GEMEINDE NEUBIBERG

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52.16.

„Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße“

VORENTWURF

Fassung: 23.11.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung

Christine Ohlen, Dipl.-Ing. Stadtplanung, M.A. Angewandtes Management

Lisa Romeike, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 4

2 Bestandsaufnahme und Bewertung 4

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse 4

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 5

2.2.1 Regionalplan 5

2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 5

2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung 6

2.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen 8

2.3 Bestehende städtebauliche Situation 8

2.4 Grünordnerische Grundlagen 8

2.5 Artenschutz 10

2.6 Denkmalschutz 11

2.7 Verkehr und Erschließung 12

2.8 Ver- und Entsorgung 12

2.9 Kommunale Wärmeplanung 13

2.10 Soziale Infrastruktur 13

2.11 Vorbelastungen 13

2.11.1 Altlasten 13

2.11.2 Kampfmittel 14

2.11.3 Immissionen 15

3 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 15

3.1 Städtebau 15

3.2 Grünordnung 15

4 Planungskonzept 15

4.1 Vorhabenplanung 15

4.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans 17

4.3 Art der baulichen Nutzung 18
4.4 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung 19
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Nebenanlagen 21
4.6 Bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrtsbereiche und Fahrradabstellplätze 22
4.7 Abstandsflächen 23
4.8 Dachform und Dachaufbauten 24
4.9 Werbeanlagen 25
4.10 Grünordnungskonzept 25
4.11 Artenschutz 27
4.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich 29
4.13 Klimaschutz- und Klimaanpassung 29
4.14 Energie- und Nachhaltigkeit 30
4.15 Verkehrskonzept 32
4.15.1 Erschließungskonzept 32
4.15.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens 33
4.16 Schallschutzkonzept 33
5 Durchführungsvertrag 35
6 Auswirkungen der Planung 35
6.1 Städtebau 35
6.2 Grünordnung 35
6.3 Verkehr und Erschließung 36
7 Datengrundlage 36
8 Umweltbericht 36

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Neubiberg hat mit der Entwicklung des Quartiers „Vivamus“ in Unterbiberg in den 1990er Jahren begonnen. Ziel der Gemeinde war hierbei die Schaffung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Forschen und Arbeiten. Seitdem sind in Unterbiberg rd. 300 Wohnungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52 entstanden. Ebenso wurde ein Bürogebäude nördlich der Lilienthalstraße errichtet. Für die Entwicklung der weiteren Sondergebietsflächen konnten trotz vielfältiger Bemühungen der Gemeinde keine Nutzer*innen gefunden werden.

Aufgrund der Lage in der Metropolregion München ist der Wohnungsdruck in der Gemeinde Neubiberg in den letzten Jahrzehnten unverändert hoch. Dies betrifft nicht nur den freifinanzierten, sondern auch den Bedarf an bezahlbarem, kommunalem Wohnraum. Deshalb hat sich die Gemeinde entschieden zur Schaffung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung die bisherigen Sondergebiete planungsrechtlich umzuwidmen und somit die Grundlage für eine zeitnahe Entwicklung zu schaffen. Das Wohnangebot soll sich dabei an alle Altersgruppen (Einsteiger, Familien, Senioren etc.) richten. Ergänzend sind Lebensmitteleinzelhandel und gastronomische Angebote, Angebote der Gesundheitsvorsorge sowie weitere Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung am 04.06.2024 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Unterbiberg, unmittelbar an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze und besteht aus zwei Teilbereichen, die durch die Lilienthalstraße räumlich getrennt werden. Diese werden im Folgenden als „Baugebiet Nordwest“ und „Baugebiet Südost“ bezeichnet.

Die Größe des Planungsgebiets beträgt insgesamt ca. 3 ha.

Das Baugebiet Nordwest befindet sich nördlich der Lilienthalstraße, östlich der Universitätsstraße und umfasst das Flurstück Fl. Nr. 44/98. Westlich der Universitätsstraße schließt das Wohngebiet „Vivamus“ an.

Baugebiet Südost befindet sich südlich der Lilienthalstraße und umfasst auch die bestehenden Wohngebäude, um die Baugebietsausweisung anzupassen. Baugebiet Südost wird im Westen vom Wohngebiet „Vivamus“ und im Süden von der Zwergerstraße begrenzt. Die betreffenden Grundstücke umfassen die Fl. Nrn. 44/101, 44/100, 44/134/ 44/135, 44/300 und 44/301 sowie Teile des Straßenraums Fl. Nrn. 44/175 (Lilienthalstraße) und Teile Fl. Nr. 116 (Zwergerstraße).

Bis auf die Flurstücke Fl. Nrn. 44/134 und 44/135 sowie die Verkehrsfläche der Lilienthal- und Zwergerstraße, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, handelt es sich bei den übrigen Grundstücken um Privateigentum.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Neubiberg gehört, laut aktuellem Regionalplan, der am 01.04.2019 in Kraft getreten ist, der Planungsregion München an. Der Landkreis München liegt im Süden der Region 14. Die Region ist im Zentrum des Regierungsbezirks Oberbayern verortet. Die regionalplanerischen Festlegungen für die Gemeinde Neubiberg stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Raumstrukturell liegt Neubiberg im Verdichtungsraum der Metropole München. Neubiberg wird als Grundzentrum dargestellt.

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans liegt das Planungsgebiet innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs, der für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt. Das Planungsgebiet, insbesondere Baugebiet Nordwest, ist als „Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)“ und das übrige Planungsgebiet als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sonderbaufläche“ dargestellt.

Der Regionalplan steht der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der aktuell gültige FNP der Gemeinde Neubiberg wurde am 05.10.1984 (in der Fassung vom 20.06.1983) wirksam. Zwischenzeitlich wurden 21 Teiländerungen eingeleitet und neun Berichtigungen durchgeführt.

Die zeichnerische Darstellung des FNP inkl. aller 20 Teiländerungen liegt in einer aktuellen digitalen Fassung vor (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arbeitsplan Stand 21.11.2013). Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich parallel in Bearbeitung.

Während die Baugebiete Nordwest und Südost im geltenden FNP als Sondergebietsflächen Forschung und Dienstleistung dargestellt sind, wird das Baugebiet Nord-Ost als Sondergebiet „Einzelhandel“ abgebildet.

Der bestehende FNP stellt im Norden und Westen des Baugebiets Nordwest sowie im Norden des Baugebiets Nordost eine private Grünfläche dar.

Zwischen den Baugebieten gibt es im Bestand eine Gewerbenutzung. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Forschung und Dienstleistung ausgewiesen.

Die Sondergebietsfläche des Baugebiets Südost wird durch eine private Grünfläche in zwei Bereiche gegliedert. Zudem trennt eine weitere private Grünfläche das Sondergebiet von dem westlich angrenzenden Wohngebiet. Südlich der Sondergebietsausweisung sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese werden entlang der Zwergerstraße durch schützenswerte Landschaftsbestandteile und Grünbestände (Art. 12 BayNatSchG) überlagert.

Darüber hinaus zeigt der FNP innerhalb des Baugebiets Südost eine Abwasserentsorgungsleitung gem. Rauminformationssystem (RIS) in Ost-West-Richtung.

Nachrichtlich ist innerhalb der Baugebiete Nordwest und Südost ein Bodendenkmal gem. BayLfD dargestellt.

Außerhalb des Planungsgebiets im Norden stellt der aktuell gültige FNP die Süd-Anbindung München-Neuperlach als geplante Erschließungsstraße dar. Diese verläuft in Ost-West-Richtung innerhalb der Gemeindegrenze Neubiberg und der Landeshauptstadt München. Mit Beschluss des Gemeinderats von Neubiberg vom 23.11.2015 wurde das Verkehrsprojekt abgelehnt. Folglich ist dieses gutachterlich nicht zu berücksichtigen.

Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des seit 09.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, sodass sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet. Neben dem Urplan (Rechtskraft am 09.10.1996) sind die 10. (Satzungsbeschluss am 17.06.2002) und 15. Änderung (Satzungsbeschluss am 19.06.2023) für die beiden Baugebiete relevant.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 52 einschließlich seiner Änderungen gelten für Baugebiet Nordwest und Baugebiet Südost bisher insbesondere folgende Festsetzungen:

	Baugebiet Nordwest	**Baugebiet Südost**	
Flurstück mit Fl. Nr.	**Fl. Nrn. 44/98**	**Fl. Nrn. 44/100 und 44/101**	**Fl. Nrn. 44/300 und 44/301**
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Forschung und Dienstleistung (SO1) (gem. Urplan)	Sondergebiet Forschung und Dienstleistung (SO2) (gem. Urplan)	Sondergebiet Forschung und Dienstleistung (SO2) (gem. Urplan)
Maß der baulichen Nutzung	GR 6.790 m²/ GF 10.208 m² (gem. 15. Änderung)	GR 13.346 m²/ GF 18.143 m² (gem. 15. Änderung)	Fl.Nr. 44/300: GR 51 m²/ GF 181 m² Fl.Nr. 44/301: GR 78 m²/ GF 232 m² (gem. 15. Änderung)

	Grund- und Geschossfläche gesamt: 20.265 m² und 28.764 m²		
Höhenentwicklung	III + Terrassengeschoss (gem. 10. Änderung)	III + Terrassengeschoss (gem. 10. Änderung)	III + Terrassengeschoss (gem. 10. Änderung)
Überbaubare Grundstücksfläche	Großer Bauraum, definiert durch Baugrenzen	Großer Bauraum, definiert durch Baugrenzen	Großer Bauraum, definiert durch Baugrenzen

Für die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 44/134, 44/135 und der betroffenen Teilfläche von Fl. Nr. 116 gelten die Festsetzungen des Urplans, der die Flächen vermutlich als „Öffentliche Grünfläche“ ausweist. Möglicherweise sind Teile davon (am ehesten die Teilfläche von Fl. Nr. 116) als „Öffentliches Wegebegleitgrün“ festgesetzt. Das ist aufgrund derselben Farbgebung nicht eindeutig zu bestimmen. Der Baumbestand der Eschenallee ist als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume entlang der Flurstücksgrenze zu Flurstücksnummer 44/100 sind als zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Bei der Lilienthalstraße handelt es sich um eine festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe Urplan und 10. Änderung).

