Endreß
BRANDSCHUTZ

# Brandschutztechnische Stellungnahme

## Lilienthalstraße – 85576 Unterbiberg

| | |
|---|---|
| **Bauvorhaben** | Quartiersentwicklung<br>Flur-Nr.: 44/98, 44/101, 44/134, 44/135 |
| **Auftraggeber / Bauherr** | Bauland GmbH<br>Baulandbeschaffungs-, Erschließungs- und Wohnbaugesellschaft<br>Karolinenplatz 1<br>80333 München |
| **Entwurfsverfasser** | Bau und Service Hillebrand GmbH<br>Krimpling 1<br>A-5071 Wals |
| **Konzeptersteller** | Veronika Jaud |
| **Projektnummer** | 7457 |
| **Datum** | 16.02.2026 **Index** 001 |
| **Umfang** | 14 Seiten, 2 Anhänge |

Endreß Ingenieurgesellschaft mbH Brandschutzsachverständige
Niederlassung München
Sandstraße 33 | 80335 München | +49 89 6931468-80 | endress-brandschutz.de

Endreß BRANDSCHUTZ

**Index**

| Nr. | Datum | Vorgang, Änderung, Abschnitt | Bearbeiter |
|---|---|---|---|
| 001 | 16.02.2026 | Erstellung Gesamtdokument | Veronika Jaud |

## Inhaltsverzeichnis

| | | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeines** | **4** |
| 1.1 | Auftrag und Bestimmung | 4 |
| 1.2 | Beurteilungsgrundlage | 4 |
| 1.3 | Baurechtliche Einstufung | 5 |
| **2** | **Löschwasser** | **5** |
| 2.1 | Löschwasserversorgung | 5 |
| 2.2 | Löschwasserrückhaltung | 8 |
| **3** | **Erschließung zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten** | **8** |
| **4** | **Rettungsmaßnahmen** | **9** |
| **5** | **Anhang** | **13** |
| **6** | **Zusammenfassung** | **14** |

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Pläne ..... 13

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftrag und Bestimmung

Mit Auftrag im Juli 2025 wurde die Endreß Ingenieurgesellschaft mbH im Namen des Bauherrn mit der Erarbeitung einer brandschutztechnischen Stellungnahme zur geplanten Quartiersentwicklung der Baufelder Nordwest und Südost in der Lilienthalstraße in 85576 Unterbiberg (Flur-Nr.: 44/98, 44/101, 44/134, 44/135) beauftragt.

Folgende Punkte werden im Zuge der Stellungnahme bewertet:

- Löschwasserversorgung und Löschwasserrückhaltung,
- Erschließung zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten,
- Rettungsmaßnahmen und
- Umsetzung sämtlicher Aspekte von Rettungs- und Löscheinsätzen im Bebauungsplan.

Die Bewertung erfolgt ausschließlich aus brandschutztechnischer Sicht für die geplante Quartiersentwicklung in der Lilienthalstraße in 85576 Unterbiberg, anhand der aufgeführten Unterlagen.

## 1.2 Beurteilungsgrundlage

Die Grundlage für diese Stellungnahme bilden die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Quartiersentwicklung.

- Baugebiet Nordwest (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Gebäudegrundflächen), Stand: 10.07.2025
- Baugebiet Südost (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Gebäudegrundflächen), Stand: 10.07.2025
- Nutzungskonzept Flurnummern 44/98 und 44/101, 44/134, 44/135, Hillebrand GmbH & Bauland GmbH; Stand: 06.06.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan Baugebiet Nordwest und Südost, Hillebrand GmbH & Bauland GmbH, Stand: 13.06.2025
- Löschwassernachweis der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stand: 25.07.2025
- Abstimmung mit Herrn Schmid vom 21.07.2025 und 04.08.2025

## 1.3 Baurechtliche Einstufung

Die vorliegende Planung wird anhand der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 08. Juli 2025, sowie der aktuell geltenden Garagenstellplatzverordnung (GaStellV vom 23. Dezember 2024) bewertet. Sonderbautatbestände, die sich ggf. im Zuge der weiteren Planung ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Sowohl die Tiefgarage im Baufeld Nordwest als auch die Tiefgarage im Baufeld Südost sind aufgrund der Fläche von über 1.000 m² und der Lage im Untergeschoss als geschlossene, unterirdische Großgaragen zu bewerten.

