Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 75 Teil 1 für den Bereich „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacher Straße und östlich der Kaiserstraße“
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Breitenbach, Mohseni OS: Krimbacher
Aktenzeichen	NEB 2-73
Plandatum	09.11.2026 (Entwurf) 27.04.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
3.1 Landesentwicklungsprogramm 2023 und Regionalplan 2019 4
3.2 Bauleitplanung und informelle Konzepte 4
3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 5

4. Plangebiet 5
4.1 Erschließung 6
4.2 Flora/ Fauna 6
4.3 Boden- und Klimaschutz 8
4.4 Denkmäler 9
4.5 Wasser 9

5. Städtebauliches Konzept 10

6. Planinhalte 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Baustruktur (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche) 13
6.3 Zahl der Wohnungen 15
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 15
6.5 Bauliche Gestaltung 16
6.6 Verkehr und Erschließung 16
6.7 Grünordnung und Artenschutz 17
6.8 Klimaschutz und -anpassung 18

7. Alternativen 19

8. Verwirklichung der Planung 19
8.1 Technische Hinweise zu Grünordnung 19
8.2 Technische Hinweise zu Wasserwirtschaft/ Umgang mit Starkregenereignissen 20
8.3 Technische Hinweise zu Abfallbeseitigung 21
8.4 Technische Hinweise zur Erschließung (Ver- und Entsorgung) 22
8.5 Technische Hinweise zum Brandschutz 22
8.6 Technische Hinweise zu Immissionsschutz 22

Anlagen zur Begründung 23

1. Anlass und Ziel der Planung

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 ein Gebäude für Seniorenwohnen (geförderter Wohnungsbau) vorgesehen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 aus dem Jahr 2015 verfolgt die Gemeinde Neubiberg für das Gebiet das Ziel, die Nachverdichtung gezielt zu steuern und gleichzeitig den angrenzenden Schopenhauer Wald zu schützen. Die Planungsziele umfassen unter anderem die Weiterentwicklung der sozialen Nutzung, den Erhalt der Grünstrukturen, die Regelung der Nebenanlagen, die Steuerung der Wohneinheiten und deren Verkehrsauswirkungen sowie die Berücksichtigung des Gemeindeklimaschutzkonzepts.

In den Jahren 2018 und 2025 wurden die Planungsziele konkretisiert. Diese betreffen nun die dauerhafte Sicherung des Waldbestandes durch Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Regelung genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie eine differenzierte bauliche Entwicklung: Für private Grundstücke ist eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Auch eine maximale Anzahl an Wohnungen soll festgesetzt werden. Auf Fl.Nr. 177 wird eine intensivere Nutzung für soziale Zwecke mit drei Vollgeschossen angestrebt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, bedarf es der bauleitplanerischen Steuerung. Es soll sichergestellt werden, dass für das Seniorenwohnen eine städtebaulich intensivere Nutzung bei gleichzeitiger Sicherung und Steuerung einer moderaten Nachverdichtung bei den benachbarten Wohnbaugrundstücken ermöglicht wird. Dabei ist den Belangen von Klima-, Natur- und Artenschutz aufgrund des Baumbestandes, des langjährigen Leerstands der Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 177 und des nahen Waldes erhöhtes Gewicht beizumessen.

2. Verfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung aufgestellt. ~~Eine notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzung auf Flurstück Nr. 177 erfolgt im Wege der Berichtigung.~~

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben: Die mit der festgesetzten GR überbaubare Fläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (§13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete. Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2023 und Regionalplan 2019

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

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Z 3.2), d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen (Z 4.1).

3.2 Bauleitplanung und informelle Konzepte

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahr 1984 als Reines Wohngebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für alle Grundstücke ein Reines Wohngebiet fest. ~~Gemäß der aktuellen Planung ist auf dem Flurstück 177 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ vorgesehen. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.~~



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des FNP i. d. F. v. 21.11.2013, ohne Maßstab

Für das Gebiet gilt der Baulinienplan von 1916 sowie das Nachverdichtungskonzept von 2010. Dieses analysiert die Nachverdichtungsmöglichkeiten der Gemeinde. Das Plangebiet liegt demnach in einem Quartier, das sich im Wandel zu einem vollständig heterogen durchmischten Bereich befindet.

Es finden sich Potenziale für eine gezielte Nachverdichtung im Sinne eines Einwohnerzuwachses und einer Wohnraumerweiterung. Eine maßvolle bauliche Verdichtung

kann durch das Schließen von Baulücken, Aufstockungen bis zu zwei Vollgeschossen sowie Um- und Anbauten erfolgen. Die bestehende Grünstruktur mit ihren großzügigen Frei- und Gartenflächen und der Baumbestand (v.a. auf Fl. Nr. 177) prägen das ortstypische, gartenstadtähnliche Erscheinungsbild und sollen erhalten bleiben.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Bayerisches Waldgesetz

Für den direkt angrenzenden Schopenhauer Wald (Wald im Sinne des BayWaldG) liegt das Waldgutachten aus dem Jahr 2019 vor. Dessen Empfehlungen sollen im Bebauungsplan umgesetzt werden (6 m Waldschutzstreifen).

Für das stark bewachsene, gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 177 wurde eine forstlich gutachterliche Stellungnahme[1] eingeholt. Dieses sieht aktuell keine besonderen baulichen Auflagen für Neubauten in Waldnähe vor. Ein 19 Meter breiter Schutzstreifen ist nicht notwendig; stattdessen wird eine schützende Baumreihe an der Südgrenze des Waldes empfohlen und wie im Waldgutachten ein Mindestabstand von 6 Metern zur Waldgrenze gefordert. In diesem Bereich sind Bodenversiegelung oder -verdichtung verboten.