Darüber hinaus setzt die 10. Änderung des Bebauungsplans im Osten angrenzend zu Baugebiet Nordwest eine private Verkehrsfläche fest, die sich zur Hälfte auf dem Flurstück Fl. Nr. 44/98 und auf dem Nachbarflurstück Fl. Nr. 44/333 befindet. Dieser Eigentümerweg wurde im Zuge der damaligen Bebauungsplanänderung eingefügt, um die im Urplan verteilten Tiefgaragenzufahrten auf eine Zufahrt zur öffentlichen Straße zu bündeln.

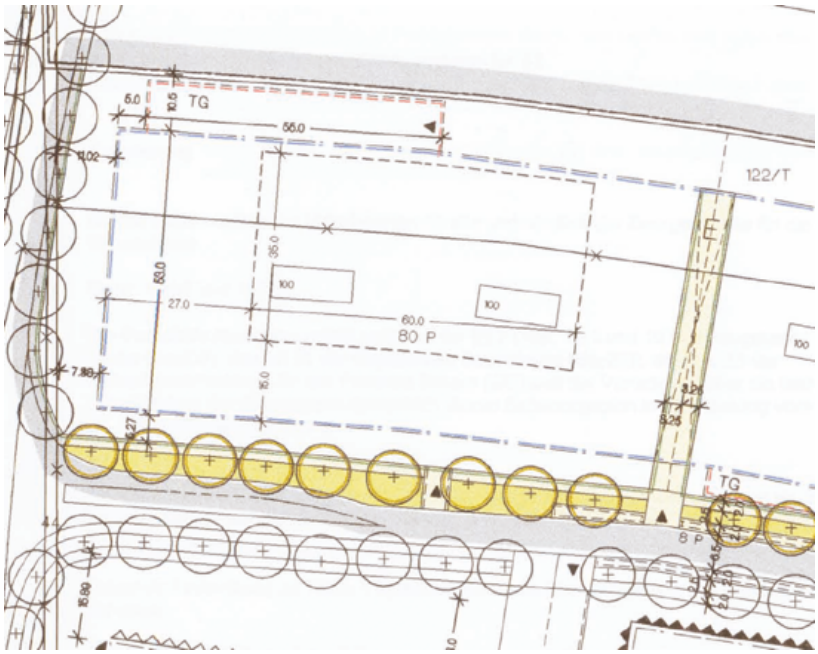

Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 (Quelle: Gemeinde Neubiberg)

2.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff der Bauleitplanung gelten bislang folgende relevante Satzungen der Gemeinde Neubiberg:

- Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg (Baumschutzverordnung) i.d.F. vom 20.07.2026
- Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg des Gemeinderates vom 25.01.2021
- Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) i.d.F. vom 08.04.2014 einschließlich der 1. Änderung vom 01.05.2019
- Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 26.01.2021
- Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbands München-Südost, i.d.F. vom 23.9.1998
- Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen in der Gemeinde Neubiberg (Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung) i.d.F. vom 18.08.2025

2.3 Bestehende städtebauliche Situation

Die Flurstücke im Planungsgebiet sind bis auf die Flurstücke Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 unbebaut. Auf diesen Flurstücken gibt es im Bestand eine dreigeschossige Doppelhausbebauung mit Wohnnutzung. Östlich befindet sich eine Grünfläche, die durch einen Weg vom Baugebiet getrennt ist.

Das Baugebiet Nordwest wird seit Juli 2024 als temporäre Lagerfläche für den anfallenden überschüssigen Erdaushub im Zusammenhang mit der Rathaussanierung und -erweiterung genutzt. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das nordwestliche Baugebiet ist von drei Seiten von einer Bestandsbebauung umgeben. Westlich und südlich befindet sich jeweils eine Wohnbebauung. Das südlich angrenzende Vivamus-Wohngebiet zeichnet sich durch eine 4-Geschossigkeit (oberstes Geschoss Terrassengeschoss) mit flachgeneigtem Walm- bzw. Satteldach aus. Im Osten schließt ein dreigeschossiges Büro- und Forschungsgebäude an. Dieses erstreckt sich auch bis zu den Baugebieten Nordost und Südost.

Baugebiet Südost wird im Westen von einem Wohngebiet begrenzt.

Die nächste Bebauung im Süden ist die der Universität der Bundeswehr München südlich der Zwergerstraße. Diese tritt aufgrund der dichten Randeingrünung kaum in Erscheinung.

2.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Mit Ausnahme eines etwa 1,5 m hohen Erdwalls um eine temporär genutzte Lagerfläche in Baugebiet Nordwest ist das Planungsgebiet weitgehend flach. Das Geländeniveau liegt in etwa bei 545 m ü. NHN im Nordwesten und ca. 547 m ü NHN im Südosten.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumhaupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (nach Ssymank) bzw. in der Untereinheit „Münchner Ebene“ (nach Meynen/ Schmithüsen et al.), welche durch würmeiszeitliche Niederterrassen und Spätglazialterrassen geprägt ist.

Boden

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde ein Geotechnisches Gutachten (Grundbaulabor München, Stand April 2024) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach der Geologischen Karte von Bayern, M 1:50.000, stehen im Bereich des geplanten Baufeldes an der Lilienthalstraße in Neubiberg die quartären Schotter der Niederterrasse an. Diese sind fluviatil in der Nachwürmeiszeit von dem Schmelzwasser des Isartalgletschers abgelagert worden. In der gebänderten Schichtung wechseln sich mehr oder weniger sandige und schluffige Kiese mit reinen Rollkieslagen ab. Erfahrungsgemäß beträgt die Kiesmächtigkeit mehr als 15 m. Unter den Quartärkiesen folgen tertiäre Böden der Oberen Süßwassermolasse. Bei den tertiären Böden handelt es sich um Feinsande, Tone und Schluffe, die lokal mergelartig verfestigt sind. Die Tertiärsedimente treten in ungleich mächtigen Wechselschichtungen auf und reichen bis in große Tiefe. Nach den Erfahrungen von benachbarten Bauvorhaben an der Zwergerstraße und Schönswetterstraße befindet sich das Baufeld möglicherweise im Umgriff einer unkontrolliert verfüllten Kiesgrube.

Zur ortspezifischen Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden am 12.03.2025 insgesamt 13 unverrohrte, gerammte Kleinbohrungen nach DIN EN ISO 22475 abgeteuft. Die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet. Außerdem wurden lokal künstliche aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,7 m festgestellt. In den bindigen Oberböden oder künstlichen Bodenauffüllungen darf nicht versickert werden. Im Bereich von Sickeranlagen müssen diese Böden durch nachweisbar nicht verunreinigten und gut wasserdurchlässigen Kiessand ersetzt werden.

Außerdem wurden in drei Bohrungen Belastungen mit Benzo(a)pyren und anderen polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Das im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m^3 aufzuhalden. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wasserhaushalt

In unmittelbarer Nähe östlich des Planungsgebiets ist die Grundwassermessstation Unterbiberg Q7 (Messstellen Nr. 16292) lokalisiert. Diese wird vom Wasserwirtschaftsamt München betrieben und befindet sich auf einer Geländehöhe von 546,27 m ü. NN. Im

Betrachtungszeitraum vom 05.07.2007 bis zum 01.12.2024 lag der höchste Wasserstand (HHW) bei 535,05 m ü. NN, der mittlere Wasserstand (MW) bei 532,45 m ü. NN und der niedrigste Wasserstand (NNW) bei 530,14 m ü. NN. Das Grundwasser liegt somit im mittleren Wasserstand rd. 14 m unter Gelände.

Klima und Luft

Da das Planungsgebiet aktuell weitestgehend unbebaut ist, kommt der Fläche eine Funktion für die Kaltluftproduktion und dem mikroklimatischen Ausgleich für den umgebenden Siedlungsbereich zu. Dies sorgt für eine Reduzierung der thermischen Belastung vor allem im Bereich von umgebenden, bebauten Flächen.

Vegetation und Baumbestand

Im Planungsgebiet kommen insbesondere Grünflächen, aber auch gärtnerisch bzw. ackerbaulich genutzte Flächen sowie Gehölze vor.

In Baugebiet Nordwest ist mit Ausnahme einer vegetationsfreien Lagerfläche, kleinen Gebüschen und Ruderalflächen fast ausschließlich eine mäßige arten- und blütenreiche Grünfläche vorhanden.

Auch das Baugebiet Südost wird überwiegend von Grünflächen eingenommen. Diese liegen insbesondere arten- und blütenarm vor. Kleine Teilflächen im Süden des Planungsgebiets sind hingegen als blütenreich zu beschreiben. Daneben wird eine im Norden gelegene Teilfläche als Acker bzw. gärtnerisch genutzte Anbaufläche von Schnittblumen genutzt. Gehölze kommen insbesondere als Baumreihen aus Eschen im Süden des Änderungsbereiches vor, wobei ein Teil davon eine alte, ortsbildprägende Baumreihe entlang der Zwergerstraße ist. Im Osten des Baugebietes Südost ist des Weiteren Wohnbebauung inkl. eines strukturreichen Gartens mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen vorhanden. Von dem Acker wird die Wohnnutzung von einem im Norden schmalen und im Süden bis zu 15 Meter breiten Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern getrennt.

Die im Planungsgebiet vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich heute ohne menschliche Einflüsse entwickeln würde, ist der (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (örtlich mit Waldgersten-Buchenwald). Durch den starken anthropogenen Einfluss im Bereich des Planungsgebiets sind potenziell natürlich vorkommende Vegetationsgesellschaften jedoch nicht vorhanden.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Gemäß BayernAtlas gibt es keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets (Stand März 2025).

Erholung

Im Baugebiet Südost befindet sich an der Zwergerstraße ein Pavillon, welcher als Bürger*innentreff im öffentlichen Raum fungiert.

2.5 Artenschutz

Im Rahmen einer vorab durchgeführten Relevanzprüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, März 2025) konnte ein Vorkommen von zahlreichen planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Für verschiedene Brutvogel- und Fledermausarten sowie die Zauneidechse traf dies nicht zu. Somit wurde das Planungsgebiet bzw. die von direkten Eingriffen und indirekten Wirkfaktoren (z.B. Verschattung) betroffenen Bereiche im Sommer 2025 auf Vorkommen dieser Arten untersucht und anschließend ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Januar 2026) erstellt.

