



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

Bauen

Gemeinde Neubiberg
Rathausplatz 12
85579 Neubiberg

Ihr Zeichen: SG 41; 6102.2/85
Ihr Schreiben vom: 6.5.2024
Unser Zeichen: 4.1-0006/24/FNP
Neubiberg
München, 29.08.2024

Auskunft erteilt:
Frau Gnypl

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

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

Zimmer-Nr.:
F 1.01

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

1. Verfahren der Gemeinde Neubiberg

21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich westlich und östlich der A 8
in der Fassung vom 22.04.2024

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 17.06.2024, verlängert

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Änderungsbereich der 21. FNP-Änderung liegt weitgehend im Regionalen Grünzug Nr. 10 „Gleißental/Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“. Während der östliche Teil des Planungsbereichs, in dem im Wesentlichen Flächen für den Hochwasserschutz und für Landwirtschaft dargestellt sind, den Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht entgegenstehen, besteht im Teilbereich westlich der Autobahn, der über die bereits im bestandskräftigen FNP dargestellten Siedlungsbereiche hinausgeht und in dem eine erhebliche bauliche Entwicklung stattfinden soll, eine Verletzung des Zieles B II 4.6.1 des Regionalplanes wegen des Verlusts der Funktionen des Regionalen Grünzugs. Zu den fachlichen Ausführungen hierzu verweisen wir auf die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der Reg. v. Obb.-höhere Landesplanungsbehörde, jeweils vom 17.6.2024, zu diesem Verfahrensschritt. 2. Weiterhin wird durch die geplante Bebauung im Westen der A8 ein Zielkonflikt im Hinblick auf die im Regionalplan Ziel B II 4.6.1 genannte Forderung nach einer Gliederung der Siedlungsräume hervorgerufen. Hierzu verweisen wir auf die o.g. Stellungnahmen des RPV, Ziff. 2 und der Reg. v. Obb.-höhere Landesplanung (S.3). Demzufolge, sowie nach den Erläuterungen in der Begründung zum Ziel B II 4.6.1 des Regionalplans, kann eine „abgegrenzte“ Freifläche -wie hier der geplante Landschaftspark nördlich der geplanten Bebauung und der Solaranlage- die Funktionen der Gliederung des Siedlungsfreiraums nicht übernehmen. <u>Ergebnis:</u> Wir weisen die Gemeinde bereits in diesem Verfahrensstand darauf hin, dass die Genehmigungsfähigkeit der 21. FNP-Änderung wegen eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) bei diesem Sach- und Rechtsstand nicht in Aussicht gestellt werden kann, nachdem ein Zielabweichungsverfahren zur Lösung des Konfliktes bereits im Vorfeld von den o.g. Fachstellen als nicht erfolgversprechend eingestuft worden ist, Sofern die Gemeinde weiter an der vorgesehenen Planung festhalten möchte, käme nur ein Antrag auf Herausnahme der betreffenden Flächen aus dem Regionalen Grünzug als Handlungsoption in Betracht, um den Zielkonflikt hinsichtlich der Lage im Regionalen Grünzug möglicherweise zu vermeiden. 3. Zum Thema „geordnete Siedlungsentwicklung“ und dem Regionalplan, Z B II 1.4 (sog. Harmonisierungsgebot) erfolgen in der Begründung (S.11ff) verschiedene Aussagen, u.a. zu den schwankenden Gewerbesteuerereinnahmen, zu der guten Lage zum ÖPNV, die eine Verbindung zu auswärts Wohnenden ermöglicht, etc.

Nach unserer Auffassung enthalten die bisherigen Darlegungen jedoch keine ausreichenden Argumente, die die Erfüllung des Ziels des Regionalplans belegen. Wir bitten hierbei zu bedenken, dass es sich um eine gewerbliche Ansiedlung handelt, die einen Zuwachs von bis zu 5000 Arbeitsplätzen ermöglicht, wobei auch noch die ca. 1400 möglichen Arbeitsplätze aus dem unbebauten „Campeon-Bereich“ hinzukommen.