Bundesnaturschutzgesetz

Da die angrenzenden Waldflächen auch Biotope sind und auf dem Grundstück Fl.Nr. 177 eine dichtere Bebauung vorgesehen ist, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) durchzuführen. Hierzu gehören unter anderem die Auswertung vorhandener Biotopdaten, eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (insbesondere hinsichtlich potenzieller Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien) sowie Ortsbegehungen zur Artenerfassung. Auf Grundlage der Ergebnisse wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Risiken entwickelt.

4. Plangebiet

Das Plangebiet mit eine Fläche von ca. 2,3 ha und aus 30 Baugrundstücken liegt in zentraler Lage der Gemeinde Neubiberg, unmittelbar südlich des Schopenhauerwaldes. Es ist in bestehende Wohngebiete eingebettet. Südlich verläuft die Schopenhauerstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Flurnummern 177/6, 177/32 und 177/41 und im Westen durch die Flurnummern 145/13 und 145/39 begrenzt.

Das Gelände ist weitgehend eben (Höhenlinien 551 bis 552 m über Normalhöhennull).

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. In weniger als zehn Minuten fußläufiger Entfernung befindet sich im Südwesten die Ortsmitte Neubibergs mit Rathaus, Kultur- und Veranstaltungsräumen, Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben und S-Bahn-Halt.

Ca. 300 m westlich des Geltungsbereichs liegen die Grundschule Neubiberg und das Medizinische Versorgungszentrum. Nördlich grenzt der Schopenhauer Wald an, ein wichtiges Naherholungsgebiet und Biotop.

[1] „Forstlich gutachterliche Stellungnahme…“, Michael Regehr, Brannenburg März 2024



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Es handelt sich um Einzel- und Doppelhäuser

- mit ein bis drei, in wenigen Fällen vier, Wohnungen je Gebäude,
- maximal zwei Vollgeschossen und
- einer im Westen noch homogenen Dachlandschaft aus geneigten Dächern, die nach Osten hin ausgebaut sind.
- Die Grundfläche (GR) der Hauptgebäude weist eine Spanne zwischen 64 m² und 174 m² auf.

4.1 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung der Grundstücke erfolgt unmittelbar über die Schopenhauerstraße oder indirekt über die Kaiserstraße, die Lorenz-Bauer-Straße und die private Verkehrsfläche Fl.Nr 178/13.

In fußläufiger Entfernung sind öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar: Die Bushaltestelle Kaiserstraße ca. 150 m südlich des Gebiets und der S-Bahnhof Neubiberg ca. 500 m südwestlich.

Da es sich um einen bebauten Bereich innerhalb der Gemeinde Neubiberg handelt, sind alle Grundstücke technisch vollständig erschlossen.

4.2 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich sind keine geschützten und kartierten Biotope, kein Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder weitere Schutzkategorien (z.B. Flächen nach dem Ökoflächenkataster) verzeichnet. Unmittelbar nördlich des Plangebiets schließt sich

das als Biotop ausgewiesene Gebiet „Schopenhauer Wald, Neubiberg“ mit der Hauptbiotopnummer 7936-0001 an. Dieses umfasst insgesamt 13 Teilflächen und weist als Hauptbiotoptyp ein naturnahes Feldgehölz (100 %) auf.

Vom Umweltamt der Gemeinde Neubiberg wurde für den Geltungsbereich mit Stand März 2026 eine Baumkartierung und Baumbewertung erstellt. Für Fl.Nr. 177 liegt ein detailliertes Baumaufmaß vor. ~~Die Standorte der Bäume im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind nach Luftbild eingetragen.~~

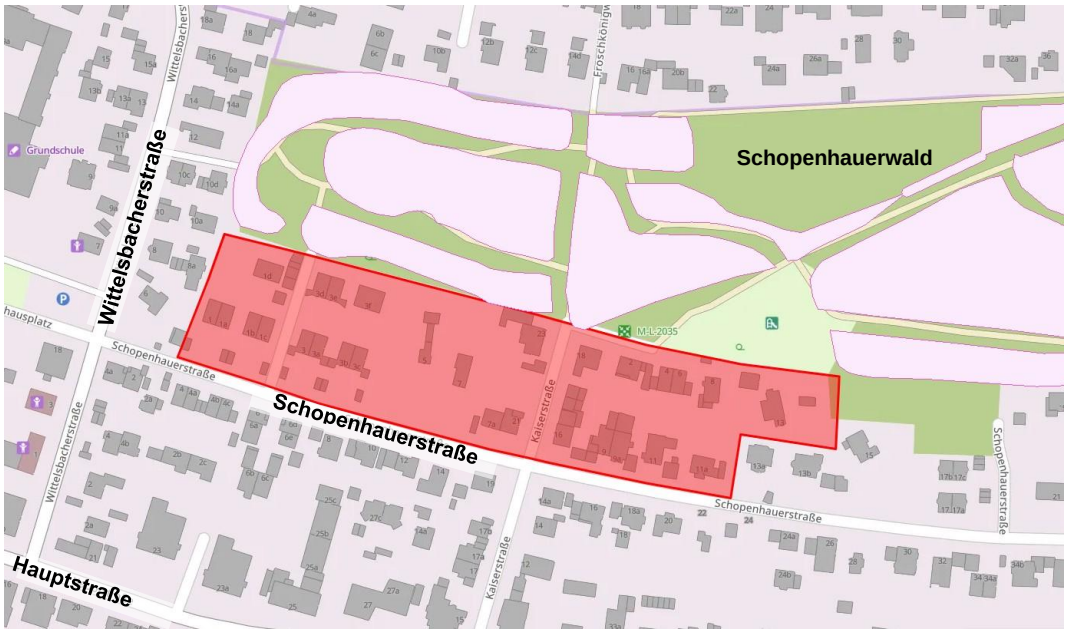


Abb. 3 LSG, NSG, Natura 2000-Gebiete, Ökoflächen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 24.06.2025.