Bei den Untersuchungen im Sommer 2025 wurden 25 verschiedene Vogelarten kartiert, von denen vermutlich sechs Arten im Gebiet brüten. Nur eine dieser sechs Arten, der Stieglitz, ist als planungsrelevante Brutvogelart im Gebiet einzustufen. Weitere zehn Arten brüten in der Umgebung des Planungsgebietes. Star und Feldsperling stellen planungsrelevante Arten in der Umgebung dar. Bei den übrigen Brutvogelarten im Gebiet und dessen Umgebung handelt es sich um häufige Arten des Siedlungsbereiches (z.B. Kohlmeise, Amsel und Wacholderdrossel).

Da im Gebiet keine Quartierbäume oder -strukturen vorhanden sind, kann eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen in Folge von direkten baulichen Eingriffen sicher ausgeschlossen werden. Allerdings können das Planungsgebiet und dessen angrenzende Strukturen (insbesondere die Eschenallee entlang der Zwergerstraße) ein Nahrungsgebiet bzw. eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellen.

2.6 Denkmalschutz

Sowohl im Geltungsbereich des Baugebiets Nordwest als auch Südost befinden sich Teile des Bodendenkmals D-1-7935-0084 („Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Siedlung und Brandgräber der Hallstattzeit, Siedlung und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“) (vgl. Abbildung 2). Das Benehmen ist hergestellt, nachqualifiziert. Für die Flurstücke Fl. Nrn. 44/98, 44/101 und 44/100 liegt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zur Durchführung von Erdarbeiten aus dem Jahr 2024 vor. Aufgrund der Lesbarkeit wird auf eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verzichtet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Abbildung 2: Bodendenkmal (Quelle: BLfD 2025, Lizenz: CC BY-ND, Datengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/ 2024)

2.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt an der Lilienthalstraße. Über die Unterhachinger Straße sind beide Baugebiete direkt an die Bundesautobahn A8 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle Neuperlach Süd befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung. Von hier aus besteht mit der S5 eine sehr gute Anbindung an die Münchner Innenstadt und damit auch an das regionale Personennah- und fernverkehrsnetz. Vom S-Bahnhof Neuperlach Süd fährt die Buslinie 199 bis zum Projektgebiet (ca. 7 min).

Die Lilienthalstraße wird beidseitig von einem Fußweg begleitet. Über das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist das Gelände an den Hauptort Neubibergs angebunden. Per Fahrrad ist das Gebiet in ca. 10 min erreichbar.

Darüber hinaus ist das Baugebiet Süd-Ost im Westen als auch im Süden über die Zwergerstraße fußläufig über Fußwege zugänglich.

2.8 Ver- und Entsorgung

Das versorgende Strom- sowie Wasserleitungsnetz befindet sich in der Lilienthalstraße. Auf dem Flurstück Fl. Nr. 44/134 verläuft eine HW8-Hauptwasserleitung parallel zur südlichen Grundstücksgrenze der Zwergerstraße mit einer entsprechenden Leitungsschutzzone. Bei der Realisierung von Gebäuden ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu Licht- und Belüftungsschächten sowie Tiefgaragenwänden zur Leitung

einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baumstammachse und Trassenachse zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befindet sich in der Zwergerstraße eine weitere 400 GG-Versorgungsleitung. In der näheren Umgebung des Planungsgebiets besteht keine Fernwärmeversorgung. Jedoch gibt es Planungsüberlegungen seitens der Stadtwerke München, die Fernwärmeversorgung innerhalb der Lilienthalstraße weiterzuführen.

In der Zwergerstraße verläuft eine Gasleitung (400 DP-Hochdruckleitung). Von dieser zweigt ein Hausanschluss Richtung Norden ab (im Bereich Fl. Nr. 44/100).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost.

2.9 Kommunale Wärmeplanung

Im Hinblick auf das Wärmeplanungs- und Gebäudeenergiegesetz hat sich die Gemeinde Neubiberg das Ziel gesetzt, bis 2040 klimaneutral zu sein.

Dazu haben Neubiberg, der Landkreis München sowie weitere Kommunen aus dem Südosten des Landkreises die ARGE Geothermie & Wärmewende gegründet. Durch die interkommunale Zusammenarbeit können die bestmöglichen Potenziale für die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung ermittelt werden. Größtes Potenzial stellt die Tiefengeothermie dar. Durch den Ausbau der Fernwärmeversorgung in Neubiberg ist die Einsparung von CO_2 gewährleistet.

2.10 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich im Ortsteil Unterbiberg, ca. 1 km entfernt vom Planungsgebiet. Direkt angrenzend gibt es eine Kindertageseinrichtung.

Zudem ist eine weitere Grundschule in Neubiberg ca. 2,5 km entfernt in der Straße Rathausplatz vorhanden. Im Hauptort befinden sich weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung, z.B. eine Kinderkrippeneinrichtung (Wittelsbacherstraße) sowie eine AWO-Kinderkrippe und ein evangelischer Kindergarten (Floriansanger Straße).

Das nächste Gymnasium ist im Hauptort in der Cramer-Klett-Straße lokalisiert. Die nächste staatliche Realschule ist in der Buchenstraße. In Neubiberg gibt es zudem eine Montessori-Schule in der Arastraße.

Derzeit wird seitens der Gemeinde eine Gesamtbedarfsplanung durch das SAGS-Institut vorgenommen. Im weiteren Verfahren wird der ursächliche Bedarf an Kinderbetreuungs- bzw. Schulplätzen ermittelt und geprüft.

2.11 Vorbelastungen

2.11.1 Altlasten

Im Rahmen der Erstellung des Geotechnischen Gutachtens (Grundbaulabor München, April 2025) wurden insgesamt 13 Kleinbohrungen in bis zu 1,7 m Tiefe durchgeführt. Bei den anschließenden Laborauswertungen wurden dabei in zwei Bohrungen im Baugebiet Nordwest sowie in einer Bohrung im Baugebiet Südost geringe Mengen Benz-a-pyren und PAKs festgestellt.

Das im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m³ aufzuhalden. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Eine fachtechnische Aushubüberwachung ist erforderlich. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Platzbedarf für die Haufwerksbildung sowie die Zeit bis zu einer Abfuhr des Materials (mind. etwa fünf Arbeitstage ab Beprobung) sind unbedingt in den Bauablauf einzuplanen.

2.11.2 Kampfmittel

Für die Baugebiete Südost und Nordwest wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Das Ing.-Büro Besel-KMB e.K. kommt in seinem Gutachten vom 21.01.2025 zu folgendem Ergebnis: Für das Planungsgebiet wird eine mögliche Belastung als Abwurfgebiet sowie stellungs- und standortnaher Kasernenbereich (Flugplatz) deklariert. Es besteht das Risiko durch Abwurfmunition, Rohrgebundener- und Infanteriemunition. Aus diesem Grund wurden anhand von Magnetfeldmessung das Erdreich nach Kampfmitteln abgesucht. Die Analyse der gesammelten Messdaten ergab eine Belastung durch ferromagnetische Objekte. Aufgrund der flächigen Überlagerung verschiedener magnetischer Objekte ist eine Eingrenzung auf Kampfmittel nicht möglich. Für das Flurstück Fl. Nr. 44/101 besteht die Möglichkeit einer punktuellen Befundbergung, um dieses kampfmittelfrei zu bekommen. Es wird daher empfohlen, eine vorgreifende Kampfmittelräumung vor Baubeginn durchzuführen.

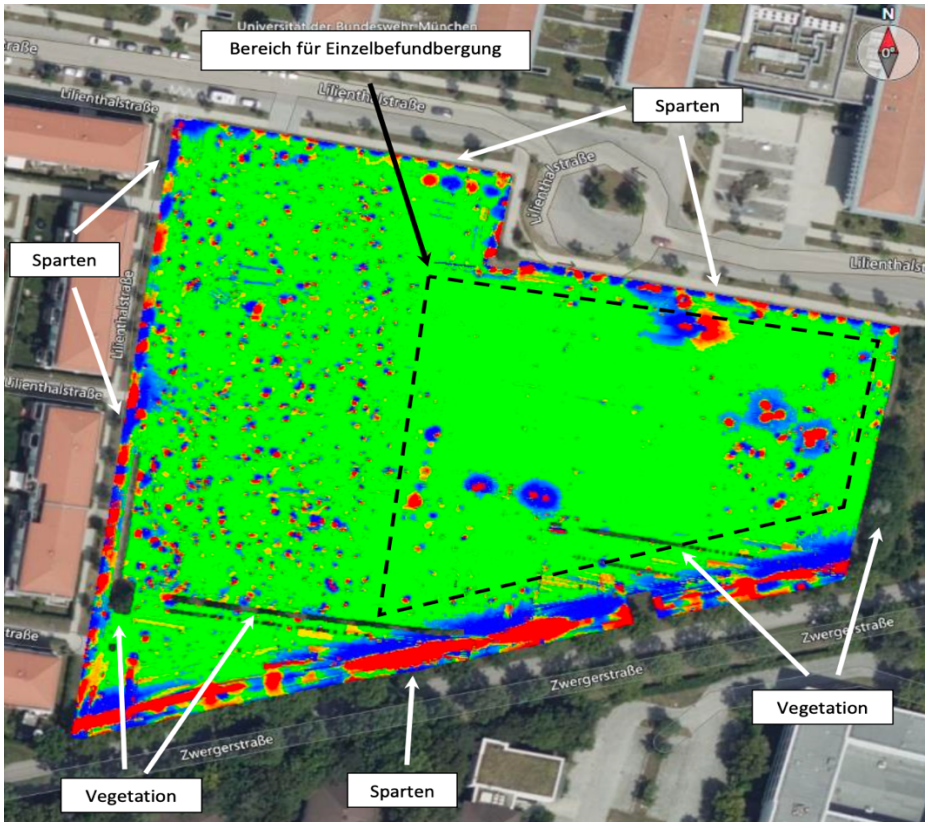

Abbildung 3: Bereich für Einzelbefundbergung (Quelle: Kampfmitteluntersuchungsbericht, Besel KMB, Stand 21.01.2025)

2.11.3 Immissionen

Auf das Baugebiet Nordwest wirken aus südlicher Richtung und auf das Baugebiet Südost wirken aus nördlicher Richtung Verkehrslärm-Immissionen der Lilienthalstraße ein. Die zulässige Geschwindigkeit auf den Straßen im Bereich des Bebauungsplans beträgt 30 km/h. Des Weiteren ist durch das Sondergebiet, das sich östlich des Baugebiets Nordwest sowie nördlich des Baugebiets Südost befindet, mit Gewerbelärm-Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

3 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung eines Wohnquartiers mit ca. 300 Wohneinheiten, mit einer hohen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualität und eigener Identität in kompakter, möglichst flächenschonender Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Schaffung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ermöglichung ergänzender Einrichtungen (z.B. ärztliche Praxen, Gastronomie) zur Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier
- Schaffung der erforderlichen sozialen Infrastruktur
- Schaffung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Belebung des öffentlichen Raums durch attraktive Gestaltung und Ansiedlung attraktiver Erdgeschossnutzungen
- Sicherung der Bestandsbebauung auf den Flurstücken Fl. Nrn. 44/300 und 44/ 301

3.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Erhalt der Eschenallee entlang der Zwergerstraße und deren Ersatzpflanzungen
- Schaffung von hochwertigen und vielfältig nutzbaren Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen
- Gestaltung von hochwertigen Dachflächen

4 Planungskonzept

4.1 Vorhabenplanung

Das städtebauliche Konzept von Bau und Service Hillebrand GmbH sieht ein gemischtes Quartier vor. Geplant ist die Schaffung von Wohnraum für alle Altersgruppen mit kleinem Quartierstreff/ Gemeinschaftsräumen sowie dem Gebiet dienenden gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Nahversorger).

