



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

Bauen

Gemeinde Neubiberg
Rathausplatz 12
85579 Neubiberg

Ihr Zeichen: 41.6102.2/85
Ihr Schreiben vom: 6.5.2024
Unser Zeichen: 4.1-0005/24/VE
Neubiberg
München, 31.10.2024

Auskunft erteilt:
Frau Gnyp

E-Mail:
Gnypl@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2582
Fax: 089 6221-442582

Zimmer-Nr.:
F 1.01

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

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

Plan Nr. 85

für das Gebiet Zukunftspark Neubiberg

in der Fassung vom 22.04.2024

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 17.06.2024, verlängert

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

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

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

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

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

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1856 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <ol style="list-style-type: none">1. Der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VE) entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuberg, jedoch aus der im Parallelverfahren laufenden 21. FNP-Änderung. Insoweit verweisen wir rein vorsorglich auf eine evtl. Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gem. §§ 8 Abs. 3 i.V.m. 10 Abs. 2 BauGB.2. Zu den regionalplanerischen Konflikten, die durch diese Planung hervorgerufen werden und die zum gegenwärtigen Stand der Planungen den Vorgaben des § 1 Abs.4 BauGB entgegenstehen würden, verweisen wir auf die Ziffern 2.4.1 und 2.4.2 unserer Stellungnahme zur 21. FNP-Änderung v. 29.8.2024 sowie auf die fachlichen Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der Reg .v. Obb.-höhere Landesplanungsbehörde, jeweils v. 17.6.2024. Wie bereits im Vorfeld der Planung mit den Verfahrensbeteiligten erläutert, kann nach unserer Auffassung der Zielkonflikt nur durch einen Antrag auf Herausnahme des Regionalen Grünzugs aus dem westlichen Planungsbereich der 21. FNP-Änderung und des VE Nr.85 möglicherweise aufgelöst werden.3. Harmonisierungsgebot (Regionalplan Z B II 1.4): Nachdem die Ausführungen jeweils in der Begründung zur 21. FNP-Änderung als auch zum VE-Plan Nr.85 identisch sind, verweisen wir zur Vermeidung von Wiederholungen hierzu auf Ziff. 2.4.3 unserer o.g. Stellungnahme. Wir bitten auch hier um ergänzende Auseinandersetzung mit der Thematik und ggf. eine interkommunale Abstimmung.4. Wie aus Ziff. 2.1 der Begründung zu entnehmen ist, gibt es im Plangebiet derzeit vier Grundstückseigentümer: den Vorhabenträger mit den größten Flächenanteilen, einen „weiteren“ Privateigentümer, den Freistaat Bayern-Straßenbauverwaltung sowie zu einem kleinen Teil die Gemeinde Neubiberg selbst. In Ziff. 4.2 wird erläutert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist. Die öffentlichen Planungsträger haben der Planung „zugestimmt“, ebenso wie der private Eigentümer der kleineren Flächen, der seine „Mitwirkungsbereitschaft“ erklärt hat. In Ziff.7 wird erläutert, dass „der Vorhabenträger“ mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen wird. Zu berücksichtigen wäre hierbei, dass die Gemeinde mit sich selbst (betreffend ihren Grundstücksanteil) keinen Vertrag abschließen kann. Zur besseren Nachvollziehbarkeit für den Bürger bitten wir um etwas ausführlichere Erläuterungen, inwiefern in dieser Konstellation die Voraussetzungen des § 12 BauGB für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegen.

5. Wir bitten, ergänzend zu der Aussage in der Begründung Ziff. 4.2 (S.20), in Ziff. A 1.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ergänzen, dass es sich auch um den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt.
6. Ziff. A 3:
Bei allen drei Unterpunkten sollte „max.“ ergänzt werden, wenn dem Investor ermöglicht werden soll, im Einzelfall unter den angegebenen Werten bleiben zu können.
Ziff. A 3.3:
In der Planzeichnung ist für den nordöstlichen Bauraum eine Wandhöhe von 25m eingetragen und im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 25,95m möglich. Der Widerspruch ist zu bereinigen.
In diesem Zusammenhang empfehlen wir zur besseren Zitierbarkeit, die Bauräume in beiden Plänen zu nummerieren.