Abb. 4 Baumaufmaß Fl.Nr. 177 und Nachbargrundstück, im Auftrag der Baugesellschaft München-Land GmbH, 2025

~~Die vom Umweltamt der Gemeinde Neubiberg erstellte Tabelle zur Baumkartierung und Baumbewertung für alle WR-Grundstücke ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.~~

~~Der Bebauungsplan setz alle Baumstandorte asl zu erhalten fest~~

Aufgrund der Nähe zum geschützten Biotop, dem dichten Baumbestand auf Fl.Nr. 177 und der dort geplanten dichteren Bebauung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.[2] Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erarbeitet.

4.3 Boden- und Klimaschutz

Da es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, bei der baulich bereits beanspruchte Flächen im Innenbereich einer moderaten Nachverdichtung zugeführt werden, sind die Belange des **Bodenschutzes** im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Eine noch stärkere Verdichtung, als im Bebauungsplan festgesetzt, wird aufgrund von gestalterischen Überlegungen bezüglich der Freihaltung von Gartenflächen (ebenfalls i.S.d. Bodenschutzes) und dem Erhalt von

[2] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 75, PV, München 31.03.2026

Bäumen nicht verfolgt.

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

Das **Niederschlagswasser** wird im Bestandsgebiet auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Änderungen sind nicht geplant. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Freiflächen erhalten werden, sodass weiterhin ausreichend Fläche zur Oberflächenversickerung vorhanden ist.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung im Plangebiet oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den **Klimawandel** und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Der nahe Schopenhauer Wald wird durch Vollzug der Empfehlungen des Waldgutachten mit dem 6 m Schutzstreifen geschützt.

4.4 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen sind gem. Art. 8 DSchG eventuell zu Tage tretenden Bodenfunde an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden.

Baudenkmäler liegen in ca. 140 m Entfernung (Kath. Pfarrkirche Maria Rosenkranzkönigin, Aktennummer D-1-84-146-1 und die Kapelle Maria im Walde, Aktennummer D-1-84-146-2), die durch die Planung nicht beeinträchtigt sind.

4.5 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Grundwasser**messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde tiefer als eine mögliche Kellersohle. Auf Fl.Nr. 177 findet eine Bohrung statt, deren Ergebnis hier im Verfahren ergänzt wird.

Oberirdische Gewässer, **Hochwasser**gefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Das Kanalsystem liegt im Trennsystem vor. Auf den Baugrundstücken anfallendes **Niederschlagswasser** wird über die belebte Bodenzone, in Ausnahmen über Rigolen.

5. Städtebauliches Konzept

Der Regelung von GR, Höhen und Baugrenzen liegt folgendes Konzept zugrunde:

Im Westen:

Die klar ablesbare Struktur aus nördlicher und südlicher Gebäudereihe, dem Waldabstand im Norden und der tiefen Vorgartenzone im Süden wird mittels Baugrenze entsprechend gesichert. Die Lage der Garagen und Stellplätze ist aus dem Bestand vorgegeben und wird übernommen.



Abb. 5 Gebiet West, Bayernatlas 2025

- klare, homogene Strukturen entlang der Schopenhauer Straße
  Doppelhäuser mit 85 bis 100 m² GR, GR kann geringfügig erweitert werden.
  → geringes Verdichtungspotenzial
- unmittelbar am Wald, durch Eigentümerweg erschlossen, 2 Doppelgaragen sind nicht Teil des Baugrundstücks, sondern den gegenüberliegenden Doppelhäusern zugeordnet.
  → deutliches Verdichtungspotenzial
- Einzel und Doppelhaus, durch Eigentümerweg und GFL-Recht erschlossen
  → Kein Verdichtungspotenzial

Mitte:

Charakteristisch ist der dichte Baumbestand. Dem Schutz der beiden Eichen im Grenzbereich der Fl.Nrn. 177 und 177/49 kommt ein erhöhtes Gewicht zu. Die Baugrenze wahrt den Vorgartenbereich zur Schopenhauer und Kaiserstraße.

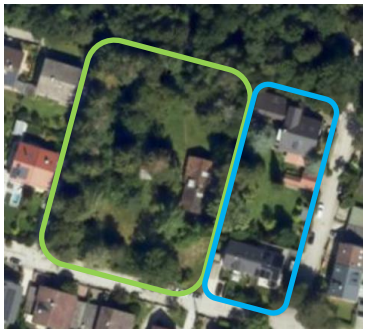


Abb. 6 Gebiet Mitte, Bayernatlas 2025

- Untergenutztes, dich bewachsenes Grundstück
  → deutliches Verdichtungspotenzial unter Berücksichtigung des Baumbestandes

  Die festgesetzte GR orientiert sich an den Baudichten der Umgebung und dem Planungsziel der intensiveren Nutzung. Die erreichte GRZ von 0,29 liegt dabei noch unter den Werten der dicht bebauten Grundstücke östlich der Kaiserstraße.

  Die Geschosshöhe darf mit drei Vollgeschossen infolge der Planungsziele (WRb, intensive Nutzung, Baumerhalts) über dem der Umgebung liegen.
- Die Grundstücke sind von der Schopenhauer oder der Kaiserstraße aus erschlossen. Während die im Süden und Norden bereits maximal bebaut sind (im Norden sogar bis in den Waldabstand), sind die mittleren Grundstücke nur unter dringend empfohlenen Erhalt der beiden Eichen, eine

davon auf Fl.Nr. 177/49, baulich nutzbar.
→ kein Verdichtungspotenzial bzw. nur unter Sicherung Eiche

Das von „grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartGmbB“ und „Deppisch Architekten GmbH“ erstellte städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die konkrete Gestaltung der zukünftigen Bebauung im WRb.