Die geplante Geschoss- und Grundfläche entspricht den aktuellen Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52. In Summe kommt es durch die Einbeziehung der Dreiecksgrundstücke auf den Flurstücken Nr. 44/134 und 44/135 jedoch zu einer Erhöhung der Grund- und Geschossfläche und verteilt sich im Entwurf über eine drei- bis siebengeschossige Bebauung.

Das städtebauliche Konzept sieht für beide Baugebiete eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung mit offener Bebauung im rückwärtigen Bereich vor.

Im Detail ist das nordwestliche Baugebiet wie folgt konzipiert: Am Kreuzungspunkt Universitätsstraße/ Lilienthalstraße sieht das städtebauliche Konzept eine dreigeschossige Bebauung, die in eine höhere Randbebauung übergeht. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche steigt die Höhe auf fünf Geschosse an, geht anschließend runter auf vier und endet im Osten bei sechs Geschossen mit bis zu ca. 18,80 m Wandhöhe. Im rückwärtigen Bereich ist eine aufgelockerte Bebauung mit drei bzw. vier Geschossen mit einer Höhe von rd. 9,80 m bzw. 12,90 m vorgesehen.

Das Baugebiet Südost beginnt im Westen an der Lilienthalstraße mit einer viergeschossigen Bebauung. Nach Osten hin, im Bereich der neuen Platzaufweitung, nimmt die Höhe zu. Der neue Platz greift dabei den gegenüberliegenden Eingangsbereich des bestehenden Gewerbebetriebs auf.

Zur Betonung des Platzes sind fünf bzw. sieben Geschosse mit einer Höhe von ca. 19,20 m bzw. ca. 24,80 m geplant. Die weitere Bebauung Richtung Osten wird hinsichtlich der Geschossigkeit wieder auf vier Geschosse mit rd. 12,60 m Höhe reduziert. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks beträgt die Gebäudehöhe vier Geschosse (ca. 12,40 m Höhe). Teilweise sind viergeschossige Gebäude mit zusätzlichem Terrassengeschoss mit einer Höhe von ca. 15,60 m vorgesehen. Im Zentrum der rückwärtigen Bebauung gibt es ein sechsgeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca. 19,00 m.

Die sechs- und siebengeschossigen Gebäude an der Straße und im rückwärtigen Bereich sind jeweils mit eingeschossigen Gebäudeteilen, in denen primär öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Läden oder Café geplant sind, verbunden.

Die angestrebte Höhe wird damit begründet, dass größere Freiflächen erhalten werden können. Das Quartier sieht vor, die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Dazu ist jeweils im westlichen und im östlichen Bereich eine eingehauste Tiefgaragenzufahrt vorgesehen.

Das Freiflächengestaltungskonzept von studio B Landschaftsarchitektur nutzt die kompakte Bebauung zur Schaffung hochwertiger Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten im öffentlichen Raum. Das Konzept sieht vor, um die überwiegend rechteckigen Gebäudekörper, Pflanzsäume in organischen Formen bestehend aus Stauden, Gräsern und Sträuchern zu platzieren. Innerhalb der Pflanzsäume sind private Terrassen verortet, die vom natürlichen Sichtschutz und den mikroklimatischen Vorteilen der Bepflanzung profitieren. Ergänzt werden die Pflanzsäume durch Rasen- und Wiesenflächen sowie diverse Baumpflanzungen. Zudem sind innerhalb der Grünräume Retentionsflächen lokalisiert, die dazu beitragen, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Durch die organisch geformten Grünräume entsteht eine abwechslungsreiche Wegeführung innerhalb der Baugebiete. Zudem wird im Baugebiet Südost die Eschenallee sowie ein ca. 8 m breiter Streifen mit Blühfläche erhalten. An diesen angrenzend ist ein Kinderspielplatz geplant. Platzsituationen im Baugebiet Südost ergeben sich zum einen in zentraler Lage innerhalb des Quartiers und zum anderen

an der Lilienthalstraße zulasten des bisherigen Straßenraums. Die Plätze und Wege werden durch Sitzgelegenheiten sowie Sport- und Spielgeräte ergänzt, um für alle Bevölkerungsgruppen einen Mehrwert darzustellen.

Die bestehende Bebauung auf den Flurstücken Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 soll weiterhin gesichert werden. Die entsprechenden Regelungen werden sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 (Urplan, 10. und 15. Änderung) orientieren.

4.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans

Aufgrund der räumlichen Trennung beider Baugebiete wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in zwei Bereiche gegliedert: Baugebiet Nordwest und Baugebiet Südost (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 4: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans (Quelle: Dragomir Stadtplanung, Stand 14.04.2025, Datengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/ 2024)

Der Geltungsbereich von Baugebiet Nordwest umfasst das gesamte Flurstück Fl. Nr. 44/98. Dieser ist deckungsgleich zum Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans im Baugebiet Südost umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 44/100, 44/101, 44/134 und 44/135. Infolge der teilweisen Neustrukturierung der Lilienthalstraße wird eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche in den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans integriert.

Die Flurstücke Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 sowie Teile der Zwergerstraße werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Allgemeine Wohngebiete und ein Sondergebiet festgesetzt. Die festgesetzten Wohngebiete werden aufgrund ihrer räumlichen Trennung durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Wohngebiet WA 1 (Baugebiet Nordwest) und Wohngebiet WA 2 (Baugebiet Südost) definiert. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse ist WA2 wiederum in 3 Teilbaugebiete (WA2(1), WA2(2) und WA 2(3)) gegliedert.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese nicht mit der Zweckbestimmung dieses Wohngebiets vereinbar sind und zusätzlichen Verkehr in das Planungsgebiet ziehen würden.

Um im Baugebiet Südost eine gemischte Nutzung mit großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen, wird der Bereich entlang der Lilienthalstraße in Anwendung des § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel/Wohnen/Gewerbe,“ festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO begründet sich mit der planerischen Zielsetzung einen großflächigen Einzelhandelsstandort zu verwirklichen. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb wird auf das Hauptsortiment Lebensmittel beschränkt, um die Nahversorgung vor Ort zu stärken. Die höchstzulässige Größe der betriebsbezogenen Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² festgesetzt. Zudem sind max. jeweils 100 m² Verkaufsfläche für einen Backbetrieb und eine Metzgerei erlaubt. Eine Verkaufsflächenobergrenze ist festsetzbar, wenn das Baugebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück besteht und das Eigentum stets in der Hand eines Eigentümers bleibt. Seitens der höheren Landesplanungsbehörde, der Regierung von Oberbayern, wurde die Ansiedlung eines Vollsortimenters positiv beurteilt. Um ein ergänzendes Angebot bieten zu können, werden weitere sonstige dem Gebiet dienende Einzelhandelsnutzungen zugelassen. Diese werden auf dem Gebiet dienende Läden beschränkt, um im Sinne einer nachhaltigen Planung auf eine möglichst breite Angebotsvielfalt reagieren zu können. Lediglich im Durchführungsvertrag werden vereinzelte unerwünschte Nutzungen geregelt und ausgeschlossen. Um einem gemischt genutzten Quartier gerecht zu werden, sind darüber hinaus im SO Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften mit den zugehörigen Flächen für die Außengastronomie zulässig.

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan werden konkrete Flächen im Grundriss dargestellt, in denen Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind auf das Erdgeschoss beschränkt, um die Erreichbarkeit und damit die Attraktivität auch für die umgebende Bebauung sicherzustellen. Durch diese Maßnahmen wird auf Ebene der Bauleitplanung eine Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

Sowohl im WA2(1) als auch im SO werden Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dies begründet sich mit dem Ziel, die Erdgeschosszone sowie den angrenzenden öffentlichen Raum durch öffentliche Nutzungen zu beleben.

Da sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung konkreter Nutzungen verpflichtet, wird eine entsprechende Festsetzung mit aufgenommen, die klarstellt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag festgelegt sind. Somit ist die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Vorhabens sichergestellt.

Mit Verweis auf § 12 Abs. 3a BauGB besteht eine gelockerte Vorhabenbindung. Damit wird eine Flexibilität des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichergestellt. Über diese Regelung ist es später möglich, den Vorhaben- und Erschließungsplan abzuändern und auszutauschen, soweit er sich im planungsrechtlichen Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hält.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Allgemein

Zur Umsetzung des planerischen Konzepts, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche als Höchstmaß, bezogen auf die jeweiligen Teilbaugebiete geregelt. Zusätzlich wird das Maß durch die Wandhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bzw. auf den Flurstücken Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 durch eine maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt.

Grundfläche

Für die Baugebiete bzw. Teilbaugebiete wird im Plan eine Grundfläche (GR) festgesetzt, die das Hauptgebäude definiert.

Ergänzend wird eine Grundflächenüberschreitung für Balkone und Terrassen festgesetzt. Durch diese Differenzierung soll sichergestellt werden, dass der eigentliche Hauptbaukörper in seiner Ausdehnung klar wird.

Zusätzlich wird im Satzungstext geregelt, bis zu welchem Maß die jeweils festgesetzten GR durch Wege und durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden dürfen. Damit wird gewährleistet, dass möglichst großzügige Freiflächen für eine qualitative Gestalt zur Verfügung gestellt werden.

