



Niederschrift GR 21/07 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 19.07.2021
Beginn: 19:11 Uhr
Ende: 23:29 Uhr
Ort: Aula der Grundschule Neubiberg,
Rathausplatz 9

genehmigt am: 20.09.2021 ohne Änderungen siehe Niederschrift GR 21/08 -ö- vom 20.09.2021, TOP 2 -ö-
--

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Bogner, Leon

Buck, Volker

Gehring, Eva-Nicola

Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

Höpken, Volker

Jochum, Lukas

Knopp, Jürgen, Dr.

Kollwitz-Jarnac, Pascale

Konopac, Stephanie

Körner, Kilian

Kott, Lucia

Leinweber, Jürgen

Lilge, Hartmut

Maier, Thomas

Pfeiffer, Carola

Rott, Bernhard

Strama, Norbert-Werner

Thalhammer, Tobias

Weigle, Michael

Schriftführer/-in

Ketterer, Vera

Verwaltung

Baumann, Susanne

Einzmann, Christian

Föll, Berenike

Hessel, Annabelle

Sass, Fabian



Thonicke, Robert

Abwesend:

Mitglieder

Börner, Frederik

-entschuldigt-

Schirmer, Julia

-entschuldigt-

Weiß, Maria

-entschuldigt-

Zeller, Franziska

-entschuldigt-

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift GR 21/06 -ö- vom 21.06.2021
3. Gesamtprojekt Rathaus-Erweiterung & -Sanierung: Vorstellung Vorentwurf
4. Neubau des Maria-Theresia-Heim, Fl.-Nr. 163, Grundsatzbeschluss
5. Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 87 für den Bereich südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße; Erlass einer Veränderungssperre
6. Vergabe von Straßennamen, Benennung zweier Wegeflächen in einer Grünanlage bzw. einer Waldfläche an der Cramer-Klett-Straße, Richtung Albrecht-Dürer-Straße bzw. Hohenbrunner Straße
7. Beteiligungsbericht 2020 Vhs SüdOst gGmbH einschließlich Tätigkeitsbericht und Vorstellung Prüfungsbericht einschließlich Bilanz zum Jahresabschluss 2020 sowie Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung
8. Anträge an den Gemeinderat
 - 8.1 Antrag der CSU-Fraktion auf Prüfung der Aufnahme des Sammel- und Verwertungssystems "Öli" beim Zweckverband SüdOst
 - 8.2 Antrag der Fraktion B90/Grüne-ödp auf Einführung einer umweltgerechten und bindenden Freiflächengestaltungssatzung für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet
9. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Gemeinderatsmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

o Bürgerfragerunde



Frau Andrea Uhlig-Juhse regte beim Gremium an, sich mit der Thematik Fernwärme/Geothermie auseinanderzusetzen, da eine Photovoltaikanlage nicht auf allen Gebäuden im Gemeindegebiet umsetzbar sei.

Herr Ulrich Schnitzler, Vertreter der Initiative „Klimaneutral 2035“, richtete diverse Fragen bezüglich der geplanten Photovoltaikanlage im Zuge der Rathausanierung an die Gremiumsmitglieder.

1 Bericht des Vorsitzenden

1. Betrieb Corona-Testzentrum Neubiberg

Wie in der letzten Gemeinderatssitzung bereits berichtet, wurden wir von der Bayerischen Staatsregierung per Rundschreiben vom 24.03.2021 aufgefordert den Betrieb der Corona-Testzentren über den 30.06.2021 hinaus, zunächst bis zum 30.09.2021, zu verlängern und bestehende Einrichtungen auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Die Gemeindeverwaltung hat daher im Rahmen eines freihändigen Verfahrens eine Angebotsabfrage geeigneter Unternehmen veranlasst.

Daraufhin sind zwei Angebote eingegangen, weitere Anfragen wurden mangels ausreichender Ressourcen von geeigneten Anbietern mit einer Negativanzeige beantwortet.

Nunmehr hat die Verwaltung die Angebote geprüft und ausgewertet.

Nach eingehender Sichtung der Unterlagen, insbesondere unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen, hat die B&K Emergency Services UG abermals den Zuschlag erhalten.