Der Neubau der Seniorenwohnanlage mit Gemeinschaftshaus besteht aus drei Gebäudeteilen, die in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung auf dem Grundstück 177 angeordnet sind. Die Baukörper sind im Norden und Osten dreigeschossig, im Süden eingeschossig. Durch diese Anordnung wird ein Abstand von 6 m zum Wald gewährleistet und ein Teil des Baumbestands erhalten. Die erhaltenswerten Bäume im Westen bilden die Grundlage für die Gestaltung eines Innenhofs, der Möglichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung im Freien bietet. Bäume, die als erhaltenswert eingestuft und infolge der geplanten baulichen Nutzung entfallen, sind gemäß den Regeln der BaumschutzVO zu ersetzten.



Abb. 7 Freiflächenplan und Grundriss der Seniorenwohnanlage, „grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartGmbB“ und „Deppisch Architekten GmbH“, 2026

Die Seniorenwohnanlage umfasst insgesamt 27 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.345,50 m². Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind im nördlichen und östlichen Gebäudeteil untergebracht, der südliche Gebäudeteil umfasst einen Gemeinschaftsraum.

Die Anordnung der Tiefgarage trägt zur Minimierung der Gesamtversiegelung, zum

Schutz der erhaltenswerten Bäume und zur Schaffung zusätzlicher Grünflächen für die Bewohner bei. Oberirdisch sind an der südlichen Grundstücksgrenze drei offene Stellplätze und südlich der Baukörper Fahrradstellplätze geplant.



Abb. 8 Schnittansicht der Seniorenwohnanlage, „Deppisch Architekten GmbH“, 2026

Osten:

Die homogene Bebauung aus dem westlichen Bereich ist nahezu aufgelöst. Der Bereich teilt sich in je einen linken und rechten Abschnitt. Während links die Grundstücke bereits verdichtet sind (z.T. mit Doppelhäusern und Hauptgebäude mit massiven Nebengebäuden verkettet), sind die großen Grundstücke im rechten Abschnitt zwar mit größeren Häusern bestanden, die aber teilweise noch erweitert werden können. Auffällig ist gegenüber der östlichen zweireihigen Bebauung die infolge der bebauten Kaiserstraße entstandene Blockstruktur. Nach Westen löst sie sich wieder auf, die Bebauung zerfasert. So zeigen Fl.Nr. 177/8 und 177/6 (dieses außerhalb des Geltungsbereichs) eine eigene Struktur: große Grundstücke mit gedrehter ggü. der Straße zurückgesetzter, z.T. dicht eingewachsener Bebauung). Für Fl.Nr. 177/8 wird in Anbetracht des im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 für die Fl.Nrn. 177/6 und /12 eingeräumten Baurechtes eine Erweiterung für ein neues Wohngebäude vorgesehen.

Der hinter der Blockrandbebauung liegende Gartenbereich mit Baumbestand wird durch die Baugrenze gesichert, ebenfalls der eher schmale Vorgartenbereich zur Schopenhauer und Kaiserstraße.

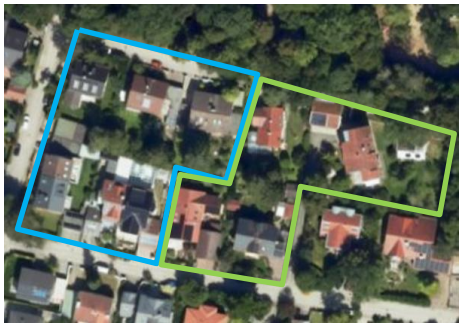


Abb. 9 Gebiet Osten, Bayernatlas 2025

Eine einheitliche Systematik ist aufgrund des heterogenen Bestandes nicht ableitbar. Auf den Fl.Nrn. 177/29 und /39 haben sich Hauptgebäude und diverse Anbauten über ein verträgliches Maß hinaus entwickelt.

Hingegen kann für die eher kleinteilige Bebauung Ecke Schopenhauer/ Kaiserstraße noch Entwicklungspotenzial eingeräumt werden, allerdings sind zu dessen Ausschöpfung die Nebenanlagen in die Planung einzubeziehen.

Die Grundstücke im Norden sind über eine öffentliche Straße erschossen und vollständig bebaut. Geringe Erweiterungsmöglichkeiten (ca. +20 m² GR) sind noch verträglich und festgesetzt.

Für die großen Grundstücke im Osten können aufgrund der bereits hohen Bestands GR nur geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Deutliche Entwicklungspotenziale auf Fl.Nr. 177/8.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel und der Darstellung des FNP wird für die Bereiche mit Wohngebäuden ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Nur für Fl.Nr. 177 ist die bauliche Verdichtung durch eine Seniorenwohnanlage geplant, die als Reines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt wird (WRb). D.h. es sind nur Gebäude mit altersgerechten Wohnungen für Senioren mit Betreuungs- und/ oder Unterstützungsbedarf sowie Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen für medizinische und haushaltsbezogene Unterstützungsleistungen erlaubt.