Der Bereich, in dem „Wohnen für Ältere“ untergebracht werden soll, wird nicht wie eine Pflegeeinrichtung bewertet, da sich in diesem Bereich lediglich selbstständig nutzbare Wohnungen befinden. Es erfolgt eine Bewertung analog der einer „normalen“ Wohnung.

Da bei den einzelnen Gebäuden von einer selbstständigen Benutzbarkeit ausgegangen wird, können die Gebäude in verschiede Gebäudeklassen eingeordnet werden

# 2 Löschwasser

## 2.1 Löschwasserversorgung

Gemäß des Bayerischen Feuerwehrgesetzes, Stand: 8. Juli 2025, ist die Gemeinde dafür verantwortlich, eine leistungsfähige, gemeindliche Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Hierzu zählt auch die Bereitstellung und Unterhaltung der notwendigen Löschversorgungsanlagen (Art. 1 (BayFwG)).

Gemäß der Vollzugsbekanntmachung zum BayFwG (VollzBekBayFwG) ist die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung, zum Beispiel bei Neuausweisung eines Baugebietes, Teil der Erschließung im Sinne des § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung (Punkt 1.3 VollzBekBayFwG).

Ebenfalls ist in der VollzBekBayFwG beschrieben, dass zur Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge den Gemeinden empfohlen wird, die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW W 405) heranzuziehen.

Die Gemeinde hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation verlangt. Dies wird unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt. Daher kann geschlussfolgert werden, dass die Gemeinde keine Löschwasserbereitstellung für einen sogenannten Objektschutz zu leisten hat, jedoch den Grundschutz.

Gemäß des DVGW-Arbeitsblattes 405 ist für das geplante Baugebiet, durch die Ausführung als Mischgebiet und die Zahl der Vollgeschosse > 3 in Verbindung mit einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung, eine Löschwassermenge von 96 m³/h erforderlich. Die Löschwassermenge ist für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

| Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung | reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)[a] | | Gewerbegebiete (GE) | | | Industriegebiete (GI) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Kerngebiete (MK) | | |
| Zahl der Vollgeschosse (N) | N ≤ 3 | N > 3 | N ≤ 3 | N = 1 | N > 1 | – |
| Geschossflächenzahl[c] (GFZ) | 0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7 | 0,7 < GFZ ≤ 1,2 | 0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7 | 0,7 < GFZ ≤ 1 | 1 < GFZ ≤ 2,4 | – |
| Baumassenzahl[c] (BMZ) | | – | – | – | – | BMZ ≤ 9 |
| **Löschwasserbedarf** | | | | | | |
| bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung[e]: | | | m³/h | m³/h | m³/h | m³/h |
| klein | 48 | 96 | 48 | 96 | 96 | |
| mittel | 96 | 96 | 96 | 96 | 192 | |
| groß | 96 | 192 | 96 | 192 | 192 | |

**Überwiegende Bauart**

feuerbeständige[d], hochfeuerhemmend[d] oder feuerhemmende[d] Umfassungen, harte Bedachungen[d]

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen[b]

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

*Abbildung 1: Ausschnitt Tabelle 1 DWGW Arbeitsblatt W 405*

Gemäß der Löschwasserauskunft der bestehenden Hydranten (SWM Infrastruktur GmbH, Stand: 25.07.2025 bzw. 04.08.2025) ist die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 h gegeben.