(Diese betreiben bereits seit dem 08.03.2020 das kommunale Testzentrum am Rathausplatz 16. Sowohl Schnelltestungen auf den SARS-CoV-2-Virus als auch PRC Tests werden im Rahmen der bayerischen Teststrategie durchgeführt und sind weiterhin für die Bürger*innen kostenfrei.)

Wir freuen uns darüber sehr und danken der B&K Emergency Services UG für die angenehme und unbürokratische Zusammenarbeit.

2. Fortgang des Projekts 2. U-Bahn-Betriebshof der MVG

Am 30.06.2021 fand ein Gespräch zwischen der MVG und der Gemeinde Neubiberg über das Projekt eines 2. U-Bahn-Betriebshofs in Neuperlach statt. Hierbei wurden der aktuelle Planungsstand, die Betroffenheit der umliegenden Bebauung in Neubiberg sowie die gewünschte Vernetzung der übergreifenden Radverkehrsbeziehungen zwischen Neubiberg und München auch nach Bau des Betriebshofs besprochen. Für Neubiberg hat ein optimaler Lärmschutz für die vom 2. U-Bahn-Betriebshof betroffenen Flächen in Neubiberg größte Priorität, insbesondere die Auswirkungen eines Abnahme- und Bremsgleises, das bis nahe an die Gemeindefläche heranreicht, sind hierbei für die Gemeinde von herausgehobener Wichtigkeit. Die MVG haben im Gespräch den Vertretern der Gemeinde zugesagt, über die Einhaltung der geltenden Lärmschutzbestimmungen hinaus, die auch schon mit der jetzigen Planung gegeben sei, erweiterte Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, um die unvermeidlichen, auch negativen Auswirkungen des Vorhabens soweit als möglich begrenzen zu können.



3. KlimaTicket

Die Gemeindeverwaltung Neubiberg hat übertragbare IsarCards der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) erworben, die Bürgerinnen und Bürger zu einem symbolischen Betrag, z.B. einer Spende von 1 € pro Tag, ausleihen können. Die kürzlich angeschafften Tickets decken die M-Zone des MVV-Gebiets ab. Diese erstreckt sich über das gesamte Münchner Stadtgebiet und einige angrenzende Landkreisgemeinden, Neubiberg miteingeschlossen. Auch sind die „KlimaTickets“ zeitlich unbegrenzt und können rund um die Uhr genutzt werden.

Das „KlimaTicket“ kann eine Woche im Voraus online unter www.neubiberg.de/Klimaticket reserviert werden. Für Kurzentschlossene besteht – je nach Verfügbarkeit – die Möglichkeit, das „KlimaTicket“ noch bis 7 Uhr früh zu buchen und am gleichen Tag die Fahrt anzutreten. Das vorab reservierte Ticket ist am angegebenen Fahrttag zu den Servicezeiten an der Rathaus-Info am Bahnhofplatz 3 abzuholen. Mit dem „KlimaTicket“ schaffen wir einen konkreten Anreiz, auf öffentliche Verkehrsmittel in Neubiberg umzusteigen. Gleichzeitig stärken wir den öffentlichen Personennahverkehr und leisten einen Beitrag für die Verkehrswende. Denn Mobilität in Zukunft kommt nicht um Bus und Bahn herum. Insbesondere im Großraum München bedarf es einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Verkehrsmittel, damit wir unsere Wege schnell und vor allem klimafreundlich zurücklegen können. Die Spendengelder werden für kleine Umweltprojekte im Ort investiert.

4. Sitzungsdienst Gemeinderatssitzungen

Zum 01. Juli trat Susanne Baumann ihren Dienst als Teamassistentin im Hauptamt an. Frau Baumann wird derzeit durch Frau Ketterer, welche Anfang des Jahres ins Vorzimmer des Bürgermeisters wechselte, eingelernt und wird anschließend für den Sitzungsdienst der GR-Sitzungen, des VGDA und des FA zuständig und somit Ihre neue Ansprechpartnerin sein. Weiterhin können Anträge, Abwesenheitsmeldungen u. Ä. an hauptamt@neubiberg.de gesendet werden.