Wir halten es daher für geboten, dass die Gemeinde in der Begründung noch ausführlicher auf die Thematik eingeht, auch unter dem Gesichtspunkt der im Großraum München sehr angespannten Lage am Wohnungsmarkt sowie auch der Folgen für die Infrastruktur der Gemeinde Neubiberg, sofern dort selbst an die Schaffung von Wohnraum gedacht ist.

Rein vorsorglich möchten wir die Gemeinde darauf hinweisen, dass ein derart bedeutendes Vorhaben - im Verhältnis zur Größe von Neubiberg selbst sowie der umliegenden Gemeinden - auch eine interkommunale Abstimmung über die LHSt München hinaus erfordern kann, welche dann notwendiger Bestandteil einer sachgerechten Abwägung ist. Wir bitten hier um Überprüfung.

4. Ziff. 2.4 der Begründung (Interkommunales Strukturkonzept), S.16:

Als eines der Planungsziele des vom Gemeinderat Neubiberg beschlossenen Strukturkonzepts „Hachinger Tal“ mit der Stadt München wird die Orientierung der Höhenentwicklung am Campeon genannt. Wie näher in der Stellungnahme zum Bebauungsplan ausgeführt wird, übersteigt die angedachte Höhenentwicklung des neuen Areals diejenige des Campeon um Einiges (unter Berücksichtigung der verschiedenen unteren Bezugspunkte um ca. 6,75 -10,75m). Insofern läge ein Widerspruch zu dem beschlossenen Konzept vor. Wir bitten um Überprüfung, ob hier eine Berichtigung oder Ergänzung in Ziff. 2.4 erforderlich ist bzw. die Höhenentwicklung im BL Nr. 85 zu ändern wäre.

5. Zur Legende:

a) Wir empfehlen zur einheitlichen Darstellungsweise in den Bauleitplänen, für die Planzeichen „SO Landwirtschaft und Photovoltaik“ die Farbgebung der PlanzV Nr. 1.4.2 (orange-mittel) und die Fläche für Landwirtschaft nach PlanzV 12.1 gelb-grün anzulegen. Die Zweckbestimmung sollte in der Planzeichnung noch ergänzt werden.

b) Bei der Fläche für das Vereinsheim ist sowohl in der Legende als auch in der Planzeichnung noch der Buchstabe „V“ zu ergänzen.

c) Im Unterschied zu der in der Homepage der Gemeinde veröffentlichten Version sowie der Darstellung in der Begründung fehlen in der uns vorliegenden Fassung des FNP die Eintragungen und das Planzeichen für die kartierten Biotope.

6. Zur Begründung/Umweltbericht:

a) Ziff.2.2.1, S.7: Zur Klärstellung sollte die schwarz umrahmte Fläche in Abb. 1 stärker an die tatsächliche Lage des Gemeindegebiets von Neubiberg angepasst werden. Zudem gibt es sowohl auf S.6 als auch auf Seite 7 jeweils eine „Abbildung 1“. Dies sollte noch bereinigt werden.

b) Ziff.2.2.1, S.6: Entgegen der dortigen Aussage ist festzuhalten, dass das Plangebiet fast **vollständig** im Regionalen Grünzug liegt. Dies ist zu berichtigen.

c) Ziff. 2.2.1, S.7 unten: Das zitierte Ziel „LEP (Z) 2.2.8“ gibt es in der aktuellen Fassung des LEP nicht mehr. Wir bitten um Berichtigung.

d): Es sollten folgende Schreibfehler bereinigt werden:

- S. 8, 2. Abs.: „01.4.20192 statt 01.04.20219“,
- S.9 Mitte und S.12: Hier muss es heißen: „Region 14“ statt „Region 9“
- S. 11 Mitte: „LEP 2023“ statt „LEP 2020“
- S. 15, Ziff. 2.2.3: Die 19. FNP-Änderung ist nach unseren Unterlagen am 27.1.2015 rechtswirksam geworden. Wir bitten um Überprüfung.

