GEMEINDE NEUBIBERG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
Zur 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans

VORENTWURF

Fassung: 23.11.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Lisa Romeike, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung
Andreas Beer, M.Sc. Geoökologie

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Bestandsaufnahme und Bewertung 3
2.1 Lage und Größe des Änderungsbereich, Eigentumsverhältnisse 3
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3
2.2.2 Regionalplan 4
2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 5
2.3 Planerische Ausgangslage 5
2.3.1 Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung 5
2.3.2 Verkehr und Erschließung 6
2.3.3 Vorbelastungen 6
2.3.4 Natur und Landschaft 8
2.3.5 Biotope und Schutzgebiete 9
2.3.6 Überschwemmungsgebiete 9
2.3.7 Denkmalschutz 9

3 Ziele der Planung und Planungskonzept 9

4 Klimaschutz 10

5 Auswirkungen der Planung 10

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung 11

7 Umweltbericht 11

1 Anlass und Ziele 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 gefunden werden, weshalb die Flächen nach wie vor brach liegen.

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 Wohnraum, 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 Einzelhandel- und gastronomische Angebote, Angebote der Gesundheitsvorsorge sowie weitere Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.2024 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst. Die FNP-Änderung ist Voraussetzung für die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans und dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Unterbiberg, unmittelbar an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze und besteht aus drei Teilbereichen, die durch die Lilienthalstraße räumlich getrennt werden. Diese werden im Folgenden als „Baugebiet Nord-West“, „Baugebiet Süd-Ost“ und „Baugebiet Nord-Ost“ bezeichnet.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 3,9 ha.

Das Baugebiet Nord-West befindet sich nördlich der Lilienthalstraße, östlich der Universitätsstraße. Westlich der Universitätsstraße schließt das Wohngebiet „Vivamus“ an.

Baugebiet Süd-Ost befindet sich südlich der Lilienthalstraße und umfasst auch die bestehenden Wohngebäude, um die Baugebietsausweisung anzupassen. Baugebiet Süd-Ost wird im Westen vom Wohngebiet „Vivamus“ und im Süden vom Zwergerweg begrenzt.

Für das Baugebiet Nord-Ost wird eine Teiländerung des FNPs durchgeführt, um die Baugebietsdarstellung im Hinblick auf die Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zu berichtigen.

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

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im LEP, dem fachübergreifenden Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung, sind die für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns wichtigen Grundsätze

und Ziele festgelegt, die dem Leitziel der Schaffung und dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen dienen. Das aktuelle LEP ist am 1. September 2013 und seine Teilfortschreibung am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Neubiberg befindet sich im südlichen Teil des Verdichtungsraums rund um die als Metropole dargestellte Landeshauptstadt München und ist somit für eine Nachverdichtung sehr gut geeignet.

Für die Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume ist im LEP der folgende Grundsatz (G) 2.2.7 festgelegt:

Die Verdichtungsräume sollen unter anderem so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen.

Dabei wird in der Beschreibung der Grundsätze darauf hingewiesen, dass die Raumnutzungsansprüche an die Verdichtungsräume vielfältig sind und im Besonderen ein Lenken der Nutzungen an den räumlich geeigneten Standort von besonderer Bedeutung ist. Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns.

Darüber hinaus legt der LEP für Verdichtungsräume das Ziel (Z) 2.2.8 der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung fest:

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Der LEP steht einer FNP-Änderung nicht entgegen.

2.2.2 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 der zu ändernder Bereich innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs, der für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt. Der Änderungsbereich, insbesondere Baugebiet Nord-West, ist als „Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)“ und der restliche Änderungsbereich als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sonderbaufläche“ dargestellt.

Der Regionalplan steht einer FNP-Änderung nicht entgegen.

2.2.3 Bestehender 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 21 Teiländerungen liegt in einer aktuellen digitalen Fassung vor (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arbeitsplan Stand 21.11.2013).

Während die Baugebiete Nord-West und Süd-Ost 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 Nord-West sowie im Norden des Baugebiets Nord-Ost eine private Grünfläche dar.

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

Die Sondergebietsfläche des Baugebiets Süd-Ost 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 des Zwergerweges durch schützenswerte Landschaftsbestandteile und Grünbestände (Art. 12 BayNatSchG) überlagert.

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

Nachrichtlich ist innerhalb der Baugebiete Nord-West und Süd-Ost ein Bodendenkmal gem. BayLfD dargestellt.