Zur Höhenentwicklung:

Ziff. A.3.3 und D.2.4, Begründung Ziff. 4.4.3

Zur vorgesehenen Höhenentwicklung weisen wir auf Folgendes hin:
Der festgesetzte Höhenbezugspunkt der 2. Änd. des VE-Planes Nr. 64 (Campeon) der GOK liegt bei 551 m ü. NN und somit ca. 3,5m über dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt des VE Nr.85 mit 547,5m ü. NHN. Die max. Wandhöhen im VE „Campeon“ sind größtenteils mit 12,75m (vereinzelt 17,0 bis 22,4m) festgesetzt. Die WH des VE Nr.85 sind meist mit 23 bis 27m festgesetzt, vereinzelt mit 19,50m etwas niedriger. Somit ist festzustellen, dass die zukünftige Bebauung im VE Nr.85 um ca. 10,25 bis 14,25m höher -und somit im Mittel doppelt so hoch- werden kann wie die Bebauung des Campeons. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenbezugspunkte (Höhendifferenz 3,5m) ist die künftige Bebauung des VE Nr. 85, absolut betrachtet, um ca. 6,75 bis 10,75m höher als die Bebauung des Campeons. Städtebaulich stellt die Massivität des „Zukunftsparkes Neubiberg“ auf Grund seiner Baudichte und Bauhöhe eine Zäsur im konzipierten Landschaftspark dar. Städtebaulich führt dies dazu, dass hier das - im Hinblick auf Höhe und Dichte der Bebauung - mit großem Aufwand ausdifferenzierte Planungskonzept der Durchlässigkeit des Landschaftsparks nicht mehr fortgesetzt wird und sich die Gefahr einer Riegelwirkung zur anschließenden freien Landschaft abzeichnet. Die Begründung setzt sich diesbezüglich mit dem Aspekt nur wenig auseinander. In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 64 konzipierte „grüne Fuge“ hinzuweisen, die entgegen dem durch die Begründung vermittelten Eindruck, nicht fortgeführt wird.
Der Nordteil des Campeons wurde noch nicht realisiert.
Unter vorgenannten Gesichtspunkten (Bezug zum Campeon, Einfügung in den Landschaftspark und Fortsetzung der grünen Fuge) empfehlen wir, das vorgesehene Maß der baulichen Dichte sowie die Höhenentwicklung daraufhin zu überprüfen und ggf. entsprechend zu reduzieren.

7. Ziff. A 4.1:
Im Zusammenhang mit den Baugrenzen und auch mit der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung (Ziff. A 10.4) ist zur Bestimmtheit der Lage der Bauräume auf der Grundstücksfläche und der Baukörper zueinander die Ver-

maßung nebst der Einführung eines Planzeichens zu ergänzen, wobei keine durchgehenden Maßketten entstehen sollen. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist hier wohl eher nicht von der Maßstäblichkeit der Planzeichnung auszugehen. andernfalls sollte dies noch vermerkt werden.

8. Ziff. A.9.4; D.13.8ff:
Für die in der Planzeichnung durch schwarze Linien vorgenommene Abgrenzung der einzelnen Teilbereiche, die nach D.9.13.8ff unterschiedlich zu bepflanzen sind, ist noch ein Planzeichen zu ergänzen.
9. Ziff. A.9.7 und D.13.5 und/6:
Für die unter A.9.7 festgesetzten Flächen werden in der Planzeichnung Aufteilungen in „A“ und „B“ vorgenommen, auf die in D.13.5. und 13.6 Bezug genommen wird. In der Planzeichnung ist noch die Trennungslinie zwischen A und B deutlich einzutragen. Bei Ziff. D 13.5. wird festgesetzt, dass die Teilfläche „A“ als „arten- und blütenreiche Grünfläche“ herzustellen ist. Für „B“ wurde keine Festsetzung getroffen. Gelten hier keine Besonderheiten oder wurde dies lediglich vergessen? Wir bitten um Überprüfung.
10. Ziff. A.10.2:
Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen ist in der Planzeichnung kaum zu erkennen, insbesondere nicht im Bereich der Bauräume. Dies ist zu verdeutlichen (vgl. z.B. PlanzV). Die unterirdischen Zufahrten sind ebenfalls in diesen Bereich einzubeziehen und auch gem. § 19 Abs.4 Nr.3 BauNVO zu berücksichtigen, da die Gemeinde sich hier der Instrumentarien der BauNVO unterwirft.
11. Ziff. D 1.4:
Das „SO (3)“ wird durch Planzeichen A 9.1 als „private Grünfläche“ festgesetzt. Wir empfehlen, unter dem ersten Spiegelstrich von D 1.4 -analog den Festsetzungen des VE 64 „Campeon“- zu ergänzen: „öffentlich zugänglich“, um die Zweckbestimmung der Fläche zu verdeutlichen.
Weiterhin sollte ergänzt werden, dass das „SO 3“ aus den „SO 3.1“ und „SO 3.2“ besteht.
12. Ziff. D 2.1:
Mit Planzeichen A 3.1 wird für die Hauptanlagen eine absolute GR festgesetzt, für die Anrechnung der Nebenanlagen wird in D 2.1 jedoch eine GRZ festgelegt. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es zur Zulässigkeit dieser Kombination der Festsetzungen unterschiedliche Rechtsauffassungen gibt und der BayVGH diese für unzulässig betrachtet. Sollte es bei der Festsetzung verbleiben-die Gemeinde trägt hier das Rechtsrisiko- müsste noch für die Berechnung der GRZ jeweils das Bauland festgelegt werden, da sich die Sondergebiete SO 1-3 über die FINr. 65 hinaus erstrecken.
Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Angaben in der Begründung (Ziff. 4.4 und 4.4.1 3. Absatz und 4.4.2) hinsichtlich GR/GRZ und GF/GFZ zu berichtigen sind.
13. Ziff. D 2.3:
Die Gemeinde setzt hier fest, dass gem. § 21a Abs.1 BauNVO „Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden“. Gem. § 21a Abs. 4 Nr.1 BauNVO wären diese Garagengeschosse somit bei der GF nicht zu berücksichtigen. Voraussetzung