Mit diesem Projekt wird die Gemeinde Wohnangebote und einen Treffpunkt für die ältere Generation Neubibergs bereitstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Baustruktur (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche)

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung sind die Grundfläche je Baugrundstück i.V.m. Geschosszahl, Gebäudehöhe und Zahl der Wohnungen sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen die geeigneten Kriterien, um die Planungsziele umzusetzen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird über Baugrenzen geregelt. Diese gelten sowohl oberirdisch als auch unterirdisch für die gesamte bauliche Anlage. Die Baugrenzen sind gebäudebezogen und halten einen Mindestabstand von sechs Metern zu Waldflächen ein. Sie sind bestandsorientiert und berücksichtigen auch Nebenflächen wie Terrassen und Dachüberstände. Für die bestehenden Doppelhausgrundstücke werden die Baugrenzen übergreifend festgesetzt und durch Perlschnur unterteilt.

Ein Überschreiten der Baugrenze ist nur im Rahmen von Art. 23 BauNVO erlaubt.

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 178, 178/5, /6, /7, /8, /9 und /14 grenzen kleine, überdachte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils unter 20 m², an das Hauptgebäude an. Z.T sind sie in der Digitalen Flurkarte (DFK) als Hauptanlagen erhalten, z.T. nicht. Es handelt um sowohl offene, als auch geschlossene, überdachte Konstruktionen. Nach dem Planungsziel der Gemeinde sind geltenden Abstandsflächenvorschriften einzuhalten. Eine Ausnahme ist nicht vorgesehen. Die Anlagen haben Bestandsschutz, als Hauptbaukörper sind sie künftig unzulässig. Als Nebenanlagen sind sie unter Einhaltung der Größenvorgaben möglich.

Gleiches gilt für die vorhandenen Gebäudeteile im Waldschutzstreifen. Diese erhalten keinen Bauraum, sind aber im Sinne des Bestandsschutzes zulässig. Für die Fl.Nrn. 178/1, /10 und 177/8 sind großzügige Bauräume festgesetzt, die in Zukunft eine bauliche Entwicklung außerhalb des Schutzstreifens ermöglichen.

Die offene Bauweise aus dem Bestand wird fortgesetzt und wie im Bestand sind nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt.

Für die geplante Seniorenwohnanlage im WRb ist eine Verkürzung der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,6 H erforderlich. Dies erfolgt ausschließlich nach Norden zum gemeindeeigenen Waldgrundstück hin. Die Regelung hält das gesetzliche (Regel-)Maß von 0,4 H ein, sodass nachbarliche Belange auf ausreichende Belichtung, Belüftung und einen adäquaten Sozialabstand in jedem Fall gewahrt sind. Der Schutzstreifen von 6 m Tiefe zum Wald hin wird eingehalten.

Die **Grundfläche (GR)** setzt - soweit aus dem städtebaulichen Konzept ableitbar - Nachverdichtungsmöglichkeiten fest. Die Bestands-GR wurde aus der DFK ermittelt, weshalb ein 40%iger Zuschlag für Terrassen usw. erlaubt wird. Dieser Wert dient dem Bestandsschutz. Das städtebauliche Konzept sieht folgende Kombination aus Grundfläche und der Zahl der **Wohnungen in Wohngebäuden** vor

- für die rückwärtigen Einzelhäuser am Wald: 160 m² (3 Wo)
  Alle WR-Grundstücke mit Waldschutzzone werden entsprechend behandelt. Für die Fl.Nrn. 178/10 und 177/33 ist festzustellen, dass einer GR- Nachverdichtung nicht mehr erfolgen kann, der Bestand schöpft bereits das Maximum aus. Eine Nachverdichtung ist nur durch einen internen Umbau im Sinne von 3 statt 2 Wohnungen möglich.
- für Fl.Nr. 177/8 erfolgt bestandsorientiert eine abgewandelte Aufteilung in 180 m² + 130 m² (mit entsprechend 4 bzw. 2 Wo)
- für die straßenseitigen Einzelhäuser (Fl.Nr. 177/24 und 177/9): 180 m² (4 Wo)
- für die Doppelhäuser: 2 x 105 m² (je 2 Wo)
- für die straßenseitigen Gebäude in Grenzbebauung in WR 3: 130 m² (3 Wo)

Inklusive der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO darf die **Gesamt-GRZ** je Baugrundstück max. 0,60 betragen. Die Versiegelung der Fläche wird damit auf einen Wert begrenzt, der für viele Grundstücke nicht ausgeschöpft werden muss, für einige jedoch den Bestand reglementiert. Für die Flurnummern 177/48, 177/13, 177/39, 177/29 und 177/24 liegen die Bestandswerte höher. Die dortigen Anlagen haben Bestandschutz, eine derart hohe Versiegelung durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. ist künftig nicht Planungswille der Gemeinde, weshalb die hohe Versiegelung (in Einzelfällen > 0,9 GRZ) aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes nicht gewollt ist.

Die **Gebäudehöhe** wird über die maximale Firsthöhe als NHN-Höhe bestimmt. Im Bestand liegen mit durchweg zwei **Vollgeschossen** die meisten Firsthöhen zwischen ca. 8,5 m bis 10,5 m ggü. dem natürlichen Gelände. Einige Gebäude sind niedriger als 8,5 m und nur ein Gebäude im Osten lt. den LoD 2 Daten höher als 10,5 m. Künftig wird die Gebäudehöhe entsprechend der städtebaulichen Prägung in West auf 560,3 m und für Mitte und Ost auf 562,3 m bestimmt. Damit sind im Westen Gebäude bis 10,6 m möglich. Dies ermöglichst sowohl Dachausbaupotenzial für die Wohngebäude, die auf zwei Vorgeschosse beschränkt bleiben, und gleichzeitig die Verwirklichung der dreigeschossigen Bebauung im WRb. Die dortige Bebauung hebt sich zwar durch ihre Geschossigkeit ab– hält aber mit niedriger Dachneigung die maximalen Höhenvorgaben als städtebauliches Merkmal ein.

