluchten entsprechen sowohl im Gebäudebestand als auch hinsichtlich der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen der Nachbarbebauung.

Zudem ist das Ziel einer moderaten Nachverdichtung anders, als die Stellungnahme suggeriert, nicht die einzige Zielsetzung der Bauleitplanung. Die Sicherung der Freiräume und eines großen Teils des wertgebenden Baumbestandes sind weitere Zielsetzungen, die bei der Betrachtung des Grundstücks Fl.Nr. 178/1 einzubeziehen sind. Der Bebauungsplan enthält insoweit nicht lediglich bauliche, sondern auch umwelt- und klimarelevante städtebauliche Zielsetzungen, die u.a. für die Sicherung der Wohnqualität von Bedeutung sind. Gleichzeitig wäre eine gänzlich unbeschränkte Nachverdichtung auch verkehrsplanerisch konfliktbehaftet und könnte nicht ohne entsprechende strukturelle Änderungen zugelassen werden

2. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Grundlagenermittlung bildet nicht den aktuellen Stand der Bebauung ab. Das im Bebauungsplan als „bestehende Bebauung“ abgebildete Gebäude hat gegenüber der abgebildeten Ausdehnung mehrere Erweiterungen erfahren. So wurde im Jahr 2015/2016 im Norden und Westen ein Anbau und eine Garagenerweiterung genehmigt und realisiert. Im Jahr 2026 wurde ein Pool und ein Nebengebäude errichtet. Diese Anlagen sind genehmigungsfrei. Diese Veränderungen wurden baurechtlich zulässigerweise umgesetzt und sind somit bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass Teile dieser Anlagen außerhalb des nun vorgesehenen Bauraums und auch innerhalb des vorgesehenen Waldrandstreifens liegen.

Ergebnis der Prüfung:

Als Plangrundlage wird die amtliche Flurkarte verwendet; eine zusätzliche Aufmessung im Bereich der privaten Grundstücke ist weder erfolgt noch zwingend erforderlich. Der Gebäudebestand ist im Luftbild ersichtlich und in die Betrachtungen einbezogen worden. Ziel der Gemeinde ist es, den Übergangsbereich zum Wald – als Teil des Baugrundstücks – vor weiterer Bebauung zu bewahren und die weitere bauliche Entwicklung auf den Kern der an den Wald angrenzenden Grundstücke zu lenken. Daher ist es angemessen, die dort vorhandenen Baulichkeiten auf den einfachen Bestandsschutz zu setzen und im Gegenzug eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, die ausreichende Spielräume

Sachgebiet: Bauverwaltung

belässt. Im Einzelfall steht mit der Befreiung von den Festsetzungen ein Instrument zur Verfügung, das bei kleineren, die Grundzüge der Planung nicht in Frage stellenden Anpassungen am Gebäudebestand individuelle Härten abzufangen vermag, ohne das Ziel der gegenseitigen Rücksichtnahme von baulicher Nutzung und Wald aufgeben zu müssen (s.a. zu Nr.9).