für die Anwendung der Vorschriften des § 21a in Bezug auf die Geschossfläche ist jedoch, dass im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, was hier nicht der Fall ist.

Betroffen von der Festsetzung ist hier vornehmlich das Parkhaus. Diese sind von der Systematik her auf die Geschossfläche grundsätzlich anzurechnen, da sie von den Vorgaben des § 21a BauNVO als selbständige Gebäude nicht erfasst sind.

In der vorliegenden VE-Planung ist nur ein Teil des geplanten Parkhauses (ca. 1/3 der Erdgeschossfläche) mit „Läden/Mobilität“ belegt, der Rest soll „Parkhaus“ werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Axonometrie) ist der gesamte Baukörper mit der Nutzung „Parkhaus“ beschrieben.

In der Kommentierung (z.B. Spannowsky/Hornmann/Kämper, Rn 1-4 zu § 21a BauNVO, Stand 15.4.2024; Beck-Online) wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung der Nichtanrechnung auf die GF nur möglich ist, wenn in einem Gebäude zumindest 1 Geschoss anders als für Parken genutzt wird, was hier nicht der Fall ist (nur ca. 1/3 des Geschosses).

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten empfehlen wir daher, die Geschossfläche um das gesamte Gebäude des Parkhauses zu erweitern. Die Aussagen in der Begründung müssten dann ebenfalls angepasst werden.

14. Ziff. D 2.4 und 2.5:

Bei den festgesetzten Höhenbezugspunkten sollte das neue amtliche Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz (DHHN2016)“ berücksichtigt werden. Dies betrifft die gesamte Satzung und z.B. auch Ziff. D 11.1 sowie Aussagen in der Begründung.

Für die Photovoltaikanlagen und die Nebenanlagen sind noch die oberen Bezugspunkte zu ergänzen.

15. Ziff. D 3:

In der Festsetzung werden „Gastronomische Außenbereiche“ den Nebenanlagen zugeordnet. Diese sind jedoch Bestandteil der Hauptnutzung. Wir bitten daher um Überprüfung, ob bei der festgesetzten GR gem. § 19 Abs.2 BauNVO die Freiflächen berücksichtigt sind oder ob die GR hier zu erweitern ist. Dies gilt evtl. auch für eine mögl. Überschreitung der Baugrenzen. Ggf. käme für beide Punkte auch eine Ausnahmeregelung in Betracht.