Außerhalb des Änderungsbereichs 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 Landeshauptstadt München. Mit Beschluss des Gemeinderats von Neubiberg vom 23.11.2015 wurde das Verkehrsprojekt abgelehnt. Folglich ist dieses gutachterlich nicht zu berücksichtigen.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung

Die Grundstücke im Änderungsbereich 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 Nord-West wird seit Juli 2024 als Lagerfläche für den anfallenden Erdaushub im Zusammenhang mit der Rathaus-Sanierung und -Erweiterung genutzt. Der anfallende überschüssige Erdaushub wird temporär auf dem freien Grundstück gelagert. 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. Im Osten schließt ein Büro- und Forschungsgebäude an. Dieses erstreckt sich auch bis zu den Baugebieten Nord-Ost und Süd-Ost.

Baugebiet Süd-Ost 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.

2.3.2 Verkehr und Erschließung

Der Änderungsbereich liegt an der Lilienthalstraße. Über die Unterhachinger Straße ist das Gebiet 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 Personennahverkehrsnetz. 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 aus in ca. 10 min erreichbar.

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

Insgesamt ist das Gebiet sehr gut verkehrlich erschlossen.

2.3.3 Vorbelastungen

Immissionen (Straßenlärm/ Anlagenlärm)

Auf das Baugebiet Nordwest wirken aus südlicher Richtung und auf das Baugebiet Süd-Ost 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 Nord- west sowie nördlich des Baugebiets Südost befindet, mit Gewerbelärm-Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

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 Nachzeitraum 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. 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.

Der Vergleich der Verkehrslärm-Immissionen an den umliegenden Gebäuden im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall hat ergeben, dass nach der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels um max. 2 dB(A), in minimalen Bereichen um 3 dB(A) zu rechnen ist. 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.

Schutz vor Gewerbelärm

Die geplanten Baugebiete befinden sich im Einwirkungsbereich eines bestehenden Sondergebiets nördlich der Lilienthalstraße. Als Ergebnis der Berechnungen 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.

Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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 durchzuführen.

2.3.4 Natur und Landschaft

Naturraum

Das Änderungsgebiet 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.

Topografie

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

Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) kommt im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

Wasserhaushalt

In unmittelbarer Nähe östlich des Änderungsbereichs 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.

Vegetation

Im Änderungsbereich kommen insbesondere Grünflächen, aber auch gärtnerisch bzw. ackerbaulich genutzten Flächen sowie Gehölze vor.

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

Auch das Baugebiet Süd-Ost wird überwiegend von Grünflächen eingenommen. Diese liegen insbesondere arten- und blütenarm vor. Kleine Teilflächen im Süden des Änderungsbereiches 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 aus Eschen entlang der Zwergerstraße ausmacht. Im Osten des Baugebietes Süd-Ost 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 um Süden bis zu 15 Meter breiten Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern getrennt.

Das gesamte Baugebiet Nord-Ost wird von einer brachgefallenen Ackerfläche eingenommen.

Die im Änderungsbereich 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 Änderungsgebietes sind potenziell natürlich vorkommende Vegetationsgesellschaften jedoch nicht vorhanden.

Klima und Luft

Da der Änderungsbereich 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.

2.3.5 Biotope und Schutzgebiete

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

2.3.6 Überschwemmungsgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß BayernAtlas (Stand März 2025) nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

2.3.7 Denkmalschutz

Sowohl im Änderungsbereich des Baugebiets Nord-West als auch Süd-Ost 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"). 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.

3 Planungskonzept

Da das Baugebiet Nord-West zukünftig dem Wohnen dienen soll, wird hier die bisherige Darstellung des Baugebiets von Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert.

Im süd-östlichen Baugebiet ist die Schaffung von Wohnraum für alle Altersgruppen geplant. Darüber hinaus sind dem Wohnen verträgliche Gewerbenutzungen geplant. Ergänzende gastronomische Angebote, Angebote der Gesundheitsvorsorge (z.B. Apotheke, Arzt), Kinderbetreuungseinrichtungen und soziale Einrichtungen, wie beispielsweise einem Quartierstreff, komplementieren das Nahversorgungsangebot.

Zudem ist ein großflächiger Einzelhandelsstandortes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m^2 sowie ergänzendem Angebot eines Backshops und einer Metzgerei mit jeweils 100 m^2 Verkaufsfläche geplant. Da großflächiger Einzelhandel außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten planungsrechtlich zulässig ist, wird die SO-Gebietsausweisung auf dem geplanten Bereich reduziert und erhält die Zweckbestimmung „Wohnen/ Gewerbe/ großflächiger Einzelhandel". Seitens der höheren Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberbayern, wurde die Ansiedlung eines Vollsortimenters positiv beurteilt.