Gemäß der *Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr* des Landesfeuerwehrverbandes Bayern (LFV Bayern) ist bei der Planung der Löschwasserversorgung eine maximale Entfernung (Luftlinie) von 75 m zwischen dem Hydranten und den Gebäuden auf dem Grundstück zu erfüllen.

Diese Vorgabe wurde ebenfalls durch die Brandschutzdienstelle des Landkreises München, Hr. Schmid, bestätigt.

Im Bereich des Baufeldes Nordwest liegt ein begrenzter Bereich vor, welcher nicht innerhalb der 75 m vom Hydranten aus erreichbar ist (siehe Anhang, Hydrantenplan – „Bestand" rot markierte Fläche). Dies ist nach Abstimmung mit Hr. Schmid so akzeptabel, u.a. weil sich in dem nicht abgedeckten Bereich zum Teil bereits die Grünflächen und daher keine Gebäude befinden und es sich um eine nichtwesentliche Überschreitung handelt.

Im Bereich des Baufeldes Südost liegt ebenfalls ein Bereich vor, welcher nicht innerhalb von 75 m von einem Hydranten aus erreichbar ist. Da in diesem Bereich drei der geplanten Gebäude liegen, ist hier eine entsprechende Maßnahme zur Abdeckung zu treffen.

Im Anhang befindet sich ein Plan (Hydrantenplan - "Erforderlich"), in welchem der Hydrant, der zur Erfüllung des 75 m-Abstands zu entnehmen ist, in rot gekennzeichnet.

Da die Gemeinde für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig ist, ist hier eine Anfrage bei der Gemeinde zu stellen, damit der erforderliche Hydrant im Zuge der Erschließung des Gebiets errichtet wird.

Sollte die Tiefgarage mit Rauchabschnittsflächen von über 2.500 m² ausgeführt werden, wird somit gemäß GaStellV eine automatische Löschanlage erforderlich. Bei Ausführung einer automatischen Löschanlage ist eine separate Wasserbevorratung, z.B. in Form eines Sprinklertanks erforderlich. Eine genauere Festlegung hierzu kann in einer späteren Planungsphase getroffen werden.

## 2.2 Löschwasserrückhaltung

Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen ist die Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) Fassung: Fassung August 1992 heranzuziehen.

Diese Richtlinie gilt für bauliche Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe

- der Wassergefährdungsklasse WGK 1 mit mehr als 100 t je Lagerabschnitt oder
- der Wassergefährdungsklasse WGK 2 mit mehr als 10 t je Lagerabschnitt oder
- der Wassergefährdungsklasse WGK 3 mit mehr als 1 t je Lagerabschnitt

gelagert werden (Punkt 2, LöLüRL).

Da in den betrachteten Baugebieten zum momentanen Stand keine reine Lagernutzung geplant ist, und im Bereich des Nahversorgers nicht von einer Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im Geltungsbereich der LöRüRL auszugehen ist, ist nicht von der Erforderlichkeit einer Löschwasserrückhaltung auszugehen.

Sollte sich die geplante Nutzung ändern (z.B. Lagerebereiche entstehen) ist eine erneute Betrachtung zur Frage der Löschwasserrückhaltung durchzuführen.

# 3 Erschließung zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten

Um wirksame Löscharbeiten sicherstellen zu können, sind gemäß Art. 5 BayBO Zu- und Durchfahrten zu Gebäuden oder Gebäudeteilen erforderlich, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Die 50 m sind als Lauflänge zu messen. Ebenfalls sind auf dem Grundstück, sofern aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich, Bewegungsflächen herzustellen.