Zur Kenntnis genommen

2. Genehmigung der Niederschrift GR 21/06 -ö- vom 21.06.2021

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4877 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 21_06 -ö-

Beschluss:

Die Niederschrift GR 21/06 -ö- vom 21.06.2021 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:



Anwesend:	21
Ja:	19
Nein:	0

GRM Dr. Jürgen Knopp und GRM Thomas Maier haben sich bei der Abstimmung gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR enthalten.

3 Gesamtprojekt Rathaus-Erweiterung & -Sanierung: Vorstellung Vorentwurf

Anlass:

In der Gemeinderatssitzung vom 16.11.2020 wurden die Ergebnisse der Workshop-Reihe „Untersuchung Potenziale“ vorgestellt und die Wiederaufnahme des Projekts beschlossen.

Hierbei wurden noch folgende Prüfaufträge zur Bearbeitung während der Vorentwurfsplanung erteilt:

- ***Erweiterungsbau als Holzbau?***
- ***Zufahrt der Tiefgarage im Norden des Grundstücks?***
- ***Verortung Kulturamt?***
- ***Energetischer Standard für das Bestands-Rathaus?***
- ***Wirtschaftlichkeitsberechnung einer PV-Anlage?***

Über den bisherigen Verlauf der Vorplanung wurden hierzu in der GR-Sitzung vom 22.03.2021 bereits folgende Festlegungen getroffen:

- ***Erweiterungsbau als Holzbau***
Der Erweiterungsbau (oberirdisch) soll in Holzhybrid-Bauweise umgesetzt werden.
- ***Zufahrt der Tiefgarage im Norden des Grundstücks***
Die Zufahrt zur TG soll im Norden des Grundstücks liegen.
- ***Verortung Kulturamt*** 
Das Kulturamt soll weiter im Rathaus verortet werden.

Sachverhalt:

noch offene Prüfaufträge



Die weiteren Prüfaufträge wurden im Zuge der Vorplanung bearbeitet bzw. liegen nun zum Abschluss der Vorplanung als Entscheidungsoption („Add-on“) vor.

- **Energetischer Standard für das Bestands-Rathaus**

Die Außenhülle des Gebäudes soll von der Ansicht her durch die Sanierung des Gebäudes grundsätzlich möglichst unverändert bleiben („Merkzeichen“ im Ortskontext). Insoweit sollen gestaltverändernde Eingriffe möglichst vermieden werden. Gleichwohl wird eine sinnvolle energetische Ertüchtigung auch im Bestand angestrebt.

Die Möglichkeiten wurden durch das Projektteam untersucht. Die Planung beinhaltet den entsprechend der baulichen und technischen Umstände am Gebäude bestmöglichen bzw. noch sinnvoll erreichbaren Standard.

- **Wirtschaftlichkeitsberechnung einer PV-Anlage** 

Die Ausführung einer wirtschaftlich dimensionierten PV-Anlage auf der Dachfläche des Flachbaus wird als Add-on zur Entscheidung gestellt.

Mit der vorliegenden Vorentwurfsplanung kann das Raumprogramm innerhalb des Kostenrahmens von 20.000.000 € verwirklicht werden.

noch offene Projekt-Optionen

Der Verlauf der Vorplanung förderte einzelne Themen zu Tage, die einer Festlegung des Gemeinderats bedürfen, da diese Themen außerhalb der Zielvorgabe bzw. des Projektrahmens liegen.

Die Themen wurden als Optionen in sogenannten „Add-on's“ vorbereitet und liegen nun zur Entscheidung vor. Es handelt sich dabei um folgende Themen:

- Trinkwasserbrunnen

Der neu gestaltete Rathausvorplatz - als zentrale Verteiler- und Zugangssituation zu Rathaus und HfW - könnte mit einem Trinkwasserbrunnen ausgestattet werden (Vorschlag aus dem Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz). Somit könnte jedem Besucher die Möglichkeit einer kostenlosen Erfrischung mit Trinkwasser zu allen Zeiten angeboten werden. Der neue Rathausvorplatz würde durch diese besondere Funktion an Attraktivität und Nutzen für die Besucher gewinnen.

Das Wasserwirtschaftsamt fördert seit dem 01.06.2021 den Bau von Trinkbrunnen im öffentlichen Raum. Die Zuwendung beträgt bis zu 90%, maximal 15.000 Euro. Die genaue Höhe kann aktuell jedoch noch nicht genannt werden.