Im Baugebiet WA1, im Teilbaugebiet WA 2(1) sowie im SO ist zusätzlich eine Überschreitung durch die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erlaubt, um der erforderlichen Unterbauung durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage Rechnung zu tragen und um die oberirdische und unterirdische Versiegelung deutlich zu machen.

Die gem. den Festsetzungen maximal zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO liegt in den Teilbaugebieten rechnerisch zwischen 0,20 und 0,56. Im rechnerischen Durchschnitt beträgt die maximal zulässige GRZ insgesamt 0,36. Folglich wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 unterschritten.

Unter Berücksichtigung der GR-Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr.1 und Nr. 2 BauNVO (Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen) als auch durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr.

3 BauNVO ergibt sich eine GR von insgesamt ca. 22.460 m². Dies entspricht einer GRZ nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von 0,8.

Die festgesetzten Grundflächen ergeben für die einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete folgende Werte:

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

Baugebiet bzw. Teilbaugebiet	**Netto-bauland in m²**	**GR maximal gem. § 19 Abs. 2 Bau-NVO in m² inkl. Terrassen und Balkone**	**Entspricht GRZ maximal gem. § 19 Abs. 2 Bau-NVO in m²**	**GR maximal + Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO**	**GRZ maximal + Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO**
WA 1	**8.305**	**3.350**	**0,40**	**7.250**	**0,87**
WA 2(1)	14.570	4.250	0,30	10.950	0,75
WA 2(2)	600	120	0,20	220	0,37
WA 2(3)	745	190	0,25	340	0,46
Summe WA 2	**15.915**	**4.560**	**0,29**	**11.510**	**0,72**
SO	**3.820**	**2.150**	**0,56**	**3.700**	**0,97**
Planungsgebiet	**28.040**	**10.060**	**0,36**	**22.460**	**0,80**

Ausgehend von der maximal zulässigen GR und der geplanten Geschossigkeit, ergibt sich für die Wohngebiete insgesamt eine rechnerische Geschossfläche von ca. 26.170 m². Damit liegt die GFZ bei 1,08 und entspricht somit dem Orientierungswert gem. §17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete. Die Geschossfläche im SO liegt rechnerisch bei ca. 6.047 m², was eine GFZ von 1,58 ergibt. Auf das gesamte Planungsgebiet bezogen, ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 32.220 m², was einer GFZ von 1,15 entspricht.

Zahl der Vollgeschosse

In den Teilbaugebieten WA 2(2) und WA2(3) wird eine maximale Anzahl von vier Vollgeschossen festgesetzt. Dies leitet sich aus der Festsetzung von maximal 3 zzgl. Terrassengeschoss gem. der 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 ab und sichert somit das bestehende Baurecht auf den Bestandsgrundstücken Fl. Nrn. 44/300 und 44/301.

Höhenentwicklung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung der Neubebauung durch die Festsetzung zulässiger Wandhöhen sichergestellt. Das

Erscheinungsbild der Neubebauung wird durch ein differenziertes Spiel der Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhenstaffelung der Gebäude stellt eine wichtige strukturelle und gestalterische städtebauliche Komponente zur Schaffung einer Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen im Quartier dar. Folglich erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine differenzierte Wandhöhenfestsetzung.

Die Wandhöhen werden in Metern festgesetzt und beziehen sich jeweils auf die gem. Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Bei Gebäuden mit Flachdach bildet die Attika den oberen Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit einer anderen Dachform, insbesondere bei den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 mit einem Pultdach ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zur Sicherung einer Terrassengeschossnutzung darf die festgesetzte Wandhöhe durch Absturzsicherungen bis zu 1,20 m überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen sind diese jedoch um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der aufgehenden Wand zurückzusetzen und transparent oder als Geländer herzustellen.

Darüber hinaus sind Überschreitungen durch technische Dachaufbauten bis zu 2,0 m erlaubt, um z.B. Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen, auf dem Dach realisieren zu können.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Nebenanlagen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen. Diese werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen sowie zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Auf den Flurstücken Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 wird die Baugrenze auf Basis der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 52 festgelegt. Der Bauraum wird im Westen durch eine neue Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze neu definiert. Durch diese Festsetzung wird auch zukünftig das bestehende Baurecht auf den Bestandsgrundstücken gesichert.

Zur Gliederung und Strukturierung der Gebäudekubatur wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone zugelassen und planzeichnerisch gesichert.

Um größtmögliche Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern bzw. zu schaffen, sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 12 und § 14 BauNVO nur in den festgesetzten Bauräumen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen erlaubt. Um ausreichend Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, betrifft diese Regelung nicht Zufahrten und Zuwegungen, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Bike-Sharing-Abstellplätze sowie Fahrradreparaturstationen und Anlagen für Sport, Spiel und Erholung. Diese sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

4.6 Bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrtsbereiche, Fahrradabstellplätze und Wege

Zur Sicherung der Freiflächen auf den Grundstücken sind die notwendigen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen. Hierfür wurden Bereiche durch die Umgrenzung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche definiert. Im WA 1 soll eine Tiefgarage und im SO/WA 2 sollen zwei Tiefgaragen umgesetzt werden.

Die Stellplatzanzahl (nach der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Mobilitätsmaßnahmen, die im Mobilitätskonzept vorgeschlagen wurden, werden zusätzlich textlich im Bebauungsplan festgesetzt sowie im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

	Maßnahmen	Sicherung durch textliche Festsetzung im BP	Sicherung im VEP	Sicherung im Städtebaul. Vertrag
Radverkehr	Attraktive Abstellmöglichkeiten		X	
	Duschen, Umkleiden, Spinde im Bereich der gewerblichen Nutzungen		*1	
	Fahrradreparaturstationen	X	X	
KfZ-Verkehr	Lademöglichkeiten in den TG	X	X *2	X
	Paketstation		X	X
Mobilitätsdienstleistungen	Abstellflächen für Sharing-Angebote	X	X	X
	Stationäres Carsharing	X	X	X
	Bike-Sharing, Lastenradsharing, E-Bikes-Sharing	X	X	X
Mobilitätsmanagement	Infostele Mobilität zur Übersicht über alle Angebote			X
	Einführung von Mobilitätskarten mit Carsharing und ÖPNV Nutzung bzw. ÖPNV-Karten zum Verleih			X
	Betriebliches Mobilitäts-management: Fuhrpark-management, Jobrad, Jobticket			X

*1 Die Situierung der Duschen, Umkleiden und Spinde wird im weiteren Verfahren geprüft und festgelegt sowie in einer der drei Regelungsebenen festgehalten

*2 Es ist für jeden KfZ-Stellplatz eine Lademöglichkeit geplant. Im Zuge der weiteren Planungen ist zu überprüfen, wie die Haustechnik und das Energiekonzept dafür auszulegen ist.

Die Zu- und Ausfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche werden in Anzahl und Lage begrenzt, um möglichst wenig Querungen durch den Kfz-Verkehr im Bereich von Gehwegen in der Lilienthalstraße zu erzeugen. Zur Sicherung von Spielraum in der Ausführungsplanung sind untergeordnete Zufahrten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie Noteinsatzfahrzeuge darüber hinaus erlaubt.

Aus Gründen des Schallschutzes sind Tiefgaragenzu- und ausfahrten einzuhausen.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und dem Schutz von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen sind Entlüftungen von mechanisch belüfteten Tiefgaragen durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der Gebäude in die freie Windströmung zu führen.

Zur Förderung der Inklusion im Gebiet und im Hinblick auf Familien mit Kinderwägen, Menschen mit Behinderung oder Seniorinnen und Senioren sind alle Wege innerhalb der neuen Baugebiete barrierefrei herzustellen.

4.7 Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet nach Beschluss des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss vom 15.09.2026 eine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen, damit das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Die Abstandsflächen werden durch die im Bebauungsplan maximal zugelassenen Wandhöhen mit den festgesetzten Höhenbezugspunkten, gekoppelt mit der festgesetzten Baugrenze sowie durch die Vermaßung gem. Planzeichnung definiert.

Nichtsdestotrotz orientiert sich die Planung an der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen der Gemeinde Neubiberg (25.01.2021) und hält diese überwiegend ein. Die Abstandsflächensatzung sieht abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO vor, dass die Abstandsflächen im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,9 H, mindestens jedoch 3 m betragen. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,45 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

In folgenden Bereichen kommt es dennoch zu Überschneidung der Abstandsflächen:

Durch die Stellung der Baukörper im WA 2(1) ergeben sich bei Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg Überschneidungen der Abstandflächen teilweise innerhalb des Gebietes zwischen den rückwärtigen Wohngebäuden als auch zu den nördlich gelegenen straßenbegleitenden Baukörpern. Weiterhin wird die Straßenmitte des neu zu gestaltenden Platzes der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschritten.

Der nördliche Baukörper B sieht für den Einzelhandel einen Baukörper mit einer größeren Gebäudetiefe vor. Die Abstandsflächenüberlagerung betrifft nur diese erdgeschossigen Gebäudeteile und nicht den straßenbegleitenden Gebäudeteil, welcher ab dem Obergeschoss eine Wohnnutzung vorsieht. Da sich in diesem Bereich eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Supermarktes und keine schützenswerten Wohn- oder Aufenthaltsräume befinden, kann aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine Ausnahme von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung der Gemeinde als verträglich eingestuft werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies gilt ebenso für den nordwestlich gelegenen Baukörper A, in denen sich gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss befinden. Diese Nutzungen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan in ihrer Lage geregelt und fixiert.

Innerhalb des Quartiers kommt es zwischen den Wohngebäuden ebenfalls teilweise zu geringen Abstandsflächenüberlagerungen nach Abstandsflächensatzung der Gemeinde. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieser Überlagerungen werden diese als verträglich eingestuft.



Abbildung 3: Abstandsflächen (Hillebrand - Stand September 2026)

Die Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf die Stellung der Baukörper sowie der öffentlichen Freiräume sind im Zuge der Abwägung mit den Abstandsflächenüberschneidungen zu beachten. Die Bereiche, in denen die Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung der Gemeinde überschritten werden, sind als verträglich einzustufen. Da eine Orientierung an der Abstandsflächensatzung der Gemeinde als Grundlage herangezogen wird, kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet und folglich gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt werden.