Im ebenen Gelände sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht erforderlich und daher im Sinne des Bodenschutzes nicht zulässig.

6.3 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der realisierbaren Wohnungen wird nur für die Bereiche des WR festgesetzt. Im WRb ist die Unterbringung mehrerer seniorengerechter Wohneinheiten ausdrückliches Planungsziel und wird nicht beschränkt.

Ohne Abbruch oder Umbauten im Bestand ist die Schaffung neuer Wohnungen nur auf Fl.Nr. 178/1 im Westen, Fl.Nrn. 177/43 und /49 in der Mitte und Fl.Nr. 177/8 im Osten möglich. Auf dem Groß der Grundstücke sind die Entwicklungsmöglichkeiten gering und infolge der Planungsziele (Erhalt des Charakters, Baumbestand, Vorgarten) gedeckelt. Um grundsätzlich i.S.d Nachverdichtung mehr Wohneinheiten als im Bestand zu ermöglichen, wird, wo dies die Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erlaubt, die Zahl der Wohnungen je Gebäude erhöht.

Für Grundstücke direkt an der Schopenhauer Straße ist die Wohnungszahl in der Gebäudekubatur beschränkt, während bei den zurückliegenden Grundstücken, die Erschließung beschränkender Faktor ist. Leitgedanke ist, dass max. drei Wohnungen je Wohngebäude entstehen dürfen. In Doppelhäuern i.d.R. max. zwei Wohnungen (Ausnahme im Bestand die Fl.Nrn. 177/29 und künftig i.S.d Gleichbehandlung auch 177/39 mit heute 1 Wohnung). Auf den Fl.Nrn. 177/24, /9 und /8 im Osten und der Fl.Nr. 178/1 im Westen können aufgrund der großen Grundstücke vier Wohnungen je Gebäude untergebracht werden.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Versiegelung durch untergeordnete Anlagen zu begrenzen und den Gebietscharakter zu sichern, werden folgende Einschränkungen zur Lage und Größe von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen getroffen:

- Garagen, Stellplätzen, Carports, Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür markierten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig. Wobei, um den Schutz des Vorgartens nachzukommen, Garagen und Carports zwingend 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzten sind. Die festgesetzten Flächen sind vom Bestand übernommen und berücksichtigen die erhaltenswerten Baumbestände auf den Grundstücken, entlang der Schopenhauer Straße auch die Baumstandorte im Straßenraum. Die Fläche für die Tiefgarage im WRb (innerhalb des Bauraum bzw. der Fläche gem. A 5.1) ist ausreichend groß, um die gem. Stellplatzsatzung nötigen Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen unterzubringen.
- ~~Im WR sind Nebenlagen auf ein Maß von 15 m² je Baugrundstück beschränkt. Sie dürfen außerhalb der Baugrenzen und nicht im Bereich zwischen diesen und der Straßenbegrenzungslinie liegen, um den Neubiberg-typischen Vorgartencharakter zu schützen. Für die Gemeinbedarfsfläche liegen konkrete Planungen vor, eine Einschränkung der Nebenanlagenregelung ist nicht erforderlich.~~ Nebenanlagen sind dort unzulässig oder nur unter besonderen gestalterischen Vorgaben erlaubt (Integration in straßenseitige Einfriedung), wo straßenseitig der Schutz des Neubiberg-typischen Vorgartencharakters und rückwärtig der Waldschutzstreifen vorrangig sind.
- Zur Wahrung des Ortsbildes beträgt die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen im WR für Garagen, Carports und die Einhausung von Tiefgaragenrampen maximal 3,0 m. Bezugsgröße ist die entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf festgesetzten Höhen.

- Es gilt eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen.
- Für den Stellplatznachweis gilt die kommunale Stellplatzsatzung (d.h. max. 2 Stellplätze je Wohnung, bzw. max. 0,5 Stellplätze je geförderter Wohnung) sowie die entsprechenden Vorgaben zu Fahrradstellplätzen. Die Größe der Tiefgaragenfläche (Bauraum und rot umrandeter Zufahrtsbereich) ist zur Unterbringung der im WRb nötigen Stellplätze ausreichend.
- Um Schallimmissionen zu reduzieren, sind Tiefgaragenrampen einzuhausen. Die Festsetzung eines Flachdachs mit extensiver Begrünung oder alternativ die Ausgestaltung mit Solarmodulen dient den Anforderungen von Klimaschutz und -vorsorge
- ~~Fahrradstellplätze und Mülltonnenhäuschen sind im Vorgertenbereich nur als in die Einfriedung integrierte Anlagen erlaubt. Auf die detaillierten Regeln der Fahrradstellplatzsatzung wird verwiesen.~~

6.5 Bauliche Gestaltung

Der Neubiberger Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung wird als Festsetzung für den Teilbereich des WR 1 (Westen) umgesetzt und soll dort künftig die harmonische Dachlandschaft sichern. Im übrigen Bereich ist durch die bereits stattgefundene Nachverdichtung die Dachlandschaft unruhig, der Grundsatzbeschluss wird hier auf das Minimum, nämlich die Dachform und das Verbot von Dacheinschnitten beschränkt. Diese Reglungen gelten ausdrücklich auch für Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO kann nur Anwendung finden, wenn örtliche Bauvorschriften (hier die Festsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Dachgestaltung) und die Festsetzungen zu maximal zulässigen Wohnungen berücksichtigt werden.

Gestalterische Vorgaben zu Solar- und Photovoltaikanlagen werden nicht getroffen, hier scheinen die Notwendigkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien gewichtiger, als strenge gestalterische Vorgaben zur Dachgestaltung. Bei der Festsetzung der Profil- und Materialgleichheit bei Doppelhaus und -garagen dürfen diese Anlagen unberücksichtigt bleiben.