Empfehlung: Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des hohen Nutzwerts und der über die Förderung sehr geringen Kosten, die die Gemeinde selbst zu tragen hätte, die Umsetzung im Zuge des Rathausprojekts.

- Wasserspiel

Ein die Fläche prägendes und zentrierendes Wasserelement auf dem neu gestalteten Rathausvorplatz könnte als Anziehungspunkt fungieren, die zentrale Zugangsfläche zum neuen Bürgerzentrum mit Rathaus und HfW in seiner Attraktivität stärken und in seiner zentralen Bedeutung für die Ortsgemeinschaft der mittlerweile auf ca. 15.000 Einwohner angewachsenen



Gemeinde herausstellen. Das Element Wasser hat für jedermann eine anziehende Wirkung und lädt besonders Kinder zum Spielen ein. Zudem verhilft ein Wasserelement Orten zu mehr Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität. Ein Wasserspiel war auch bislang schon Teil des angedachten Planungsumfangs.

Exkurs:

Bereits Mitte der 1980-er Jahre bestand der Wunsch bei den Bürgern und dem damaligen Bürgermeister einen Dorfbrunnen in Neubiberg auf dem Rathausvorplatz als zentrale Ortsmitte aufzustellen. Bis zum Ankauf des Flurstücks von „Diez“, der nicht erfolgte, sollte der jetzige Standort auf dem Rathausplatz auf Höhe HfW als Interimslösung gewählt werden.

Im Zuge der jüngsten Sanierung des HfW wurde die alte Brunnentechnik im Gebäude außer Betrieb genommen und vollständig zurückgebaut, damit eine entsprechende Trennung zwischen Gebäude und Brunnen erfolgen kann. Eine Wiederinbetriebnahme des Brunnens würde dort nun die Errichtung einer neuen Brunnenstube samt Brunnentechnik auf dem Rathausplatz erfordern, die Kosten hierfür werden auf ca. 50.000 € geschätzt.

Nachdem der heutige, aktuell nicht mehr betriebsfähige Brunnen auf dem Rathausplatz aufgrund seiner provisorischen Verortung eher ein Schattendasein fristet, könnte überlegt werden, ob die dortige Investition in eine Reaktivierung von ca. 50.000 € für eine erforderliche neue Brunnenstube und Brunnentechnik sinnvoll sind, wenn stattdessen an deutlich frequenterer gelegener Stelle auf dem neuen Rathausvorplatz eine attraktivere, moderne Wasser-/Brunnenlösung entstehen könnte.

Empfehlung: Die Verwaltung empfiehlt, die sonst notwendigen Mittel für die Reaktivierung auf dem Rathausplatz besser zugunsten eines modernen Wasserspiels auf dem neuen Rathausvorplatz einzusetzen. Die noch „neu“ zu tragenden Kosten für ein Wasserspiel im Rathausprojekt reduzieren sich dadurch aus Haushaltssicht um ca. 50.000 Euro. Die restlichen „neuen“ Kosten in Höhe von ca. 80.000 € erscheinen angesichts der erreichbaren Aufwertung des Rathausvorplatzes mit den zentralen Gemeindeeinrichtungen Rathaus und HfW in der Ortsmitte als angemessen und auch langfristig sinnvoll angelegt.

Der heutige Brunnen auf dem Rathausplatz kann in Form eines wasserfreien Gestaltungselements (ggf. mit Bepflanzung des ehemaligen Wasserbeckens) auf dem Rathausplatz weiter erhalten bleiben.

- Aufwertung Parkplatz Süd (Hauptstraße)

Der Parkplatz würde mit dieser Maßnahme funktional, ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden. Mit der Neustrukturierung des Parkplatzes könnten die Stellplätze von heute ca. 2,35 m Breite auf ein Standardmaß von 2,50 m verbreitert und von ca. 4,55 m Länge auf ein Standardmaß von 5,0 m Länge verlängert werden. Die beiden barrierefreien Stellplätze könnten zudem näher Richtung Rathaus/HfW platziert werden.