4.8 Dachform und Dachaufbauten

Um ein einheitliches Gesamtbild des Neubauquartiers zu erhalten und durch die Kombination von Dachbegrünung und erneuerbaren Energien einen Beitrag zum Lokalklima zu sichern, sind im Bereich der Neubebauung (WA 1, WA 2(1) und SO) ausschließlich zu begrünende Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Diese leisten darüber hinaus durch ihre Regenrückhaltefunktion und die Reduzierung von Aufheizungseffekten durch Begrünung einen wirksamen Beitrag zu einer klimagerechten Stadt. Folglich darf die Dachneigung 5° nicht überschreiten.

Um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu technischen Dachaufbauten getroffen. Diese sind zusammenzufassen sowie mit

einem Sichtschutz zu umfassen. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung großflächiger Dachbegrünungen dürfen Dachaufbauten wie z.B. Kühlungselemente und Lüftungskästen einen Anteil von 30 % der Dachfläche im WA1 und WA2 (1) der jeweiligen Gebäude und im SO max. 50 % nicht überschreiten. Zur Förderung des Einsatzes der Solarenergie sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie von der Flächenbegrenzung und Einhausungsregelung für Dachaufbauten ausgenommen.

4.9 Werbeanlagen

Um das Ortsbild und den Charakter der Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese sind ausschließlich an Gebäuden an der Lilienthalstraße erlaubt. Zusätzlich sind die Werbeanlagen auf die straßenzugewandte Fassadenseite und auf das Erdgeschoss sowie in ihrer Höhe und Länge beschränkt, um eine unangemessene und optisch beeinträchtigende Nutzung der Gebäude für Werbezwecke auszuschließen und gleichzeitig Werbung z.B. in Form von Firmennamen und Firmenlogos ermöglichen zu können.

Darüber hinaus sind Werbeanlagen in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Fahnen, Lightboards, Videowände) sowie Wechselbeleuchtungen sind unzulässig, da diese die Gebäudearchitektur dominieren und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

4.10 Grünordnungskonzept

<u>Versickerung</u>

Um negative Auswirkungen auf den Grundwasserstand sowie die -wasserqualität zu vermeiden, ist das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme wird für technische Versickerungsanlagen wie bspw. Rigolen und Zisternen getroffen. Um die Versickerung zu begünstigen und Bodenfunktionen teilweise zu erhalten, sollen die Wege, Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Baugebiete WA1, WA2(1) und SO mit sickerfähigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (wie z.B. in Form von Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine) hergestellt werden.

<u>Begrünung der Baugebiete</u>

Durch die Beschränkung der Grundfläche wird sichergestellt, dass sich die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt und die unbebauten Flächen begrünt werden können. Innerhalb von WA1 und WA2 sind daher mind. 40 % der Grundstücksfläche und innerhalb des SO sind mind. 20 % der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Da das SO eine geringere Grundstücksgröße bei flächenintensiver Nutzung durch Einzelhandel und dazu notwendigen oberirdischen Stellplätzen aufweist, ist eine höhere Versiegelung als im WA nötig. Dadurch kann eine ansprechende Ein- und Durchgrünung gewährleistet werden.

<u>Baumneupflanzungen</u>

Aufgrund der positiven Auswirkungen von Bäumen ist auf den Baugrundstücken je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Baum nach den festgesetzten Güteanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume, die erhalten werden, können nicht angerechnet werden, wobei die gem. Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume der Eschenallee davon ausgenommen sind. Darüber hinaus sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Bäume zu pflanzen und einige der bestehenden Bäume zu erhalten.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen 1. Wuchsordnung ist in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Fläche von mindestens 36 m³ mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,5 m vorzusehen. Bei den festgesetzten Baumpflanzungen 2. Wuchsordnung eine entsprechende Fläche von mindestens 24 m³ mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,2 m und bei Baumpflanzungen 3. Wuchsordnung eine entsprechende Fläche von 12 m³ mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen. Dadurch kann die dauerhafte Vitalität der Bäume gewährleistet und der Pflegeaufwand reduziert werden. Ausnahmsweise dürfen Baumscheiben überdeckt werden, sofern dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist. Alle Bäume, die einer erhöhten Gefahr durch Anfahrschäden und Verdichtung ausgesetzt sind, sind durch geeignete technische Maßnahmen wie z.B. Bügel oder Poller zu schützen, damit die Vitalität der Bäume nicht gefährdet wird.

Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume müssen einen Hochstamm sowie einen Stammumfang von 20 bis 25 cm besitzen und mindestens 3 x verpflanzt sein. Dadurch kann die dauerhafte Vitalität der Gehölze und eine möglichst kurzfristig erzielbare positive Wirkung u.a. für das zukünftige Ortsbild sowie das Mikroklima gewährleistet werden. Die Vorgaben gelten auch für Nachpflanzungen von Bäumen. Darüber hinaus sind auch Sträucher und sonstige Bepflanzungen in der darauffolgenden geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen, um negative Auswirkungen auf die Durchgrünung zu vermeiden.

<u>Erhalt der Eschenallee und der Blühfläche</u>

Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ist die vorhandene Blühfläche aus heimischen, standortgerechten Kräutern mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % herzustellen bzw. zu erhalten. Um Verbindungen zur Zwergerstraße sicherzustellen, sind zwei Wege zum WA (2)1 von jeweils maximal 4 Meter Breite zulässig. Darüber hinaus sind die in diesem Bereich lokalisierten Eschen und deren Ersatzpflanzungen entlang der Zwergerstraße als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölze samt der Blühfläche stellen einerseits für bodengebundene Kleinlebewesen wie z.B. Igel und andererseits für Fledermäuse eine wichtige Leitstruktur darstellen. Durch das Vorkommen von Insekten ist die Blühfläche als Jagd- und Nahrungshabitat für Vögel- und Fledermäuse besonders wertvoll. Darüber hinaus fungiert die Eschenallee sowie die Blühfläche als Randeingrünung und prägender Bestandteil des Ortsbildes. Insbesondere Altbäume wie die Eschenallee haben zudem

im städtischen Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung, Luftbefeuchtung und kühlende Wirkung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihre schattenspendende Wirkung zu einer Aufwertung der Freiraumqualität bei.

Dachbegrünung

Im WA1 sowie im WA2(1) sind mind. 70 % und im SO sind mind. 50 % der Dachflächen zu begrünen. Der geringere Anteil an Dachbegrünung im SO ist im größeren Anteil an technischen Dachaufbauten aufgrund der Einzelhandelsnutzung im SO begründet. Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und können den Energieverbrauch für Gebäudebeheizung im Winter bzw. -kühlung im Sommer verringern. Für die Dachbegrünung ist eine Mindestgesamtschichtdicke von 0,25 m und ein mittlerer Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von 0,20 m herzustellen. Die langfristige Vitalität der Vegetation und ein ausreichender Rückhalt von Niederschlagswasser wird somit gewährleistet.

Die begrünten Dachflächen dürfen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen) überdeckt werden. In diesen Bereichen ist für die Dachbegrünung eine Mindestgesamtschichtdicke von 0,15 m zulässig. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von 0,10 m herzustellen. Die Kombination der Anlagen mit Dachbegrünungen hat positive Synergieeffekte, z.B. Kühlungseffekt und damit Energieeinsparpotenziale.

Durch die Bepflanzung mit standortgerechten Arten kann dauerhafter ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich geleistet werden. Eine flächenmäßige Überlagerung der Dachbegrünung mit Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Dadurch können die Synergieeffekte, die sich aus einer Kombination ergeben, genutzt werden.

Bodenaufbau und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Decke von baulichen Anlagen, durch die das Planungsgebiet lediglich unterbaut wird, ist mit min. 0,8 m fachgerechtem, durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken, um die Bodenfunktionen zumindest teilweise zu erhalten und eine dauerhafte Vitalität der Bepflanzung sicherzustellen. Zusätzlich sind 0,2 m Drainagen zur Entwässerung zu verwenden.

4.11 Artenschutz

Auf Grundlage des Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG, Januar 2026) wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. v. m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern:

Maßnahme V1: Installation von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung

Während der Baumaßnahmen und dauerhaft im zukünftigen Baugebiet dürfen ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 2700 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe genutzt werden, da diese einen geringen

UV- und Blauanteil aufweisen. Es sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel mit vollständig abgeschlossenem (insektendichtem) Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Strukturen außerhalb des Planungsgebietes dürfen nicht zusätzlich angeleuchtet werden, das betrifft gleichermaßen Gebäudefassaden von umgebenden Gebäuden als auch Gehölze. Vor allem eine zusätzliche Beleuchtung der Eschenallee am Zwergerweg ist zu unterlassen.

Maßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entwertung von Gehölzen im Gebiet nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Eine Entfernung von Gehölzen zwischen Anfang März und Ende September darf nur durchgeführt werden, wenn potenzielle Nistplatzstrukturen vorab auf Brutvögel untersucht wurden und das Vorkommen von Brutplätzen sicher ausgeschlossen werden kann. Dazu ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Sollten Tiere brüten bzw. Jungvögel nachgewiesen werden, ist mit dem Beginn der Durchführung so lange zu warten, bis die Brut beendet ist und die flüggen Jungvögel ausgeflogen sind. Die Maßnahme gilt gleichermaßen für das Ab- und Umhängen von Vogelnistkästen.

Hinweis: Die Entfernung von Hecken und Gebüschen in der Zeit von Anfang März bis Ende September ist grundsätzlich untersagt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Maßnahme V3: Vermeiden von Vogelschlag

Um Vogelschlag z.B. an Gebäuden (Glasfassaden) und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an sämtlichen Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Zum Beispiel sind halbtransparente Materialien wie z.B. Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen.

Bei jedem Vorhaben mit Glasflächen sind das Vogelschlagrisiko und ggf. erforderliche Maßnahmen anhand des Bewertungsschemas unter Tabelle 3 des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand 19.02.21) zu prüfen.

Maßnahme V4: Neupflanzung von zehn Bäumen und Sträuchern

Um die räumliche Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Stieglitz dauerhaft zu erhalten, sind in Teilbereich Ost des Planungsgebietes mindestens zehn Bäume oder größere Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens drei Metern zu pflanzen. Die Gehölze sind vorzugsweise als Gehölzgruppen aus mind. fünf Gehölzen zu pflanzen.

FM1: Erhalt von künstlichen Höhlen

Darüber hinaus wird als weitere fachliche Maßnahme der Erhalt von künstlichen Höhlen (Maßnahme FM 1) empfohlen. Die vorhandenen künstlichen Höhlen im Planungsgebiet sind dauerhaft zu erhalten. Sofern die drei Bäume innerhalb des Eingriffsbereiches, an denen Vogelnistkästen angebracht sind, entfernt werden müssen, sind die Kästen vor der Fällung der Bäume an andere geeignete Bäume im räumlichen Umfeld umzuhängen. Für den Zeitpunkt der Durchführung ist die Maßnahme V2 zu beachten und zu kennzeichnen.