3. Maß der baulichen Nutzung:
   a) Grundfläche:
   Auf meinem Grundstück ist heute inkl. Nebengebäude, Terrasse und Pool eine Grundfläche von insgesamt ca. 235 m² vorhanden. Hiervon entfallen ca. 50 m² auf Terrassen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist nun eine Grundfläche von 200 m² als zulässig vorgesehen. Darüber hinaus darf dies durch Terrassen etc. um 40% überschritten werden. Somit wird die aktuell vorhandene Bebauung nahezu exakt, ohne Erweiterungsmöglichkeiten abgebildet. Dies steht aus meiner Sicht den Zielen des Bebauungsplans und insbesondere auch dem in 5. des Begründungsplans ausgeführten städtebaulichen Konzepts entgegen.
   Die nun getroffene Festsetzung stellt eine wesentliche Reduzierung gegenüber dem bisher nach §34 BauGB zulässigen Nutzungsmaß dar und liegt deutlich unter der Bebauungsdichte der angrenzenden Grundstücke.
   Nach §34 BauGB wäre heute zumindest eine Bebauung entsprechend der südlich oder östlich angrenzenden Grundstücke möglich. Dies würde einer Grundfläche von ca. 350 m² entsprechen. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs ist für den östlichen Bereich die Bebauung mit zweimal 105 m² Grundfläche und einmal 160 m² Grundfläche vorgesehen. Somit ergibt sich hier für einen ähnlichen Bereich eine mögliche Grundfläche von ca. 370 m². Auch die westlich angrenzenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans sind mit einer ähnlichen Dichte bebaut.
   Die für die im Bebauungsplan nun vorgesehene Gemeinbedarfsfläche getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Grundflächenzahl von ca. 0,29. Dies als Maßstab für das von der Gemeinde formulierte Ziel der Nachverdichtung herangezogen, würde sich für mein Grundstück eine Grundfläche von ca. 330 m² ergeben.
   Die Reduzierung der möglichen Grundfläche wesentlich unter das heute zulässige Maß sowie unter das Maß der Umgebung stellt einen wesentlichen Eingriff in mein Eigentum dar. Auch ist nicht nachvollziehbar, warum für mein Grundstück ein Baurecht wesentlich unterhalb des Rahmens der Festsetzungen der Umgebung festgesetzt werden soll. Ein entsprechender Eingriff in mein Eigentum bedürfte zwingender städtebaulicher oder sonstiger Gründe. Diese liegen augenscheinlich nicht vor. Auch die Begründung des Bebauungsplans liefert hier keinerlei Anhaltspunkte. Vielmehr wird hier auf ein deutliches Nachverdichtungspotenzial abgestellt.
   Aus meiner Sicht erscheint unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts und des Gesamtkonzepts des Bebauungsplans eine Grundfläche von mindestens 330 m² für mein Grundstück angemessen.

Ergebnis der Prüfung:

Die angenommene Berechnung der zulässigen Bebauung ist nicht korrekt. Lt. den bisherigen Festsetzungen ist bei einer zur Verfügung stehenden, rd. 570 qm großen überbaubaren Fläche eine

Sachgebiet: Bauverwaltung

Grundfläche von 200 qm vorgesehen, die für die unter 3.2 benannten Anlagen um 40%, hier also um 80 qm auf dann 280 qm erweitert wird. In dieser Größe müssen noch nicht alle Nebenanlagen eingerechnet werden, denn zusätzlich ist für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Für das 1.137 qm große Grundstück wäre rechnerisch demnach eine bauliche Inanspruchnahme von insgesamt mehr als 682 qm möglich. Dies deckt weit mehr als die aktuell in Anspruch genommene Fläche ab und erlaubt nicht unerhebliche, weitere Zubauten. In der überarbeiteten Entwurfsfassung wird die Grundfläche auf 160+130=290 qm erweitert, mit dem 40%-Zuschlag 224+182=406 qm und der weiterhin gültigen Überschreitung bis rd. 680 qm. Dem aus der Umgebung ableitbaren Baurecht ist damit Genüge getan, zumal die deutlich ungünstigere Erschließungssituation und die Randlage einzubeziehen ist (s. Nr.1).

b) Bauraum:
Der berücksichtigte Abstand von 6,0 m zum Waldrand durch den Bauraum ist grundsätzlich in Frage zu stellen. Siehe hierzu 9. dieser Stellungnahme. Insbesondere gilt dies, da das Bestandsgebäude mit seinem nördlichen Anbau entgegen der Darstellung des Bebauungsplans bereits bis ca. 5 m an die heutige Grundgrenze im Norden heranreicht. Es liegt keine ausreichende Begründung vor, warum eine entsprechende Einschränkung erfolgt.
Auch in Richtung Süden erscheint nicht nachvollziehbar, warum hier ein insgesamt 10 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten sein sollte. Planungsziel der Gemeinde ist ausweislich der Begründung der „Erhalt der Struktur“. Dies erscheint jedoch in diesem Binnenbereich wenig nachvollziehbar. Der Bereich hat durch seine an allen Seiten durch Bebauung abgeschottete Lage wenig Relevanz für die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Wenn es um einen durchgehenden Grünraum von Ost nach West gehen soll, erscheint dies nicht nur durch die westlich angrenzende Bestandsbebauung und die östlich gelegene Garage in Frage gestellt, auch wird dieses Gesamtkonzept durch die geplante zwischen Waldrand und Schopenhauerstraße durchgehende Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche konterkariert.