Für die bestehenden Wohngebäude im Südosten wird die Darstellung im FNP von SO in WA geändert, da dies der tatsächlichen Nutzung im Bestand entspricht.

Die Lilienthalstraße wird dem Bestand entsprechend als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

Auf FNP-Ebene wird im Osten von Baugebiet Süd-Ost zukünftig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün anstelle eines Sondergebietes dargestellt. Dies stellt eine Erweiterung einer bestehenden östlich angrenzenden Grünfläche an den Änderungsbereich dar.

4 Klimaschutz

Aufgrund der Lage und der Kleinflächigkeit des Änderungsbereiches sowie der Planungsabsicht, bereits als Baugebiet dargestellte Flächen umzunutzen und bislang unbebaute innerörtliche Flächen zu bebauen bzw. eine Nachverdichtung vorzunehmen, sind auf FNP-Ebene keine Maßnahmen zum Klimaschutz möglich. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, wie z.B. Dachbegrünung und Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

5 Auswirkungen der Planung

Der geänderte FNP bereitet die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 52.16 „Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ vor und wird die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans ermöglichen.

Drei derzeit ungenutzte Flächen werden zukünftig als Allgemeine Wohngebiet bzw. Sondergebiet dargestellt.

Die Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete ermöglicht die Realisierung von Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Die Ausweisung eines Sondergebiets sichert zusätzlich den Neubau eines Lebensmittelsupermarktes. Dieser trägt dazu bei, die Versorgungsqualität insbesondere für die Beschäftigen und Bewohnerschaft am Standort nachhaltig zu sichern bzw. aufzuwerten. Das ergänzende gastronomische Angebot, Angebote der Gesundheitsvorsorge sowie weitere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Quartierstreff) stärken das lokale Angebot. Auch im Hinblick für den im Zuge des demographischen Wandels zu erwartenden steigenden Anteils älterer Menschen, die bei der Nahversorgung auf fußläufige, barrierefreie Wege und / oder den Öffentlichen Nahverkehr sowie auf die Kopplungsmöglichkeiten mit Ärzten angewiesen sind, ist dies von Vorteil.

Das zusätzliche Angebot eines Backshops und einer Metzgerei trägt zu einer sinnvollen Abrundung des geplanten Versorgungsangebotes bei, wodurch das Planvorhaben im Sinne eines gemischt genutzten Quartiers qualitativ und quantitativ aufgewertet wird.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die Planung zwar erhöht, dieses kann jedoch über die bestehende Erschließung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs zumutbar abgewickelt werden, ohne bestehende Siedlungsbereiche weiter zu belasten.

Der Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet nimmt durch die Planung zu. Entsprechend kommt es zu einem Flächenverbrauch unbebauter Räume.

In Bezug auf landschaftsplanerische Auswirkungen führt die Teiländerung des FNP zu einem Verlust von innerörtlichen Grünflächen. So wird im Baugebiet Süd-Ost u.a. eine Reihe zusammenhängender, innerörtlicher Grünflächen entlang der Zwergerstraße auf einer Distanz von über 200 Meter unterbrochen. In den Baugebieten Nord-West und Nord-Ost gehen Grünflächen entlang der Gemeindegrenze und damit die Planungsabsicht, einen verträglichen Übergang vom bebauten Siedlungsbereich von Neubiberg zu den unbebauten Flächen der Stadt München, verloren.

Darstellung im FNP	**Bestand**	**Planung**
Sondergebiet	3,0 ha	1,0 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,0 ha	2,5 ha
Grünfläche	0,9 ha	0,1 ha
Örtlicher Hauptverkehrszug	0,0 ha	0,3 ha
Gesamt	**ca. 3,9 ha***	**ca. 3,9 ha***

*Rundungsungenauigkeit

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren und es für den gesamten Änderungsbereich des FNP bereits einen Bebauungsplan gibt, wird auf eine überschlägige Bilanzierung auf FNP-Ebene verzichtet. Denn ob und in welchem Umfang Kompensationsbedarf gemäß Eingriffsregelung besteht, hängt im Wesentlichen von der Frage ab, ob es eine Baurechtsmehrung im Vergleich zu bestehendem Baurecht gemäß dem bestehenden Bebauungsplan geben wird. Eine nachvollziehbare Bilanzierung kann auf FNP-Ebene folglich nicht vorgenommen werden. Daher wird an dieser Stelle auf die detaillierte Eingriffsermittlung auf Ebene des Bebauungsplanes verwiesen.

7 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.

Der Umweltbericht wird der Begründung im weiteren Verfahren beigefügt.