16. Ziff. D 6:

Wie der Begründung zu entnehmen ist (S. 24, Ziff. 4.6), sollen im Plangebiet grundsätzlich 0,2 H. mindestens, 3m als Abstandsflächen festgelegt werden. Nur im Bereich des Parkhauses können diese Werte partiell nicht eingehalten werden. Der Zusatz „sofern sich nicht geringere Abstandsflächen aus der Festsetzung der Baugrenzen, gekoppelt mit einer max. zulässigen Höhenentwicklung bzw. WH ergeben.“ ist wegen Unbestimmtheit aus D.6 herauszunehmen. In der Festsetzung ist zum einen „mind. 3m“ zu ergänzen. Des Weiteren sollte durch ein Planzeichen festgelegt werden, in welchen Bereichen der VE die Abstandsflächen regelt (anstatt der generellen 0,2 H/mind.3m) und die Abstände zwischen des Baugrenzen vermaßt werden.

17. Ziff. D 7.2:

In der Festsetzung wird eine Überschreitung der Wandhöhe von technischen Dachaufbauten bei den Flachdächern geregelt. In der Dachaufsicht der VE-Pläne sind auch Treppenhäuser (TH) und Aufzüge dargestellt. Es sollte u.E.

geprüft werden, ob auch diese die Höhe der Oberkante Dachhaut überschreiten dürfen, nachdem dies in der Begründung (Ziff. 4.7.1, S.24) so beschrieben wird. Ggf. sind in Ziff. 7.2 Treppen/Aufzüge noch zu ergänzen. Sofern auch Dachterrassen geplant werden, sollte auch noch eine Überschreitungsregelung der Wandhöhe für die notwendigen Geländer ergänzt werden.

18. Begründung:

-Die in Ziff. 2.1, S.4 erwähnte FINr 65/86 gibt es im Planumgriff nicht. Es ist hier wohl FINr. 65/68 gemeint.

-Wir weisen darauf hin, dass den digitalen Verfahrensunterlagen für dieses Verfahren der Kurzbericht „Beweissicherung der Kontaminationsfreiheit der anstehenden Böden aus abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht“ mit Stand 18.11.2021 beiliegt, während in der Begründung, S. 17, Ziff. 2.9.1 ein Stand 10.10.2018 genannt wird.

2.5

Aus Sicht der Fachbereiche Naturschutz, Wasserrecht und Immissionsschutz sowie des Sachgebiets Grünordnung wird auf beiliegende Stellungnahmen vom 1.7.24, 16.5.24, 3.6.24 und 17.7.24 verwiesen, die Bestandteile dieser Stellungnahme sind

Herr Bayer

Telefon-Durchwahl: 089 6221-2687

Gnyp

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiets 4.1.2.4 - Grünordnung vom 17.7.2024
- 1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.1 – Immissionsschutz vom 3.6.2024
- 1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.3 – Naturschutz vom 1.7.2024
- 1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.2 -Wasserrecht vom 16.5.2024



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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0005/24/VE
Ihr Schreiben vom: 07.05.2024
Unser Zeichen: 4.4.3./0005/24/VE/MM
München, 01.07.2024

Auskunft erteilt:
Frau Müller

E-Mail:
MillerM@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2616
Fax: 089 / 6221 44-2616

Zimmer-Nr.:
F 2.15

1. Gemeinde Neubiberg

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 85
Für den Bereich Zukunftspark

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

03.06.2024

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Artenschutz
Wir weisen darauf hin, dass in diesem Gebiet ein Vorkommen von **Feldlerchen** sehr wahrscheinlich sind. Deswegen werden artenschutzrechtliche Untersuchungen, v. a. im Hinblick auf die Betroffenheit von Acker- und Wiesenbrüter dringend empfohlen. Innerhalb des Vorhabengebiets gibt es zudem Nachweise der **Wechselkröte**.
Zusätzlich sind der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Umfeld Nachweise des **Wald-Wiesenvogelchen** bekannt. Südlich des Vorhabengebiets, im nördlichen Bereich des bestehenden Campeon, sind Nachweise der Erdkröte, des Bergmolchs, der Großen Pechlibelle, Beyer-Azurjungfer, des Großen Blaupfeils, der Graugans sowie **Goldammer** bekannt. Auf diese Arten ist im Rahmen der Kartierungen zu achten.
Da noch keine artenschutzrechtliche Untersuchungen vorliegen (Kartierungen laufend), **kann noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.**

Wir bitten folgenden Hinweise aufzunehmen
- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).
- Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Eingriff und Ausgleich
Der Umweltbericht liegt noch nicht vor und wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt. **Eine endgültige Stellungnahme kann noch nicht abgegeben werden.**