Ergebnis der Prüfung:

Das städtebauliche Ziel, die Übergangszone zum Wald vor weiterer baulicher Inanspruchnahme zu schützen, geht aus dem Waldgutachten aus dem Jahr 2019 hervor, auf das in der Begründung Bezug genommen wird. Diese, lediglich die Gliederung des Grundstücks betreffende Vorgabe, wird als eigentumsbeschränkende Festsetzung dem Einzelnen auferlegt, ohne in der Abwägung mit den aus dem Waldgutachten hervorgehenden Zielen unverhältnismäßig zu sein. Die Struktur einer klar gegliederten Bebauung, wie sie in WR 1 vorhanden ist, aufrecht zu erhalten, ist als Ziel gerechtfertigt. Einer ohne Steuerung zu befürchtenden Neuorientierung der Bebauung in die Tiefe bzw. in Nord-Süd-Richtung, verbunden mit Grundstücksteilungen und einer Häufung von Nebenanlagen, wie sie beiderseits der Kaiserstraße vorhanden ist, soll entgegengetreten werden. Dabei spielt keineswegs nur die vom Straßenraum aus wahrnehmbare Optik eine Rolle.

c) Höhenentwicklung
Grundsätzlich ist der Bereich heute von einer zweigeschossigen Bebauung mit zusätzlichen Dachgeschossen geprägt. Für deren städtebauliche Erscheinung ist insbesondere die Wandhöhe

Sachgebiet: Bauverwaltung

der Gebäude relevant. Nun will die Gemeinde zentral in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung auf eigenem Grund im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche zulassen. Auf allen anderen Grundstücken sind jedoch auch weiterhin ausschließlich zwei Vollgeschosse zulässig. Dies erscheint städtebaulich nicht angemessen. Entweder ist es Ziel der Gemeinde im Rahmen der Nachverdichtung für den gesamten Bereich eine Aufstockung zuzulassen oder eben nicht. Eine Insellösung für ein einzelnes Gebäude zuzulassen erscheint städtebaulich nicht angemessen. Dies gilt insbesondere da es sich bei der geplanten Bebauung ebenfalls um Wohnnutzungen handelt. Darüber hinaus scheint die gewählte Festsetzung der Firsthöhe gänzlich ungeeignet für die Regelung der zulässigen Höhe in Zusammenhang mit den zulässigen Flach-, Walm- und Satteldächern. So stellt sich bei einem Flachdach bereits grundsätzlich die Frage was hier als First anzusehen wäre. Weiter ergibt sich aber durch die Zulässigkeit von Flachdächern eine Diskrepanz zwischen den zulässigen Höhen und üblichen Geschosszahlen. Städtebaulich müssten, den Festsetzungen folgend, Gebäude mit einem Flachdach unter Ausnutzung der zulässigen Höhen verträglich sein. Dies würde jedoch im Rahmen einer üblichen Bebauung zu völlig unpassenden Geschosshöhen führen. Weiter irritierend erscheint die im Osten festgesetzt einheitliche Wandhöhe mit unterschiedlichen zulässigen Geschosszahlen.
Insgesamt sollte die Höhenentwicklung entsprechend der heutigen Bestandssituation, ggf. zusätzlich eines kleinen Puffers für eine bessere Nutzung der Dachräume im Sinne der Nachverdichtung über eine Wandhöhe bzw. Oberkante der Wandhöhe ca. 7 m über dem Gelände festgesetzt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine *besondere Bauaufgabe* der örtlichen Gemeinschaft, die sich daher in ihrer Struktur naturgemäß von der umliegenden Bebauung unterscheidet – und angesichts des Ziels der Abdeckung besonderer sozialer Bedürfnisse der alternden Gesellschaft auch unterscheiden darf. Eine gewisse „Insellösung“ in der Ausprägung der baulichen Anlagen wird daher als durchaus gerechtfertigt angesehen. Funktional steht dagegen das Wohnen im Vordergrund, sodass diesbezüglich keinerlei Spannungen entstehen. Da die Bedürfnisse der Senioren kleine Wohnungen und ggf. das Angebot zusätzlicher Unterstützungsleistungen erfordern, ist es ein Gebot der Wirtschaftlichkeit, diese Einrichtungen in einer größeren baulichen Anlage zusammenzufassen, die sich von den umliegenden Gebäuden abhebt, ohne sich dabei in Höhe und Dichte unverhältnismäßig von der Umgebung zu unterscheiden. (Ähnliches würde im Übrigen auch für eine Einrichtung zur Kinderbetreuung gelten, die als Wohnfolgeeinrichtung im WR zulässig wäre.) Auf die einleitenden Ausführungen zu Nr. 4 wird verwiesen. Durch die zugelassene Höhenentwicklung ergeben sich auch keine unverhältnismäßigen Spannungen, da die zugelassene Höhe die gleiche ist, wie im östlich angrenzenden Gebiet (WR2+3). Der Sprung um 2 m findet gegenüber dem WR1 statt, wird jedoch durch einen Abstand von mindestens 9 m und den Erhalt der großen Bäume im Randbereich des Grundstücks aufgefangen. Bei gleicher Gesamthöhe sind drei Geschosse realisierbar, im östlich angrenzenden Gebiet ist wegen dem ansteigenden Gelände bei gleichem „Höhendeckel“ eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse sachgerecht.