Die Oberfläche der Stellplätze könnte mit Hilfe von neuartigen Rasengittersteinen weiter entsiegelt und die Flächen im Randbereich und zwischen den Stellplätzen immer wieder durch Gehölze und Grünbeete aufgelockert werden. Eine Heckenpflanzung als optische und funktionale Trennung würde die verbindende Erschließungsachse (Promenade) zum Bürgerzentrum stärken und dem



Parkplatz einen Rahmen geben. Zusätzlich würde eine neue zeitgemäße LED-Beleuchtung installiert werden. Hierzu würde das Lichtkonzept des Bürgerzentrums um den Maibaum- Parkplatz erweitert werden.

Empfehlung: Die Maßnahme dient der verbesserten Nutzbarkeit und Gestaltung dieser freiräumlichen Visitenkarte für Rathaus und HfW, heutige Nutzungsmängel können abgebaut und mit der Fertigstellung des Projekts ein stimmiges Ganzes rund um Rathaus und Hauptstraße geschaffen werden. Die Maßnahme wertet den hochfrequentierten öffentlichen Raum in der Ortsmitte auf und lässt ein durchgängig hochwertig gestaltetes Rathausumfeld bis hin zur Hauptstraße entstehen.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung und hat bereits Kontakt mit der Städtebauförderung aufgenommen, um die Förderfähigkeit der Maßnahme prüfen zu lassen.

- Ertüchtigung Promenade

Die Promenade, als verbindende Achse von der Hauptstraße zum neuen Rathausvorplatz, könnte mit einer neuen Belagsdecke aus Naturstein ertüchtigt werden. Somit würde in Zusammenhang mit dem restlichen Rathausumfeld ein einheitliches Gesamtbild entstehen. Zusätzlich könnte mit einer Reihengpflanzung von mittelgroßen Bäumen die Promenade aufgewertet und gestärkt werden. Die Promenade würde in das Gesamt-Beleuchtungskonzept mit einbezogen und gegenüber den veralteten Kugelleuchten neue LED-Leuchten installiert werden.

Empfehlung: Die Maßnahme wertet den hochfrequentierten öffentlichen Raum in der Ortsmitte auf und lässt ein durchgängig hochwertig gestaltetes Rathausumfeld bis hin zur Hauptstraße entstehen.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung und hat bereits Kontakt mit der Städtebauförderung aufgenommen, um die Förderfähigkeit der Maßnahme prüfen zu lassen.

- Mechanische Belüftung aller Büros (im Erweiterungsbau)

In der Vorplanung Leistungsphase 2 und Kostenschätzung ist eine mechanische Lüftung für Räume mit mehr als 2 Personen im Neubau vorgesehen (Besprechungsräume, Bürgerbüro, Aufenthaltsräume, o.ä.).

Als mögliche Variante könnte eine mechanische Belüftung aller Büros im Neubau vorgesehen werden. Für den Altbau wird keine mechanische Lüftung vorgesehen, da diese aufgrund der baulichen Situation (niedrige Raumhöhen/kein vorhandener Platz für Schächte) nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand/Raumverlusten umgesetzt werden kann.

Alle Büroräume erhalten Heiz-/Kühlsegel (schon in der Basisvariante enthalten) um behagliche Raumkonditionen zu erreichen. Die Heiz-/Kühlsegel könnten dabei zusätzlich mit Luftauslässen ausgestattet werden, um eine Versorgung des Raums auch mit ausreichend Frischluft zu gewährleisten. Dadurch ist es nicht notwendig, die vorhandenen Fenster öffnen zu müssen (vermeidet Wärmeverluste im Winter, Eintrag von Hitze in die gekühlten Flächen im Sommer).

wichtige Diskussionsbeiträge:



Um der sich im stetigen Wandel befindlichen Arbeitswelt gerecht zu werden ist es sinnvoll, den Neubau hierfür möglichst flexibel und damit auch zukunftssicher für künftige Anforderungen zu halten (Ergebnis des Zielfindungs-Workshops im Bereich Arbeitswelt 4.0).