Regionaler Grünzug
Gem. „Untersuchung der Grünzugsverträglichkeit“ (Dr. Schöber Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, April 2024) steht die Planung des Zukunftsparks Neubiberg den Schutzziele und Funktionen des regionalen Grünzuges „Gleißental / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“ nicht entgegen. Dennoch wurde der Grünzug bereits in der Vergangenheit stark durch bauliche

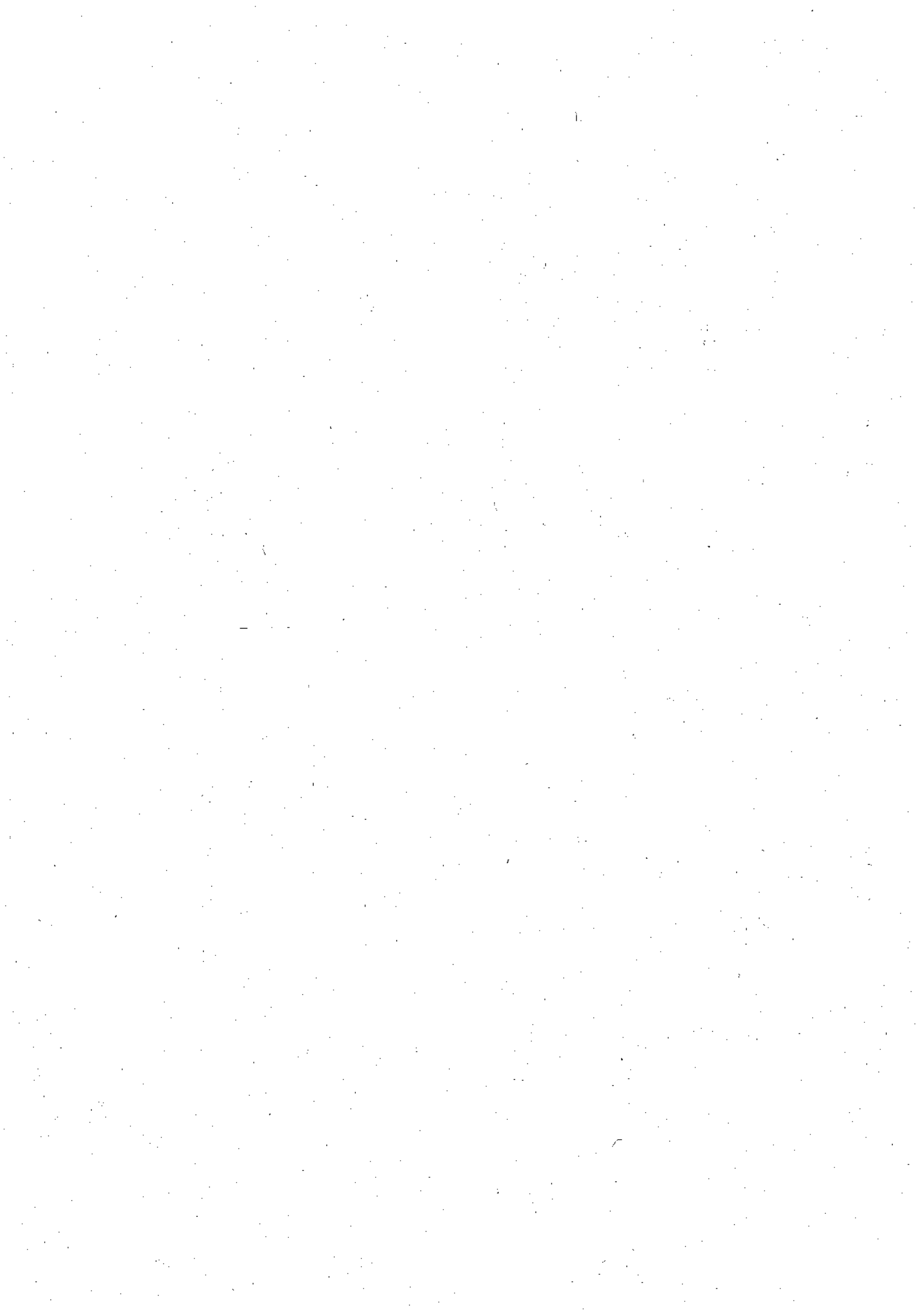
Maßnahmen verkleinert und eingeschränkt (Campeon, Bundeswehrgelände, Geothermie Unterhaching, A8). Diese tragen bereits alle zum Verlust der Funktionen des Grünzugs bei.