4. Verkehr:

Bei der Schopenhauerstraße handelt es sich um eine sehr untergeordnete verkehrsberuhigte

Sachgebiet: Bauverwaltung

Wohnstraße. Die Straße wird zudem von vielen Kindern als Schulweg genutzt.
Eine wesentlich dichtere Bebauung, wie diese nun in der Gemeinbedarfsfläche mit 24 Wohneinheiten vorgesehen ist, würde zu einer Überlastung dieser vorliegenden Erschließung führen. Es erscheint lediglich eine geringere zusätzliche Bebauung möglich. Die Begründung stellt zwar unter 6.6 richtig fest, dass alle Grundstücke bereits heute planungsrechtlich erschlossen sind, eine Auseinandersetzung mit der Leistungsfähigkeit der bestehenden Straße vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung wird jedoch nicht behandelt, geschweige denn unter fachlich belastbaren Rahmenbedingungen nachgewiesen. Hier wäre ebenso auf die erhebliche Zunahme des bereits heute stark belasteten Parkraums hinzuweisen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen der Bürger richten sich gegen das Mehraufkommen an Verkehr infolge der geplanten Seniorenwohnungen. Gegenüber des Mehrverkehrs aus den zulässigen Wohnungen in den bestehenden Wohngebäuden bestehen dagegen keine Bedenken. Es ist anzuerkennen, dass auf dem gemeindlichen Grundstück Baurecht nach § 34 besteht und es der Wille der Gemeinde und auch des Gesetzgebers ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dem kommt die Gemeinde nach und setzt dies mit entsprechendem Gewicht in der Planung um. Dabei gesteht sie auch den Bestandsgebäuden eine Verdichtung hinsichtlich der Wohnungszahl zu.
Die geäußerten Befürchtungen sind jedoch auch nicht konsistent. Während für das eigene Grundstück ohne Weiteres die maximale Ausnutzung nach § 34 BauGB gefordert wird, wird dies dem Grundstück Fl.Nr. 177 mit Blick auf die verkehrlichen Auswirkungen bzw. der Leistungsfähigkeit der Straße nicht zugestanden. Würde dieses Grundstück analog der östlich angrenzenden Grundstücksteilung mit der maximalen Anzahl von Eigenheimen bebaut und mit Gemeinschaftstiefgarage erschlossen, könnten bis zu 6 Doppelhäuser entstehen. Jeweils ein bis zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte gerechnet, wären zwischen 24 und 48 Pkw unterzubringen, von denen erst recht ein Mehrverkehr ausgehen würde. Gerade die Seniorenwohnanlage, für deren Bewohner mit einer reduzierten Pkw-Mobilität zu rechnen ist – mindestens, was die Zahl der täglichen Wege betrifft – erscheint vor dem Hintergrund einer möglichst geringen verkehrlichen Mehrbelastung nicht unangemessen. Im Übrigen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs – auch der Besucher – in einem reinen Wohngebiet, das mit Eigenheimen bebaut ist, bevorzugt auf die privaten Grundstücke zu verweisen. Die bemängelte Knappheit im öffentlichen Raum kann nicht der Gemeinde angelastet werden.