Das Vorkommen der Zauneidechse im Planungsgebiet und dessen Wirkraum kann aufgrund der vorgenommenen Begehungen sicher ausgeschlossen werden. Für alle anderen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geschützten Arten kann ein Vorkommen und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen ebenfalls sicher ausgeschlossen werden.

4.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Eingriffsermittlung wird im weiteren Verfahren ergänzt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

4.13 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist der Klimaschutz sowie die Klimaanpassung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor:

- Herstellung einer hochwertigen und dichten Durchgrünung im Planungsgebiet und Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Anwohner*innen
- Reduzierung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, um das Aufheizen der Umgebung und damit die thermische Belastung im Planungsgebiet zu reduzieren
- Erhalt des Baumbestands entlang der Zwergerstraße sowie Neupflanzungen von Bäumen im gesamten Planungsgebiet -> diese spenden Schatten, besitzen einen gewissen Kühlungseffekt und tragen zur Bindung des klimaschädlichen Kohlenstoffdioxids (CO_2) bei.
- Dachbegrünungen wirken thermisch ausgleichend für die Umgebung, reduzieren den Energiebedarf der Gebäude und verzögern den Abfluss bei starken Niederschlägen ab
- Durchwurzelbare Mindestschichtdicke bei Dachbegründung und ein fachgerechter Bodenaufbau von min. 0,8 m für ein erhöhtes Wasserspeichervermögen und dadurch dauerhafte Vitalität der Vegetation auch bei klimatisch bedingten, vermehrt und -längert auftretenden Trockenphasen
- Förderung von erneuerbaren Energien in Kombination mit Dachbegrünung zur Reduzierung des Verbrauchs von klimaschädlichen Energieträgern

- Anforderungen an Wurzelraum bei Baumpflanzungen, damit Bäume auch bei Trockenperioden ausreichend Wasser zur Verfügung haben
- Festsetzung von standortgerechten Baumarten, welche den heutigen und künftigen Klimaanforderungen gerecht werden
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb, um die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu unterstützen
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept zur Reduktion der Verkehrsbelastung

4.14 Energie- und Nachhaltigkeit

Das Energiekonzept sieht vor, dass die Primärenergie zu 100 % aus postfossiler bzw. regenerativen Energieträgern erzeugt wird (z.B. Photovoltaik, Erdwärme und Nahwärme). Durch die Einbindung einer qualifizierten Energieberaterung wird bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Energiekonzept erstellt, um die Energieversorgung des Quartiers optimal mit Wärme und Strom zu versorgen. Darüber hinaus ist geplant, die Beleuchtung allgemein in LED-Technik, z.B. mit Bewegungsmeldern, Dämmerungsschaltern, einzusetzen und somit zusätzliche Lichtverschmutzung zu vermeiden. Die Tiefgaragen sollen natürliche be- und entlüftet werden. Zudem wird eine energetische Grauwassernutzung durch Nutzung der Abwärme des anfallenden Abwassers vor Einleitung in den Schmutzkanal angestrebt.

Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept wird Bestandteil des nächsten Verfahrensschritts.

Überschlägige CO_2-Bilanzierung

Gemäß §13 des Bundes-Klimaschutzgesetztes sind bei Planungen die festgelegten Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Dazu gehört die Einsparung und Vermeidung von CO_2 über den gesamten Lebenszyklus von Baumaßnahmen. Der Lebenszyklus von Gebäuden und Infrastruktur umfasst verschiedene Phasen (vgl. DIN EN 15978), welche Herstellung, Errichtung, Nutzung, Entsorgung und Recycling umfassen. In allen diesen Phasen entstehen Treibhausgasemissionen.

Datengrundlage und Methodik

Um die Umweltauswirkungen im Sinne der erzeugten CO_2-Emissionen durch die Baumaßnahme zu ermitteln, wurde für Wohngebäude die vom Umweltbundesamt in Auftrag gegebene Studie „Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus“ des Fraunhofer Institutes für Bauphysik und dem Steinbeis-Transferzentrum für Energie-, Gebäude- und Solartechnik (2019) herangezogen, die anhand von 400 Varianten den Energieaufwand des gesamten Lebenszyklus von verschiedenen Gebäudetypen im Wohnungsbau untersucht hat. Betrachtet wurden die Emissionen beim Neubau und bei der Sanierung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in verschiedenen Energiequalitätsstufen. Da im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans keine Festsetzungen zum Gebäudetyp selbst (Niedrig-Energie, Nullenergie o.Ä.) getroffen werden, sind bei der Emissionsermittlung für die Baugebiete exemplarische Werte einer „üblichen Bauweise“ eines Mehrfamilienhauses mit Massivbauweise mit Stahlbeton und Wärmedämmverbundsystem“ verwendet worden.

Zudem wurde die Studie „Emerging trends in lifecycle assessment of building construction for greenhouse gas control: implications for capacity building“, welche im „Discover Applied Sciences“ vom Springer Verlag veröffentlicht wurde, zur Bewertung der betriebsbedingten CO_2-Emissionen herangezogen. Die darin angegebenen Referenzwerte wurden gemittelt.

Weitere Treibhausgase wie bspw. Methan wurden nicht in die überschlägige Bilanzierung inkludiert.

CO2-Emissionen durch den Bau von Wohngebäuden und deren Nutzung

Für die Konstruktions- bzw. Herstellungsphase der Gebäude wird ein Treibhausgaspotenzial von ca. 12 kg CO_2 / m² Wohnfläche / a für ein gemäß Energieeinsparungsverordnung 2016 errichtetes Wohngebäude dieser Gebäudeklasse ermittelt. Für den Gebäudebetrieb fallen hierbei ca. 17 kg CO_2 / m² Wohnfläche / a an. Für den Nutzerstrom fallen zudem etwa 13 kg CO_2 / m² Wohnfläche / a an. Das entspricht insgesamt einem CO_2-Equivalent von 42 kg CO_2 / m² Wohnfläche / a. Die nutzbare Wohnfläche variiert je nach Flächeneffizienz im Bau um einen Wert von etwa 75 % der Geschossfläche.

Diese Werte sind beispielsweise durch den Einsatz emissionsarmer Rohstoffe beim Bau oder der Nutzung erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung oder die Einsparung von Wärmenergie durch bessere Dämmmaterialien reduzierbar. Im Rahmen der überschlägigen Emissionsschätzung für die Bereitstellung der gebauten Umwelt werden im Folgenden dennoch für alle geplanten Gebäude die oben genannten Werte angenommen, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Rohstoffen, Materialien und zu verwendenden Energien beinhaltet.

CO2-Emissionen durch Bereitstellung von Verkehrsinfrastruktur und deren Nutzung

Für die Bereitstellung der Verkehrsinfrastruktur fallen ebenfalls CO_2-Emissionen an. Hierbei ist zu unterscheiden, dass die Nutzung selbst vorwiegend Emissionen durch den Verkehr entsteht und nicht auf die Fläche umzulegen ist.

Gemäß einer Studie des Betonverband Straße, Landschaft, Garten e.V. (SLG) (2015) fallen bei regulärer Asphaltbauweise für die Herstellung, den Transport der Baustoffe, den Einbau sowie die Entsorgung Emissionen von ca. 48 kg CO_2 / m² an. Bei der Nutzung von Pflastern aus Beton werden ca. 54 kg CO_2 / m² emittiert. Der betrachtete Zeitraum beträgt hierbei jeweils 30 Jahre. (Quelle: https://www.braun-steine.de/PDF/Nachhaltigkeit/SLG_Broschuere.pdf, S.11). Diese Werte werden ebenfalls überschlägig für alle neu zu errichtenden Verkehrsflächen angenommen.

Ergebnis

Bei einer maximalen Geschossfläche im Baugebieten Nordwest von ca. 10.200 m² und im Baugebiet Südost von ca. 21.400 m² und einer nutzbaren Fläche von 75 % kann für die Bereitstellung und Nutzung der Gebäude ein entsprechender GWP von ca. 1000 t CO_2 / a ermittelt werden. Das entspricht bei einem üblichen Betrachtungszeitraum für Gebäude von 50 Jahren einem CO_2 -Äquivalent von ca. 49.800 CO_2-Äquivalent.

Außerdem entstehen durch das Planungsvorhaben knapp ca. 12.700 m² neue öffentliche Verkehrsflächen, Zufahrtswege und Tiefgaragen, welche voraussichtlich

als asphaltierte Flächen umgesetzt werden. Zudem sind ca. 6.100 m² Wege, Platz- sowie oberirdische Parkplatzflächen vorgesehen, die vermutlich mit Pflastersteinen aus Beton errichtet werden. Dies entspricht bei einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren einem GWP von insgesamt ca. 940 t CO_2 Äquivalent für die Herstellung und den letztlichen Abbruch der Verkehrsinfrastruktur.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von besonders anfälligen Gebieten, wie z.B. Überschwemmungsgebieten oder thermisch stark vorbelasteten Gebieten, sodass eine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht gegeben ist.

Im Bestand befindet sich jedoch im westlichen Teil des Baugebiet Südost eine Geländesenke. In solchen kann sich zufließender Oberflächenabfluss bspw. infolge von Starkregenereignisse sammeln, sodass diese als potenzielle Aufstaubereich einzustufen sind. Weitere Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche befinden sich nördlich des Baugebiets Nordwest sowie nördlich des Baugebiets Südost an der Lilienthalstraße.

Darüber hinaus befinden sich diverse potenzielle Fließwege bei Starkregen im Umfeld des Planungsgebietes. Nördlich des Baugebiets Nordwest ist ein Fließweg mit mäßigem Abfluss lokalisiert. Weitere Potenzielle Fließwege mit starkem Abfluss befinden sich westlich des Baugebiets Nordwest auf der Berghamer Straße und der Universitätsstraße. Südlich des Baugebiets auf der Lilienthalstraße ist der Abfluss zunächst erhöht, bevor dieser nördlich des Baugebiets Südost mäßig ist.

Im weiteren Verfahren sind die sich daraus ergebende Gefahren detailliert zu untersuchen und zu berücksichtigen.