e) S.10, Nr.1: Die Argumentation der Gemeinde, dass für den nördlichen Bereich des Campeon ein rechtskräftiger Bebauung vorliegt und der Eigentümer, beabsichtigt, das Baurecht zu verwirklichen, kann u. E .nicht allein als Argument für das Einhalten des Anbindegebots verwendet werden, da hier zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch erhebliches Baurecht zulässt, dieses jedoch schon über einen langen Zeitraum von über 10 Jahren nicht realisiert worden ist und von der Gemeinde eine Zeitspanne auch nicht genannt worden ist. Zudem handelt es sich dort um eine geplante Bebauung mit 12.75 -20,50m Höhe anstatt wie angegeben, um bis zu 15m Höhe.

f) Ziff. 2.2.2, S.11 2. Absatz: Wir weisen darauf hin, dass im BL.Nr. 85 anstatt einer -- wie hier erwähnten „öffentlichen Grünfläche“- eine „private Grünfläche“ festgesetzt ist.

g) Ziff. 2.3.1, S.17: Unter dem Punkt „Wasserhaushalt“ werden die Höhen der Grundwasserspiegel in m ü.NN angegeben. Hier sollte eine Umstellung auf das aktuelle System in „m ü.NHN im DHHN2016“ erfolgen.

h) Ziff.8, Tabelle S.17: Wie in der Planzeichnung dargestellt und an verschiedenen Stellen in der Begründung erläutert, sollen im Plangebiet auch neue Fuß- und Radwege angelegt werden. Diese werden jedoch in der Tabelle „Flächenbilanz“ nicht, auch nicht als Anhaltswert, berücksichtigt. Wir bitten um Überprüfung.

2.5 Aus Sicht des Immissionsschutzes ist keine Äußerung veranlasst. Zum Wasserrecht und Naturschutz wird auf beiliegende Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteile dieser Stellungnahme sind.

Herr Bayer

gez.

Telefon-Durchwahl: 089 6221-2687

Inge Gnyp

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.2 -Wasserrecht-vom 16.05.2024

1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.3 – Naturschutz vom 01.07.2024



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

Wasserrecht und Wasserwirtschaft

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0006/24/FNP Neubiberg
Ihr Schreiben vom: 07.05.2024
Unser Zeichen: 4.4.2-10872/Mz
München, 16.05.2024

Auskunft erteilt:
Frau Mertz

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

Tel.: 089 / 6221-2629
Fax: 089 / 6221 44-2629

Zimmer-Nr.:
F 2.36

1. Gemeinde Neubiberg

☒ Flächennutzungsplan ☒ mit Landschaftsplan

21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich westlich und östlich der A 8