Bewegungsflächen sind gemäß Punkt 13 der Richtline über Flächen für die Feuerwehr (RL-Feuerwehrflächen) mit einer Größe von mindestens 7 x 12 m herzustellen.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Aufgrund der Entfernung von über 50 m einiger Gebäude werden auf dem Gelände Zufahrten und Bewegungsflächen erforderlich. Zur Sicherstellung der Zufahrten wurden bei beiden Baufeldern angrenzende, bereits bestehende Zufahrten herangezogen (in den Plänen „Feuerwehrflächen" & „Aufstellflächen" Plan grün markiert). Eine gemeinsame Nutzung ist nach Rücksprache mit der Brandschutzdienststelle prinzipiell umsetzbar. Die gemeinschaftliche Nutzung der Zufahrten ist lt. Auskunft des Vorhabenträgers über ein bereits bestehendes gegenseitiges Geh- und Fahrtrecht grunddienstlich gesichert.

Im Bestand ist eine Zufahrt von der Zwergerstraße zum Baufeld Südost aufgrund des Baumbestandes nicht möglich. Daher wurden für den Bereich des Baufeldes Südost zwei Varianten der Zufahrten- und Bewegungsflächen ausgearbeitet. Variante 1 beschreibt eine Zufahrt zum Baufeld über die bestehende Feuerwehrzufahrt und die Zwergerstraße. Hierzu müssten die Bäume im Bereich der Zufahrt entfernt werden. Variante zwei beschriebt eine Zufahrt zum Baufeld lediglich über die bestehende Feuerwehrzufahrt. Diese bestehende Feuerwehrzufahrt auf Flurnummer 44/100 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flächen, welche im Plan (Feuerwehrflächen „Nordwest" & „Südost V1 und V2") vermerkt sind stellen einen Vorschlag der mindestens erforderlichen Flächen dar. Hier ist eine andere Platzierung, unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben ebenfalls möglich.

## 4 Rettungsmaßnahmen

Der erste Flucht- und Rettungsweg aus allen Einheiten der Baugebiete Nordost und Südwest soll gemäß Art. 31 BayBO baulich sichergestellt werden.

Der zweite Rettungsweg aus den oberirdischen Geschossen soll, soweit aus der übersandten Planung ersichtlich, über das Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden.

Gemäß Art. 31 (3) BayBO dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Nach Rücksprache mit Hr. Schmid, Brandschutzdienststelle des Landkreises München, ist die Teleskoprettungsbühne der Freiwilligen Feuerwehr Neubiberg nicht zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ansetzbar, da dieses Fahrzeug lediglich eine Arbeitsbühne darstellt

(siehe Anlage). Ein Hubrettungsfahrzeug nach Norm ist in der entsprechenden Gemeinde nicht vorhanden.

Daher kann der zweite Rettungsweg lediglich über die tragbare Leiter sichergestellt werden. Tragbare Leitern können nur bis zu einer maximalen Brüstungshöhe der anzuleiternden Fenster von 8 m herangezogen werden. Dies entspricht je nach Höhe der einzelnen Geschosse ungefähr der Ebene 3 bzw. dem 2. Obergeschoss. Für die darüberliegenden Geschosse ist ein zweiter baulicher Rettungsweg auszubilden.

Möglichkeiten zur Ausbildung eines zweiten, baulichen Rettungsweges sind:

- Errichtung eines weiteren notwendigen Treppenraumes
- Errichtung von Schachteltreppenräumen
- Errichtung von Außentreppen
- Ausbildung von Sicherheitstreppenräumen (wird nicht empfohlen)

Welche Möglichkeit zur Ausbildung des zweiten, baulichen Rettungsweges zum Tragen kommt, wird im Zuge der Bauleitplanung und die in diesem Zusammenhang noch vorzulegenden/ erstellenden Brandschutzkonzepte/ -planungen festgelegt werden.

Die Errichtung von Notleiteranlagen im Zuge eines Neubaus wird nicht berücksichtigt. Die Ausführung einer Notleiteranlage als 2. Rettungsweg stellt eine von der BayBO abweichende Ausführung dar, die im Genehmigungsverfahren eines Neubaus keine Akzeptanz findet.