5. Abgrabungen:

Eine abstrakte Festsetzung des Verbots aller Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht zulässig. Dies gilt insbesondere, da im Rahmen der letzten Änderung der BayBO keine Freiflächengestaltungssatzungen mehr zulässig sind. Somit können auch keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan mehr getroffen werden. Darüber hinaus erscheint der allgemeine Bodenschutz, unabhängig der generellen Unzulässigkeit einer solchen Festsetzung, keine ausreichende Begründung. Dies gilt insbesondere, da der Bereich bereits gänzlich bebaut und anthropogen überformt ist.

Ergebnis der Prüfung:

Unabhängig von den Regeln der BayBO trifft die Gemeinde Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen und will in dem ebenen Gelände dem Bodenschutz nachkommen. Dazu schließt sie unnötige

Sachgebiet: Bauverwaltung

Geländeveränderungen entsprechend aus.
Die Beibehaltung des natürlichen Geländes ist zudem nicht nur eine gestalterische Frage, allein die Freiflächen betreffend. Die Höhe baulicher Anlagen, von welcher insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann, ist vom Bezugspunkt abhängig. Unabhängig von der baurechtlichen Wandhöhe, die für die Ermittlung der Abstandsflächen relevant ist, ist daher auch der bauplanungsrechtlich relevante Geländeverlauf von Bedeutung. Insofern ist demnach eine Grundlage für die Festsetzung des Geländes auch das Maß der baulichen Nutzung mit Geländebezug bzw. Höhenlage. Abgrabungen und Aufschüttungen können darüber hinaus auch den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen verändern und zu besonderen Gefährdungen führen.

6. Flächen für Nebenanlagen:
    a) Garagen:

Im Hinblick auf die räumlich beschränkte Festsetzung der Garagenflächen fehlt es an einem, auch im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung sinnvollen Konzepts. Ziel der Planung ist ausweislich der Begründung die Nachverdichtung.
Gleichzeitig im Hinblick auf mögliche Garagen (und Stellplatzflächen) jedoch ausschließlich auf den Bestand abzustellen, erscheint nicht nachvollziehbar. Vielmehr müsste für den gesamten Bereich ein Nachverdichtungskonzept erarbeitet werden, welches die gewünschte Entwicklung (welche den Festsetzungen zu Grunde liegt) auch unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze abbildet.

    b) Stellplätze und Zufahrten:

Warum neben den Garagen und Stellplätzen auch Zufahrten nur im entsprechend für Stellplätze vorgesehen Bereich zugelassen werden sollen erscheint nicht nachvollziehbar. Dies stellt das gesamte Konzept der Nachverdichtung in Frage. Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Flächen und in den Bauräumen zulässig. Eine Zufahrt zu den Bauräumen ist jedoch nicht zulässig, da auch diese nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind. Somit kann die vorgesehene Nachverdichtung nicht umgesetzt werden, weil keine zusätzlichen Stellplätze entstehen können. Insbesondere die festgesetzten zulässigen Anzahlen der Wohneinheiten können so nicht umgesetzt werden.