Gesonderte Reglungen sind zu Wintergärten und Grenzbebauung getroffen, um eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

6.6 Verkehr und Erschließung

Wie in der Bestandsbeschreibung erläutert, ist das Gebiet vollständig bebaut und erschlossen. In der Planzeichnung sind öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ~~sowie ein Eigentümerweg~~ festgelegt, um die Erschließung der angeschlossenen Grundstücke zu gewährleisten.

Für die **Entsorgung** gilt wie üblich, dass von nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücken die Mülltonnen am Abholtag an den entsprechenden Sammelstellen bereitzustellen sind. Insbesondere bei rückwärtiger Bebauung sind die Abfallbehälter und sonstigen Abfälle an der Schopenhauer Straße bereitzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Eigentümerweg (FlNr. 178/13) entfernt. Besondere

Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz sind einzuhalten. Für das Baufenster auf Fl.Nr. 177/8 im Osten sind auf dem Grundstück entsprechend Fahr- und Aufstellflächen für die Feuerwehr bereitzuhalten. Der 2. Rettungsweg wird bei der dreigeschossigen Bebauung des WRb berücksichtigt.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die **Niederschlagswasser**freistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln oder ~~bevorzugt~~ oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bestehende genehmigte Sickereinrichtungen haben Bestandsschutz, entsprechen aber nicht mehr heutigen Anforderungen an den Klimawandel (Schwammstadt, zurückhalten von Regenwasser). Sie sind nur noch im Ausnahmefall erlaubt (DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist zu beachten).

Auf die Möglichkeit der Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.7 Grünordnung und Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Erhaltung des städtebaulichen Gebietscharakters und dem Klimaschutz. Insbesondere der Schutz prägender Bäume, der Vorgartenzone und der rückliegenden gliedernden Freibereiche sind zur Minimierung des Eingriffs (bei An- oder Neubauten), zur Erhaltung des Kleinklimas (Verdunstung, Kühlung, Beschattung) und für den Artenschutz wichtig.

Dem Konzept und Festsetzungen auf Fl.Nr. 177 liegen Baumaufmaß, Baumbewertung, saP und forstliche Stellungnahme zugrunde. Im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im zeitigen Frühjahr 2025 wurde das vertieft zu untersuchende Artenspektrum für das Plangebiet auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse abgeschichtet. Es wurden eigene Erhebungen nach standardisierten Methoden im Zeitraum zwischen März und Oktober 2025 durchgeführt. Der Bericht zur saP ist Anlage der Planunterlagen beigefügt und wird den Hinweisen des Bebauungsplans umgesetzt. Demnach sind Vorgaben gegen Vogelschlag empfohlen und Lichtemissionen zu begrenzen. Bezüglich Baumfällung und Gebäudeabriss ist auf die Brutzeit zu achten. Für die alten Grenz-Eichen auf den Fl.Nrn. 117 und 177/49 ist eine ökologische Baubegleitung empfohlen, ebenso für den Abriss der Gebäude auf Fl.Nr. 177.

Der Bebauungsplan setzt die gemäß Baumschutzverordnung zu erhaltende Bäume einheitlich über das Symbol gem. PlanZV fest. Die für das neu zu bebauende kommunale Grundstück vorliegende Vermessung der Kronen wird als Hinweis dargestellt, sodass dem Gebot der Minimierung nachgekommen wird (Gebäude ist auf den zu schützenden Baumbestand ausgerichtet). Die Größe der Krone wird nicht festgesetzt.

Zentral ist der Baumerhalt und damit auch die Möglichkeit für pflegerische Maßnahmen.

Für die auf Fl.Nr. 177/44 entfernte Birke ist ein zu pflanzender Baum festgesetzt.

Für die zu pflanzenden Baum- und Straucharten lagen verschiedene Vorschläge vor. Der Bebauungsplan empfiehlt letztendlich heimische standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Neubiberger Liste: „Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen und Sträucher“ sodass auf die Folgen des Klimawandels reagiert werden kann, da die Liste jederzeit von der Gemeinde anpassbar ist, im Unterschied zu starren Vorgaben im Bebauungsplan.

Zum Zwecke des Waldschutzes ist ein Mindestabstand von 6 Metern zur Waldgrenze als „von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche“ einzuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind sämtliche baulichen Anlagen unzulässig. Bereits vorhandene Anlagen dürfen i.S.d. Bestandschutz beibehalten und künftige Änderungen ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes durchgeführt werden. Bodenversiegelung oder -verdichtung sind hier untersagt, zudem gilt ein Verbot für Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausgänge von allen Grundstücken entlang des Waldes zum Wald. Von diesem Bauverbot ausgenommen sind die öffentliche sowie die private Verkehrsfläche sowie die eingetragenen Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht, da diese für die verkehrliche und technische Erschließung der dahinterliegenden Bestandsgebäude erforderlich sind.

~~Für die auf Fl.Nr. 177 und im WR vorhandenen Bäume gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung. Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf parallele Regelungen verzichtet.~~

~~Die Gemeinde trägt für ihre Fläche (Fl.Nr. 177) Sorge, den Steinhaufen – sofern dessen Entfernung notwendig ist – nur außerhalb der Überwinterungszeit zu beseitigen. In diesem Fall ist der Steinhaufen als Ersatzhabitat innerhalb der 6-Meter Fläche zu verlagern oder dort neu anzulegen. Eine Kombination aus Stein- und Totholzhaufen ist möglich.~~

6.8 Klimaschutz und -anpassung

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan besonders berücksichtigt sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Gemeinde ist bemüht Regeleugnen zu treffen, die auch Wirtschaftlichkeit, Zukunftsfähigkeit und Unabhängigkeit von fossilen Importen brachten, z.B.:

- Hitzebelastung: Schutz des Baumbestandes und Pflanzpflichten, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
- Extreme Niederschläge: Begrenzung der Versiegelung und Erhalt versickerungsfähiger Freiflächen. 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.

- Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien: ressourcenschonende Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich eines S-Bahn-Haltes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO2-emittierenden Individualverkehr
- Förderung der CO2-Bindung: Erhaltung von Gehölzen, Erhalt des Schutzstreifens zum nördlich gelegenen Wald

Die Ziele des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Plangebiet sind der Gemeinde wichtig. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Dafür sind z. B. Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der GEG (Gebäudeenergiegesetz)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.

7. Alternativen

Die Planung ist standortgebunden. Hier liegt das für die Seniorenwohnanlage zu nutzende Grundstück der Gemeinde und der nachzuverdichtende bzw. zu sichernde Gebäudebestand im WR. Für das Bauvorhaben der Gemeinde auf Fl.Nr. 177 wurden mehrere Varianten geprüft. Die aus Sicht des Gemeinderates favorisierte Variante wurde der Planung zugrunde gelegt.

8. Verwirklichung der Planung

Im Folgenden werden technische Anforderungen und technisch notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten aufgelistet. Folgende Angaben sind in der Regel von den Trägern der öffentlichen Belange im Laufe der letzten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Neubiberg hervorgebracht worden. Die Gemeinde betrachtet es als wichtig, diese Bemerkungen in der Planung zu integrieren und somit den Bauherren oder Planern bekannt zu machen.

8.1 Technische Hinweise zu Grünordnung

- Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten.
- Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Ver-

und Entsorgungsleitungen und vorhandenen Bäumen ein Mindestabstand von 2,5 m und zu den Hydranten von 2,0 m eingehalten werden.

- Hinsichtlich der Baumpflanzungen sind die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.
- Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm).
- Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. https://www.climate-servicecenter.de, S. 28-30).

8.2 Technische Hinweise zu Wasserwirtschaft/ Umgang mit Starkregenereignissen

- Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten, die Überflutung nicht tolerieren, müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten.
- Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) weiterhin Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. ~~Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.~~
- Sofern Metalldächer zum Einsatz kommen, sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 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.
  Bei einem geplanten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zudem die Anlagenverordnung des Bundes – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) – zu beachten und die fachkundige Stelle im

Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes München zu beteiligen.

- ~~Für den Eignungsnachweis der Versickerungsanlagen sind i.d.R. die hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (in Teilen durch das DWA A102 ersetzt) und die Bemessung nach DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ erforderlich.~~

- Bei der Gebäudeplanung (z.B. Festlegung von Erdgeschosshöhen, Kellerausbildung, Tiefgaragen) sind Starkregenereignisse durch geeignete bauliche Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Bauwerke, die in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

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

- Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV); § 3 Abs. 2 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

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

8.3 Technische Hinweise zu Abfallbeseitigung

- Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist je eigenständigem Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Um der gesetzlich geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden, ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.

- Für Mehrfamilienhäuser ist ein Sammelplatz für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung nach der Abfallwirtschaftssatzung einzurichten,

der sich in direkter Angrenzung an den für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum, hier an der Schopenhauer Straße, befindet.

- Die Abfallbehälter werden durch das Abfuhrpersonal des Zweckverbandes München-Südost nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht. 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 Schopenhauer Straße bereitgestellt werden. Gelbe Tonnen ab 360 l aufwärts werden nur bis 10 m geholt, sofern der Standplatz generell frei zugänglich ist.

8.4 Technische Hinweise zur Erschließung (Ver- und Entsorgung)

- Bei der Nachverdichtung von Baugrundstücken sind grundsätzlich die Erdverlegung von vorhandenen Niederspannungsfreileitungen und die Verlegung von neuen Niederspannungsleitungen erforderlich. Dabei werden zusätzliche Kabelverteilschränke erforderlich, die bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund errichtet werden und vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Anschlussnehmer, die bei einer Verkabelungsaktion eine Erdverlegung von Freileitungen nicht wünschen, müssen einen Freileitungsmast auf dem Grundstück zur Versorgung des Anwesens dulden.
- Es ist darauf zu achten, dass Hausanschlussleitungen grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Ver- und Entsorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m, zu den Hydranten von 2,0 m und zu Kanal / Kabeltrassen von 2,5 m eingehalten werden.
- Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung und Umlegung der Versorgungsleitungen im und entlang des Planungsumfangs sind vor Beginn der Baumaßnahmen von jedem Baubewerber zu überprüfen.

8.5 Technische Hinweise zum Brandschutz

- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO (insb. Dritter Teil Abschnitt V), der DIN 14 090, der DIN VDE 0132 und die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 zu beachten.
- Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

8.6 Technische Hinweise zu Immissionsschutz

- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge

vermieden wird.

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

Anlagen zur Begründung

- „Forstlich, gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Verkehrssicherheit des nördlich angrenzenden Schopenhauer Waldes: als Grundlage für den Forderungskatalog lt. dem Fachgutachten Waldrand vom 16.05.2019 inklusive einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung. Projekt: Geplantes Bauvorhaben: Grundstück Schopenhauerstraße 5-7, Gemeinde Neubiberg, Landkreis München- Forstlich, gutachterliche Stellungnahme, Diplom- Forstwirt univ. Michael Regehr, Brannenburg 2025
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, PV München, März 2026

Gemeinde Neubiberg, den .....

.....
Erster Bürgermeister, Thomas Pardeller