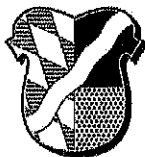
Grundlegend sind neue Gebiete mit den Herausforderungen der Zukunft zu planen (Starkwetterereignisse z.B. in Form von viel Niederschlag innerhalb kurzer Zeit, langanhaltende Wärme- und Trockenheitsperioden etc.). Hierbei spielt auch der Regionale Grünzug eine essentielle Rolle zur Versorgung der Siedlungsbereiche mit Frisch- und Kaltluft.

Die Maßnahmen, welche insbesondere für die Kalt- und Frischluftentstehung im Dokument „Expertise Klimaökologie: Zukunftspark Neubiberg“ (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Dezember 2023) sowie „Untersuchung der Grünzugsverträglichkeit“ (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, April 2024) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

Gez.Schaefer

Anlagen





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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0005/24/VE
Ihr Schreiben vom: 07.05.2024
Unser Zeichen: 4.4.1-0005/24/VE
München, 03.06.2024

Auskunft erteilt: Herr Fehler E-Mail: FehlerW@lra-m.bayern.de Tel.: 089 / 6221-2260 Zimmer-Nr.: F 2.44
Fax: 089 / 6221 44-2260

1. **Gemeinde Neubiberg**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 85 (vorhabenbezogen) i.d.F. vom 22.04.2024
für das Gebiet „Zukunftspark Neubiberg“

mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.06.2024 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

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

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

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5



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

Der vorliegende Planungsstand enthält noch keine Angaben zum Immissionschutz und kann deshalb noch nicht immissionsschutzfachliche bewertet werden.

Ein Schallschutzgutachten zu den Einwirkungen auf schutzbedürftige Räume in den geplanten Baukörpern und auch zu den Auswirkungen der gewerblich genutzten Bereiche auf die bestehende, schutzbedürftige Nachbarschaft wurde bereits angekündigt. Wir erlauben uns, ergänzend noch Hinweise zu weiteren beachtlichen Themenfeldern zu geben:

1. Landschaftspark Schutzbedürftigkeit

Nach DIN 18005 Beiblatt 1 Tabelle 1 gilt für Parkanlagen ein Orientierungswert in Bezug auf Verkehrslärm von 55 dB(A). Der Park ist so zu strukturieren, dass in den zur menschlichen Erholung vorgesehenen Bereichen dieser Wert möglichst eingehalten werden kann.

2. Kindertagesstätten

Freibereiche von Kindertagesstätten sind so anzuordnen und ggfs. vor Lärmeinwirkungen zu schützen, dass möglichst ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der Summe einwirkender Geräusche sichergestellt werden kann.

3. Lärmschutzwall

Sollen die beiden Aufschüttungen im Nordosten und Südosten des Plangebiets als in den Berechnungen zu berücksichtigende, dauerhafte Lärmschutzwälle dienen, wie auch Nr. A 7.1 der Satzung nahelegt, müssen sie in Lage und Höhe genau definiert werden (z.B. eigener Lageplan mit Geokoordinaten und Schnittzeichnungen). Die hierzu bislang enthaltene Festlegung unter D 11.1 ist nicht hinreichend, da sie z.B. auch niedrigere Wälle zulassen würde.

4. Reflexionen

Um die Verträglichkeit der geplanten, aufgeständerten PV-Anlagen hinsichtlich Blendung mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft einschließlich Verkehrswegen nachzuweisen, ist ein Blendgutachten unter Berücksichtigung der Veröffentlichung des LAI „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ zu erstellen.

gez. Fehler

Anlagen:



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0005/24/VE
Neubiberg
Ihr Schreiben vom: 07.05.2024
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 17.07.2024

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

E-Mail:
friedingert@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1601
Fax: 089 6221-441601

Zimmer-Nr.:
F 1.62

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

Plan Nr. 85
für das Gebiet Zukunftspark Neubiberg
in der Fassung vom 22.04.2024

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 03.06.2024 bei der Gemeinde

2. Stellungnahme

Die Planung fällt bereits jetzt durch sehr gute detaillierte Grünplanung auf. Die Hinweise zur Grünordnung fehlen noch und sollen im Verfahren ergänzt werden, da damit zu rechnen ist, dass diese auch passend ausfallen werden, erfolgt seitens Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung in diesem Verfahrensschritt keine Äußerung.

gez. Friedinger

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

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

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

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