    c) Beschränkung der Anzahl der Nebenanlagen:

Festsetzung 5.4 ist grundsätzlich in Frage zu stellen. Auf nahezu allen Grundstücken im Planungsgebiet bestehet heute bereits mehr als eine Nebenanlage. Auch ist zu unterstellen, dass für eine einem WR entsprechenden Nutzung der Grundstücke mehr als eine Nebenanlage erforderlich ist (Gartengerätehaus, Fahrradunterstand, Wärmepumpe, ggf. Schaukel oder Kinderspielhaus etc.). Die in der Begründung vorgebrachte Argumentation, dies würde den für Neubiberg charakteristischen Vorgartencharakter prägen ist gerade in den rückwärtigen von der Straße zurückgesetzten Grundstücken bzw. Grundstücksbereichen nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus erscheint eine Festsetzung einer Maximalzahl je Grundstück unabhängig der Größe der Grundstücke nicht nachvollziehbar. Dies gilt insbesondere, da im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entsprechend der in der Begründung abgedruckten Planung mindestens 4 Nebenanlagen vorhanden sind und drei von diesen (Pergola + Gerätehaus, Mülltonnenhäuschen und Boulefläche) die vorgegebenen 15 m² um ein Vielfaches übersteigen. Eine Sonderbehandlung der Gemeinbedarfsfläche erscheint vor dem Hintergrund des Planungsziels des Erhalts

Sachgebiet: Bauverwaltung

des Vorgartencharakters nicht nachvollziehbar.
Zuletzt erscheint nicht nachvollziehbar, warum in einem Bauraum zwar ein Gebäude städtebaulich vertretbar ist, Nebenanlagen in ihre Größe und Anzahl jedoch extrem beschränkt werden.
Allenfalls erscheint eine solche Festsetzung beschränkt auf den Bereich entlang der Straße städtebaulich zu begründen.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 6) Die Festsetzung zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird überarbeitet, insbesondere zur Einbeziehung der Zufahrten und der Beschränkung der Zahl der Nebenanlagen, siehe dazu auch Abwägung der Stn LRA, Abr. Bauen.
zu a und b: Die mögliche Nachverdichtung jedoch mit einem verstärkten Zwang zu flächensparenden Lösungen (Doppelparker, Tiefgaragen) an bereits in Anspruch genommenen Flächen oder im Bereich der Bauräume zu verbinden, ist im Hinblick auf den gebotenen Schutz der Freiflächen angemessen. Eine alleinige Orientierung auf den Bestand ist damit aber nicht gegeben.
zu c: Nebenanlagen werden mit der überarbeiteten Entwurfsfassung in bestimmten Zonen (Vorgärten, Waldschutzstreifen) beschränkt, im *Umfang* jedoch nur den Regelungen zur GR unterworfen.

7. Bauliche Gestaltung:

Warum die unter 6.3 getroffenen Festsetzungen nur für WR 1 gelten sollen, ist nicht nachvollziehbar. bzw. stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob diese in WR 1 erforderlich und angemessen sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Festsetzung wird ergänzt und die Dachgestaltung für alle Teilbereiche des WR und das WRb geregelt. Dabei ist es das Ziel, die im WR1 noch gegebene ruhige Dachlandschaft zu bewahren.

8. Verkehrsflächen:

Beim Planeinschrieb E für Eigentümerweg (Fl. Nr. 178/13) handelt es sich nicht um eine flächige Festsetzung. Dies erscheint für die Erschließung meines und der übrigen Grundstücke in diesem Bereich nicht ausreichend.

Ergebnis der Prüfung:

Der bisherige Hinweis „Eigentümerweg“ war an die Festsetzung der Verkehrsfläche gebunden. Festgesetzt wird in der Entwurfsfassung nunmehr – dem Bestand entsprechend – eine private Verkehrsfläche, zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke der Fl.-Nrn. 178, 178/1, /10, /11, /12 und /14, um deren Erschließung zu sichern. Der Hinweis „E“ für Eigentümerweg entfällt. (vgl. Abwägung zu Nr. 10, dort Nr.18).