4.15 Verkehrskonzept

4.15.1 Erschließungskonzept

Öffentliche Verkehrsfläche/ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Lilienthalstraße soll auf Höhe des Baugebiet Südost neustrukturiert werden, um eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Aus diesem Grund wird der Bereich zwischen Fahrbahn und Baugebiet Südost als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. *Die konkrete Ausgestaltung wird Bestandteil des nächsten Verfahrensschritts.*

Die Fahrbahn im Bereich der Lilienthalstraße auf Höhe der zu entstehenden Platzfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Um die Erschließung der Baugrundstücke Fl. Nrn. 44/98 und 44/333 zu sichern, wird zusätzlich eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerweg“ festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Um den fließenden Verkehr in der Lilienthalstraße so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, werden konkrete Zufahrtsbereiche festgesetzt. Für die Flurstücke Fl. Nrn. 44/300 und 44/301 wurde die bestehende Zufahrt gesichert. Im Baugebiet Nordwest wurde der Eigentümerweg aus der Planzeichnung der 10. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Über diesen wird die Tiefgarage erschlossen. Im Baugebiet Südost dienen die beiden Zufahrtsbereiche ebenfalls der Erschließung der Tiefgarage sowie von oberirdischen Stellplätzen, welche der Tagespflege und dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnet sind. Die Einfahrt im Westen des Baugebiets befindet sich in einem potenziellen Aufstaubereich bei Starkregenereignissen. *Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob technische Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen notwendig sind.*

Ruhender Verkehr

Zur Sicherung der benötigten Stellplätze und der Erreichung des Planungsziels eines verkehrsberuhigten Quartiers ist der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

4.15.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Obermeyer erstellt.

Für die neuen Nutzungen wird ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 1.560 Kfz-Fahrten / 24 Stunden ermittelt, welche sich zu ca. 65% in Richtung Westen auf die Autobahn und Unterhachinger Straße und zu ca. 35% in Richtung Osten auf die Carl-Wery- Straße und Äußere Hauptstraße verteilen. Querschnittsbezogen entspricht dies einer prozentualen Zunahme von ca. 15% gegenüber dem Prognose Nullfall 2040.

Für den Prognose Planfall 2040 wurden Kapazitätsbetrachtungen in Form einer Verkehrssimulation im Bereich der Knotenpunkte K1-K5 (Autobahnzufahrten, Unterhachinger Straße) so- wie in Form von Einzelknotenbetrachtungen an ausgewählten Knotenpunkten entlang der Zwergerstraße / Lilienthalstraße gemäß HBS 2015 durchgeführt. Gegenüber der Analyse ergeben sich dabei stellenweise Verschlechterungen der Verkehrsqualitätsstufen, was jedoch auch durch die Verkehrszunahme durch weitere, im Prognose Nullfall 2040 berücksichtigten Bauvorhaben sowie einer allgemeinen Verkehrszunahme bis ins Jahr 2040 begründet ist. Für alle untersuchten Knotenpunkten kann auch im Prognose Planfall mind. eine noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufe QSV D erreicht werden, sodass in der Bestandsgeometrie eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Das Ergebnis kann dem beiliegenden Bericht entnommen werden.

4.16 Schallschutzkonzept

Schutz vor Verkehrslärm

Der planungsbedingte Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Rahmen einer immissionstechnischen Untersuchung (Dipl.-Ing. Peter Mutard Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz mbH, April 2026) ermittelt.

Nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ in Neubiberg (Ortsteil Unterbiberg) wird es

entlang der Lilienthalstraße zu erhöhten Lärmimmissionen durch Straßenverkehr auf die Gebäude kommen.

Wie die Berechnungen ergeben haben, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts im Prognoseplanfall an den geplanten Gebäuden bereichsweise um bis zu 8 dB(A) tags / 8 dB(A) nachts überschritten. Damit werden auch die Anhaltswerte von 50 dB(A) gemäß VDI 2719 bzw. 49 dB(A) gemäß 16. BImSchV für natürliche Belüftung im Nachtzeitraum bereichsweise nicht eingehalten. Die als Abwägungsobergrenze herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden ebenfalls bereichsweise überschritten, in weiten Teilen des Planungsgebiets jedoch eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV müssen Maßnahmen entwickelt werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dazu wurde überprüft, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) erforderlich wären, um an allen Gebäuden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV einzuhalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände kommen voraussichtlich aus städtebaulichen Gründen sowie wegen der erforderlichen Höhe nicht in Frage.

Es werden daher für die Gebäude unmittelbar entlang der Lilienthalstraße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt mit dem Ziel, im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Bei der Berechnung der Verkehrslärm-Immissionen auf den Freiflächen wurde festgestellt, dass der Zielwert von 59 dB(A) für private und öffentliche Freiflächen weitgehend eingehalten, im Bereich unmittelbar an der Straße jedoch überschritten wird (bis 64 dB (A)). Des Weiteren liegen entlang der Straße auch Überschreitungen des Zielwerts von 55 dB(A) für Freiflächen von Kinderbetreuungseinrichtungen vor. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist jedoch für die o.a. Nutzungen geeignet.

Die Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen ohne die straßenbegleitende Bebauung hat ergeben, dass die rückwärtigen Gebäude auch ohne die Abschirmung durch die vorgelagerten Gebäude keinen unzulässig hohen Immissionen ausgesetzt ist. Eine Bebauungsreihenfolge muss daher nicht festgesetzt werden.

Der Vergleich der Verkehrslärm-Immissionen an den umliegenden Gebäuden im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall hat ergeben, dass nach der Realisierung des Bebauungsplans mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels um max. 2 dB(A), in minimalen Bereichen um 3 dB(A) zu rechnen ist. Dabei befinden sich die Werte sowohl im Prognose-Nullfall als such im Prognose-Planfall tagsüber im Bereich zwischen 59 und 65 db(A) und nachts bei 49 bis 55 db(A). Dies gilt auch dann, wenn als Prognosenullfall die Situation mit einer realisierten Bebauung nach dem bestehenden Baurecht berücksichtigt wird. In Analogie zur Beurteilungssystematik nach der. 16. BImSchV kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein Lärmkonflikt aufgrund der höheren Verkehrslärm-Immissionen ausgelöst wird.

<u>Schutz vor Gewerbelärm</u>

Die geplanten Baugebiete befinden sich im Einwirkungsbereich eines bestehenden Sondergebiets nördlich der Lilienthalstraße. Für dieses wurden gebietsübliche Lärmemissionen in Anlehnung an die Empfehlungen der DIN 18005 berücksichtigt und die zu erwartenden Immissionen an den geplanten Gebäuden im Planungsgebiet rechnerisch ermittelt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass es aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeines Wohngebiet an den geplanten Gebäuden kommt. Des Weiteren wurde eine Untersuchung der Immissionen durchgeführt, die aufgrund der geplanten Nichtwohnnutzung an den Immissionsorten in der Umgebung sowie an den geplanten Gebäuden zu erwarten sind. Wie die Berechnungen ergeben haben, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets durchgängig eingehalten. Dies zeigt, dass die geplante gewerbliche Nutzung mit der Umgebung grundsätzlich verträglich ist. Im Vergleich zu einer fiktiven Situation, in der das bestehende Baurecht auf den untersuchten Grundstücken verwirklicht wird, ist durch die vorgelegte Planung im Hinblick auf die schutzwürdige Umgebung eine Verbesserung zu erwarten. Je nach Intensität der Nutzung (maßgeblich ist hierbei insbesondere die Frequentierung der Anlieferung sowie die Vorgänge bei der Be- und Entladung von Lkws) kann es in der unmittelbaren Umgebung der Anlieferung (Gebäude an der Lilienthalstraße im Baugebiet Südost) zu bereichsweisen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts tagsüber kommen. Hieraus ist abzuleiten, dass Anlieferungen nur tagesüber möglich sind. Abweichend hiervon sind Anlieferungen auch außerhalb des Zeitraums von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig, sofern sie ausschließlich mit Kraftfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von nicht mehr als 3,5 t erfolgen. Bei ausschließlich elektrisch angetriebenen Kraftfahrzeugen sind Anlieferungen abweichend von Satz 2 auch mit Fahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse bis zu 4,25 t zulässig.

5 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger wird sich gem. § 12 BauGB zur Herstellung des zugrundeliegenden Vorhabens samt der notwendigen Erschließungsanlagen verpflichten. Er ist willens und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Im weiteren Verfahrensschritt wird geklärt, welche Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Aktivierung einer ungenutzten Brachflächen zur Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau für rd. 470 Einwohner*innen
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen
- Ermöglichung von quartiersdienenden Nutzungen sowie deren Zugänglichkeit im Erdgeschoss zur Belebung und Versorgung des Quartiers
- Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zur Vermeidung von Außenentwicklungen

6.2 Grünordnung

- Schaffung hochwertiger Freiräume im öffentlichen Raum

- Kompensation der Flächeninanspruchnahme durch verschiedene Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im weiteren Verfahren ausführlich im Rahmen eines Umweltberichtes behandelt

6.3 Verkehr und Erschließung

- Gestaltung und Aufwertung der Lilienthalstraße
- Neuordnung der Zufahrtsbereiche
- Bereitstellung des notwendigen Stellplatzbedarfs überwiegend in Tiefgaragen
- Neuverkehrsaufkommen von ca. 1.560 Kfz-Fahrten / 24 Stunden

7 Datengrundlage

- Dipl.-Ing. Peter Mutard Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz mbH (Dezember 2025): Immissionstechnische Untersuchung Nr. 9897/24-IU01b
- DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (April 2025): Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52.16 „Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße“.
- DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (Januar 2026): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52.16 „Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße“.
- DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (Oktober 2025): Naturschutzfachliche Eingriffsregelung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52.16 „Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße“.
- Grundbaulabor München GmbH (April 2025): Geotechnische Untersuchung.
- Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG (März 2026): Verkehrsgutachten Lilienthalstraße Neubiberg, 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52.
- Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG (März 2026): Mobilitätskonzept Lilienthalstraße Neubiberg, 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52.
- Regionaler Planungsverband München. (25. 02 2019). *Regionalplan München, Karte 1, Raumstruktur*. Abgerufen am 05. März 2025 von https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_1_Raumstruktur.pdf

8 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt dazu gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und fordert zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf.

Derzeit ermittelt die Gemeinde Neubiberg in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Scopingliste liegt den Unterlagen bei. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

Der Umweltbericht wird der Begründung im weiteren Verfahren beigefügt.