☐ Bebauungsplan

für das Gebiet

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

03.06.2024

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

Öffnungszeiten

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

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7026 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Planzeichnung und Legende</u> Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 ist mit dem überholten Stand 21.10.2015 dargestellt. Es ist der aktuelle Stand gem. Änderungsverordnung vom 10.03.2017 (ABl Nr. 9 vom 01.04.2017) darzustellen. <u>Begründung mit Umweltbericht</u> Auf S. 15 unten steht: „Die landwirtschaftlichen Flächen werden zum Teil durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Stand 2014) des Hachinger Bachs als nachrichtliche Übernahme überlagert.“ Die nachrichtliche Übernahme in der aktuellen Darstellung bezieht sich jedoch auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet mit Stand 2014, nicht das festgesetzte. Dies ist zu berichtigen. Auf S. 19 oben steht: „Des Weiteren plant die Gemeinde Neubiberg die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen von der die Unterlieger profitieren. Die Maßnahmen werden im Änderungsbereich planzeichnerisch dargestellt.“ U.E. sind hier keine Maßnahmen dargestellt, was auf FNP-Ebene auch nicht möglich sein dürfte, sondern „Flächen für den Hochwasserschutz“. Wir bitten um Prüfung und ggf. Korrektur. Auf S. 26 unter Nr. 7 Abs. 6 ist in Satz 2 vor dem Kammerzusatz das Wort „bei“ einzufügen. Auf S. 27 unter Nr. 8 Abs. 4 ist das Wort „Hochwasser“ durch das Wort „Hochwasserschutz“ zu ersetzen. Auf S. 34 ist in der Tabelle zum Wasserhaushaltsgesetz in Spalte 1 Zeile 2 nach der Angabe „§ 78 Abs. 1“ die Angabe „WHG“ einzufügen. Auf S. 34 ist in der Tabelle zum Wasserhaushaltsgesetz in Spalte 1 Zeile 3 nach der Angabe „§ 78 Abs. 3“ die Angabe „WHG“ einzufügen. Auf S. 34 sind in der Tabelle zum Wasserhaushaltsgesetz in Spalte 2 Zeile 3 die Worte „zum Schutz“ zu streichen und das Wort „soll“ durch das Wort „sollen“ zu ersetzen. Auf S. 38 ist in der Tabelle in Spalte 3 Zeile 2 die Formulierung „Auswirkungen [...] können nicht getroffen werden“ zu prüfen und neu zu formulieren.

Auf S. 49 unter Nr. 9.5 fehlen Aussagen zum Umgang mit Abwässern. Diese sind, wie dort angekündigt, zu ergänzen.

Auf S. 49 unter Nr. 9.10 Abs. 2 ist im letzten Satz das Wort „von“ durch das Wort „vor“ zu ersetzen.

Allgemeine Hinweise

Die vorgesehene Umgestaltung bzw. Aufwertung des Hachinger Baches kann je nach Maßnahme einen Gewässerausbau i. S. d. § 67 Abs. 1 WHG darstellen, der einer Planfeststellung oder Plangenehmigung bedarf (§ 68 WHG). Geplante Maßnahmen sind mit dem Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – abzustimmen.



Lenz

Anlagen



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0006/24/FNP
Ihr Schreiben vom: 07.05.2024
Unser Zeichen: 4.4.3./Gr
München, 01.07.2024

Auskunft erteilt:
Frau Grbic

E-Mail:
Amina.Grbic@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2320
Fax: 089 / 6221 44-2320

Zimmer-Nr.:
F 2.17

1. Gemeinde Neubiberg

☒ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

21. Änderung

☐ Bebauungsplan

Für den Bereich westlich und östlich der A8

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

03.06.2024

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass in diesem Gebiet ein Vorkommen von Feldlerchen sehr wahrscheinlich ist. Deswegen werden artenschutzrechtliche Untersuchungen, v. a. im Hinblick auf die Betroffenheit von Acker- und Wiesenbrüter dringend empfohlen. Innerhalb des Vorhabengebiets gibt es zudem Nachweise der Wechselkröte.</p> <p>Zusätzlich sind der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Umfeld Nachweise des Wald-Wiesenvögelchen bekannt. Südlich des Vorhabengebiets, im nördlichen Bereich des bestehenden Campeon, sind Nachweise der Erdkröte, des Bergmolchs, der Großen Pechlibelle, Becher-Azurjungfer, des Großen Blaupfeils, der Graugans sowie Goldammer bekannt. Auf diese Arten ist im Rahmen der Kartierungen zu achten.</p> <p><u>Eingriff und Ausgleich</u></p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde wurde seitens der Regierung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen die Darstellung oder mindestens die Erläuterung der Ausgleichsflächen auch auf FNP-Ebene gefordert wird. Dargestellt ist dies auch im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Umweltministerium.</p> <p>Im FNP werden der Hachinger Bach selbst sowie daran angrenzende Bereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.</p> <p>In der Begründung wird auf den BPlan Nr. 85 verwiesen. In diesem muss die detaillierte Ermittlung der Kompensation sowie die entsprechende Ausgleichskonzeptionierung erfolgen.</p>	
<hr/>	
Gez. Schaefer	
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	