Ebenfalls stellt der zweite Rettungsweg gleichzeitig auch immer einen Angriffsweg für die Feuerwehr dar. Eine Notleiteranlage kann als solcher nicht genutzt werden.

Nach Abstimmung mit Hr. Daubermann wurden zusätzlich Pläne ausgearbeitet, bzw. die Plangrundlage von Studio B in Hinblick auf mögliche Aufstellflächen geprüft.

Gemäß der Richtline über Flächen für die Feuerwehr gilt für Aufstellflächen von Drehleiterfahrzeugen folgendes:

Für Aufstellflächen entlang von Außenwänden muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m auf der gebäudeabgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. Die Aufstellflächen müssen mit ihrer, der anzuleiternden Außenwand zugekehrten Seite, einen Abstand von mindestens 3 m parallel zur Außenwand haben. Der

Abstand darf höchstens 9 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m betragen (siehe *Abbildung 2*).

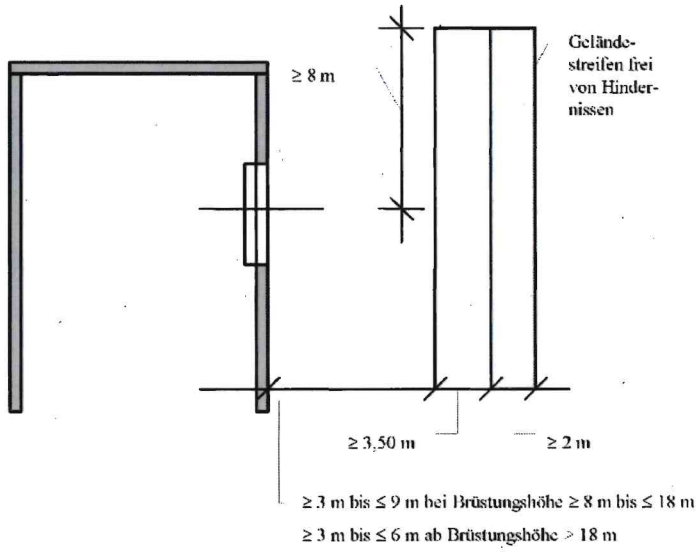


*Abbildung 2: Aufstellfläche entlang von Aufstellflächen (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Bild 2)*

Für rechtwinklig oder annähernd im rechten Winkel zur anzuleiternden Außenwand angeordnete Aufstellflächen muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m beidseitig ein mindestens 1,25 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein; die Geländestreifen müssen mindestens 11 m lang sein (Gesamtfläche 5,5 x 11 m). Die Aufstellflächen dürfen keinen größeren Abstand als 1 m zur Außenwand haben. Die Entfernung zwischen der Außenseite der Aufstellflächen und der entferntesten seitlichen Begrenzung der zum Anleitern bestimmten

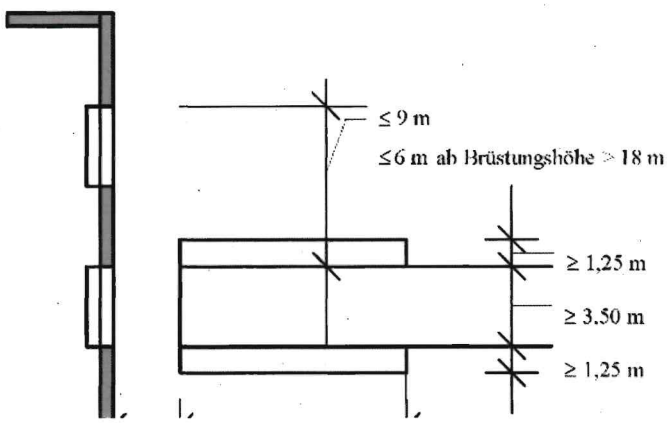


*Abbildung 3: Aufstellfläche rechtwinklig zu Aufstellflächen (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Bild 3)*

Stellen darf 9 m und bei Brüstungshöhe von mehr als 18 m 6 m nicht überschreiten (siehe Abbildung 3).

Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine Sicherstellung der Rettungswege über ein Hubrettungsfahrzeug wie oben beschrieben, aufgrund des nicht vorhandenen Hubrettungsgeräts, momentan nicht möglich. Für den Fall, dass es im weiteren Verlauf die Möglichkeit gibt, eine Drehleiter (z.B. aus einer benachbarten Gemeinde) zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweg heranzuziehen, dient die ausgearbeitete Plangrundlage der Veranschaulichung von notwendigen Aufstellflächen. Ebenfalls dienen die Pläne lediglich als Visualisierung. Eine detaillierte Festung der Flächen ist erst zu einem späteren Planungsstand möglich, wenn z.B. die Grundrisse der einzelnen Gebäude im Detail festgelegt sind.

Zur Darstellung im Plan wurde ab Ebene vier eine Rettungswegführung über das Hubrettungsgerät angenommen, da für die darunterliegenden Geschossen mit einer OKFFB von unter 7 m die Sicherstellung der zweiten Rettungswege über die tragbare Leiter möglich ist. Eine Ausnahme hierzu bildet der Bereich über dem Nahversorger (Gebäude B) im Baufeld Südost. Hier ist aufgrund der Geschosshöhe bereits ab Ebene drei keine Anleiterung mittels tragbarer Leiter mehr möglich.

Einige der Wohnungen sind im momentanen Planungsstand nicht mittels des Hubrettungsfahrzeuges zu erreichen. Hier ist eine dementsprechende Anpassung der Planung erforderlich.

# 5 Anhang

## Pläne

*Tabelle 1: Pläne*

| Kennung | Planinhalt | Maßstab | Stand |
|---|---|---|---|
| Hydranten Bestand und Erforderlich | Lageplan mit Hydranten (2 Pläne) | 1:750 | 29.07.2025 |
| Feuerwehrflächen Nordwest und Südost (Variante 1 und 2) | Bewegungsflächen (3 Pläne) | 1:500 | 04.08.2025 |
| Aufstellflächen Nordwest und Südost | Aufstellflächen NW und SO (2 Pläne) | 1:500 | 04.08.2025 |

**Weitere Anlagen:**

- E-Mail der Brandschutzdienststelle der Landkreises München zur Heranziehung Teleskoprettungsbühne als 2. Rettungsweg, Stand: 21.07.2025

## 6 Zusammenfassung

Dieser Brandschutztechnische Stellungnahme bezieht sich auf die Quartiersentwicklung, in der Lilienthalstraße in 85576 Unterbiberg und beschreibt Bauweisen und Maßnahmen, die für den Brandfall im Rahmen der Anforderungen der Bayerische Bauordnung (BayBO) zu einem Sicherheitsniveau führen, das die vorgesehene Nutzung erlaubt.

Die im Brandschutztechnische Stellungnahme definierten Schutzziele für dieses Objekt/Bauvorhaben werden aus Sicht der Unterzeichner erfüllt.

Für diese Brandschutztechnische Stellungnahme beanspruchen wir den gesetzlichen Urheberschutz. Vervielfältigungen sind nur ungekürzt und/oder mit unserer Zustimmung zulässig. Diese Brandschutztechnische Stellungnahme darf nur für Zwecke verwendet werden, die mit dem Brandschutz der o.g. Baumaßnahme zusammenhängen.

**Diese Brandschutztechnische Stellungnahme ist allen am Bau beteiligten Personen (Bauleitung / Planer / Firmen) zur Verfügung zu stellen.**

München, 16.02.2026
Endreß Ingenieurgesellschaft mbH
Brandschutzsachverständige

erstellt:

i.V. Kranz

i.A. V. Jaud

i.V. Ann-Katrin Kranz M. Eng.
Niederlassungsleiterin

i.A. Veronika Jaud B. Sc.
Brandschutzsachverständige