Entsprechende Vorkehrungen im Erweiterungsbau, die mit Aufwänden verbunden sind, werden im statischen Bereich (Stützen statt tragende Innenwände) daher bereits getroffen. Doch nur mit der parallelen Maßnahme einer dort ebenfalls zukunftssicher erweiterten mechanischen Be- und Entlüftung wird es künftig tatsächlich möglich sein, Räume zu öffnen und die kommunikativen Arbeitsumgebungen im Sinne der Arbeitswelten 4.0 im Gebäude entstehen zu lassen, wie sie für ein zukunftsfähiges Gebäude im Workshop gewünscht waren. Können die dortigen Flächen dagegen nur mittels klassischer Fensterlüftung belüftet werden, so scheiden die für die Zukunft angedachten Potentiale offenerer Arbeitswelten (wegen nicht beherrschbarer Zuglufterscheinungen zwischen den beiden Längsfassaden) aus.

Neben den Flexibilitäts- und Zukunftsfragen spricht auch die energetische Sicht für eine Erweiterung der im Gebäude ohnehin schon vorhandenen Lüftung, um über die Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage Wärmeverluste nach außen (Winter) bzw. Hitzeeintrag nach innen (Sommer) reduzieren und damit einen weiteren Beitrag für ein energiesparendes Gebäude zu leisten.

Ein dauerhaft sichergestellte, von individuellem Lüftungsverhalten unabhängige Frischluftversorgung erhöht zudem die allgemeine Lufthygiene und unterstützt eine dauerhaft hohe Konzentrationsfähigkeit bei der Arbeit.

Empfehlung: Die Maßnahme verbessert die Lufthygiene der neuen Büroflächen und vermeidet negative energetische Einflüsse, die bei individueller Fensterlüftung für ausreichend Frischluft entstehen würden. Sie kann für eine verbesserte Arbeitsumgebung im Erweiterungsbau sinnvoll eingesetzt werden. Erst dadurch lassen sich die Potentiale der neuen Arbeitswelten mit freieren Arbeitsumgebungen und größeren Raumzusammenhängen im Gebäude künftig tatsächlich umsetzen.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung.

- PV-Anlage

Auf dem neuen Flachdachbereich kann nach Prüfung eine PV-Anlage mit Ost-West-Ausrichtung der Module vorgesehen werden.

Diese Anlage kann einen jährlichen Energie-Ertrag von 32.691 kWh zum Eigenverbrauch erwirtschaften. Bei einer betrachteten CO₂ Reduktion, können in 20 Jahren 334 t CO₂ eingespart werden. Bei eingesetzten Anschaffungsmittel und einem Strombezugspreis von derzeit 0,28 Euro/kWh, amortisiert sich die Anlage nach ca. 9 Jahren.

Annahmen (jährlicher Strom-Verbrauch):

- Altbau 31.597 kWh



- Neubau 59.029 kWh
- Gesamt 90.626 kWh

Die PV-Anlage deckt ca. 36% des benötigten elektrischen Energieverbrauchs ab. Die Wirtschaftlichkeit in dem betrachteten Zeitraum ist gegeben.

Empfehlung: Die PV-Anlage dient der erhöhten Nutzung regenerativer Energien im Zuge des Rathausprojekts. Sie sollte in der vorgesehenen Form zu wirtschaftlich sinnvollen Einsparungen beim Fremdstrombezug genutzt werden. Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4865 abrufbar):

- Anlage 1: Vorstellung der abgeschlossenen Vorplanung (Leistungsphase 2) durch die Projektsteuerung
- Anlage 2: Projektunterlagen des Architekten

Beschluss:

als Beschlussempfehlung für den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag, insbesondere die vorgestellte Kostenschätzung, zu Kenntnis. Im Zuge der weiteren Vertiefung der Planung sollen weitere Einsparpotentiale insbesondere für die Freiflächen-Themen (s. folgende Punkte 3-6) geprüft werden.

Vom Ausschuss empfohlen:

Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 1:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	10
Nein	0

2. Der Gemeinderat bestätigt die Vorentwurfsplanung als Basis für die weitere inhaltliche Bearbeitung des Projekts.

Vom Ausschuss empfohlen:

Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 2:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	10
Nein	0

3. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Trinkwasserbrunnen** weitergeführt werden.

Vom Ausschuss empfohlen:



Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 3:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	10
Nein	0

4. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Wasserspiel** weitergeführt werden. Möglichkeiten für einen flexibel nutzbaren Rathausvorplatz sollen aufgezeigt werden.