9. Grünordnung:

Der nach 8.4 herzustellende und freizuhaltende Waldschutzstreifen erscheint generell nicht angemessen. Es handelt sich bei den gegenständlichen Grundstücken seit vielen Jahrzehnten um Baugrundstücke. Der Wald muss in seinem Bestand und in seiner Bewirtschaftung Rücksicht auf diese Nutzung nehmen. Nun eine Bebauung, insbesondere auch im Hinblick auf Wege sowie weitgehend im Hinblick auf Versiegelungen auszuschließen erscheint nicht angemessen.
In besonderem Maße gilt dies für heute in diesem Streifen bereits bebauten Bereiche. So liegen hier

Sachgebiet: Bauverwaltung

heute meine Garage und ein Teil meines Wohngebäudes in diesem Streifen. Ein Schutz der Wurzelbereiche oder Ähnliches kann hier nicht relevant sein, da diese Bereiche ja bereits bebaut sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Eigenschaft als Baugrundstück wird durch den Waldschutzstreifen nicht eingeschränkt. Vielmehr erfordert der ebenfalls seit vielen Jahrzehnten vorhandene Wald auch eine Rücksichtnahme in Form der Verortung – nicht aber hinsichtlich des Umfangs – der Bebauung. siehe zu 1)

10. Anlagen zur Begründung:

Die Anlagen zur Begründung sind nicht mit ausgelegt. Diese sind jedoch als Teil des Abwägungsmaterials mit den übrigen Unterlagen auszulegen.

Ergebnis der Prüfung:

Zu 10: Für die kommende Beteiligung werden alle Bestandteile der Satzung und ihrer Begründung veröffentlicht.

Insgesamt kommen ich zu dem Schluss, dass für mein Grundstück, auch zur Verwirklichung der gemeindlichen Ziele, eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist und bitte darum den Umgriff des Bebauungsplans so anzupassen, dass mein Grundstück nicht überplant wird.
Sollte mein Grundstück dennoch weiterhin mit überplant werden bitten ich um eine grundsätzliche Überarbeitung des Planungskonzeptes im weiteren Verfahren, insbesondere vor dem Hintergrund der oben unter 1. - 10. aufgeführten Sachverhalte.

Ergebnis der Prüfung:

Um eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung und den Schutz des Waldes sicherzustellen, bleibt das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans, da es ansonsten nach §34 BauGB ähnliche Fehlentwicklungen wie bisher (Bebauung des Schutzstreifens) nicht ausgeschlossen werden können und die Erschließung des Grundstücks zu einer problematischen Entwicklung führen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planung gem. Ergebnisprüfung überarbeitet (Erweiterung Bauraum und GR, Änderung Verkehrsfläche, Klarstellung Festsetzung Dachlandschaften).

Ergänzung vom 09.11.2026

Anmerkung der Verwaltung:

Für das Grundstück Schopenhauerstr. 5 und 7 haben sich durch die Fortschreibung der Entwurfsplanung „Seniorenwohnen“ Änderungen ergeben.
Diesbezüglich ist der Entwurf des Bebauungsplans fortzuschreiben.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Festsetzungen sind auf die aktuelle Entwurfsplanung „Seniorenwohnen“ anzupassen.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6586 abrufbar):

- Anlage 1: Planentwurf Bebauungsplan 75, Teil 1 i.d.F. vom 09.11.2026
- Anlage 2: Festsetzungen zum Bebauungsplan 75, ,Teil 1 i.d.F. vom 09.11.2026
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan 75, Teil 1 i.d.F. vom 09.11.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt die während der Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.

2. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen miteinander und gegeneinander abgewogen. Die Änderungen wurden entsprechend der Ergebnisprüfung in die Planunterlagen mit Fassungsdatum 09.11.2026 eingearbeitet.

3. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 Teil 1 "Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacher Straße und östlich der Kaiserstraße" samt Begründung in der Fassung 09.11.2026.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).