Vom Ausschuss empfohlen:

Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 4:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	6
Nein	4

5. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Aufwertung Parkplatz Süd** weitergeführt werden.

Vom Ausschuss empfohlen:

Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 5:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	7
Nein	3

6. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Ertüchtigung Promenade** weitergeführt werden.

Vom Ausschuss empfohlen:

Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 6:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	10
Nein	0

7. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit mechanischer Belüftung** weitergeführt werden.

Vom Ausschuss mit Stimmgleichheit abgelehnt:

Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 7:



Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	5
Nein	5

8. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit PV-Anlage** weitergeführt werden.

Vom Ausschuss empfohlen:**Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 8:**

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	10
Nein	0

9. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des Projekts der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung für die Entwurfs- und Genehmigungsphase (LPH 3 + 4) zu.
10. Die Verwaltung wird ermächtigt zur Abstimmung und Absicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens einen Vorbescheidsantrag beim LRA einzureichen.
11. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Vom Ausschuss empfohlen:**Abstimmungsergebnis aus dem VGDA zu Beschlussvorschlag 9 - 11:**

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	10
Ja	10
Nein	0

Nach eingehender Diskussion im Gremium stellte GRM Tobias Thalhammer einen Antrag zur Geschäftsordnung gem. § 42 Abs. 4 GeschO-GR auf Schluss der Rednerliste. Über den Antrag stimmte das Gremium wie folgt ab:

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja:	8
Nein:	12

Nach weiterem intensiven Austausch der Gremiumsmitglieder stellte GRM Eva-Nicola Gehringer einen Antrag zur Geschäftsordnung gem. § 42 Abs. 4 GeschO-GR auf kurzzeitige Unterbrechung der Sitzung. Über den Antrag stimmte das Gremium wie folgt ab:

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja:	20
Nein:	1

Der Vorsitzende verkündete eine 3-minütige Sitzungsunterbrechung.

Wie auch in der Sitzung des VGDA wurde über die einzelnen Beschlusspunkte separat abgestimmt.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag, insbesondere die vorgestellte Kostenschätzung, zu Kenntnis. Im Zuge der weiteren Vertiefung der Planung sollen weitere Einsparpotentiale insbesondere für die Freiflächen-Themen (s. folgende Punkte 3-6) geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

2. Der Gemeinderat bestätigt die Vorentwurfsplanung als Basis für die weitere inhaltliche Bearbeitung des Projekts.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

3. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Trinkwasserbrunnen** weitergeführt



werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	15
Nein:	6

4. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Wasserspiel** weitergeführt werden. Möglichkeiten für einen flexibel nutzbaren Rathausvorplatz sollen aufgezeigt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	14
Nein:	7

5. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Aufwertung Parkplatz Süd** weitergeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	8
Nein:	13

6. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit Ertüchtigung Promenade** weitergeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	9
Nein:	12

7. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit mechanischer Belüftung** weitergeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
-----------	----



Ja:	21
Nein:	0

8. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll **mit PV-Anlage** weitergeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

9. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des Projekts der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung für die Entwurfs- und Genehmigungsphase (LPH 3 + 4) zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

Über die Punkte 10 und 11 wurde wie folgt gemeinsam abgestimmt.

10. Die Verwaltung wird ermächtigt zur Abstimmung und Absicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens einen Vorbescheidsantrag beim LRA einzureichen.

11. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

4 Neubau des Maria-Theresia-Heim, Fl.-Nr. 163, Grundsatzbeschluss

Anlass:



Die Kongregation der Armen Schulschwestern plant die Neubebauung ihres Grundstücks an der Hohenbrunner Straße 2-12, Fl. Nr. 163 „Maria-Theresia-Heim“.

Sachverhalt:

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das stark sanierungsbedürftige Altenwohnheim der Armen Schulschwestern inmitten von (privatem) Waldbestand. Da eine Sanierung des Gebäudes unter anderem aus Gründen des Brandschutzes nicht sinnvoll möglich ist, soll der Altbau abgebrochen werden und ein moderner Neubau weiter südlich auf dem Grundstück errichtet werden. Zusätzlich ist die Errichtung eines Wohnheims für die Bediensteten im nordöstlichen Teil des Grundstücks an der Cramer-Klett-Straße geplant. Ein Ersatzneubau an gleicher Stelle ist nach eingehender Prüfung für den Vorhabenträger nicht umsetzbar, da den Heimbewohnern für die Zeit des Neubaus eine Auslagerung nicht zugemutet werden soll.

Es fanden bereits in den Jahren 2019/2020 Abstimmungen des Vorhabenträgers mit der Gemeinde statt. Letztlich konnte man sich im Dezember 2020 bezüglich der Situierung der Baukörper und des Umgangs mit dem Waldbestand auf eine gemeinsame Richtung einigen.

Die ursprünglich seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagene Nordbebauung des Grundstücks wurde auf Bitte der Gemeinde hinsichtlich des bestmöglichen Walderhalts in Verbindung mit der gewünschten Nutzbarkeit für den Vorhabenträger einer Alternativenprüfung unterzogen, welche die Vorzugsvariante „Südbebauung“ zum Ergebnis hatte.

Diese soll daher für die weitere Beplanung und Ausführung auf dem Grundstück zugrunde gelegt werden.

Zum weiteren formellen Vorgehen (Bebauungsplan):

Eine Rücksprache mit dem Landratsamt München hatte zum Ergebnis, dass die Voraussetzung zur Durchführung des Vorhabens die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans ist.

Dieser Grundsatzbeschluss dient der Vorbereitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, stellt jedoch formell noch keinen ersten Verfahrensschritt dar.

Ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird erst bei vollständigem Vorliegen aller hierzu erforderlichen Unterlagen (z.B. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans) gefasst.

Konzeptunterlagen zum Grundsatzbeschluss:

Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt, dass neben dem Konzept zur Situierung der Baukörper für die Fassung des Grundsatzbeschlusses

- eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
- eine Aufbereitung des Waldgutachtens in Zusammenschau mit der Planung (Qualität des Baumbestands, Optimierung von Walderhalt) und
- ein Energiekonzept vor dem Hintergrund des Klimaschutzes (Grobentwurf)

vorliegen müssen.



Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und erste Überlegungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich:

Die Untersuchungstiefe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde vom Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises München abgesprochen. Mit E-Mail vom 15.04.2020 empfiehlt diese Geländeerhebungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, totholz- und mulmbewohnenden Käferarten und zur Haselmaus.

Folgende Fledermausarten, wie die Kleine Bartfledermaus, die Rauhaufledermaus, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler, konnten auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Gutachter wertet die Flugaktivitäten von Fledermäusen im Vorhabensgebiet als gering und stuft auch die Habitategignung mit nur kleineren vorhandenen Einzelquartieren für wenige Einzelindividuen als mittel bis gering ein. Von den potenziell vorkommenden Waldvogelarten Habicht, Sperber, Mäusebussard, Baumfalke, Gelbspötter, Gartenrotschwanz und Waldkauz konnte nur der Sperber nachgewiesen werden. Laut Gutachten dürfte das Vorkommen des Sperbers der üblichen Populationsdichte der Art entsprechen und wird daher als gut bewertet.

Totholz- und mulmbewohnenden Käferarten und die Haselmaus konnten nicht nachgewiesen werden.

Bei den untersuchten Pflanzenarten wurden keine saP-relevanten Arten kartiert. Der Standort ist grundsätzlich geeignet für den Frauenschuh, Exemplare konnten nicht nachgewiesen werden.

Den Untersuchungen nach werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Vermeidungsmaßnahmen:
 - o Frauenschuh: Baustellenbereich überwachen bezüglich Austrieb
 - o Gelbbauchunke: Baustellenbereich (temporäre Kleinstgewässer) überwachen auf Einzelindividuen
 - o Vögel: Rodungsarbeiten außerhalb Vogelbrutzeit, Erhalt des Horstbaums im Süden prüfen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen):
 - o Fledermäuse: Verschluss der Baumhöhlen, Wiederaufstellen der Stammabschnitte mit Höhlen und Anbringung von Fledermaus-Nistkästen an geeigneter Stelle im Grundstück

Nach gutachterlichem Fazit ist von durch das Vorhaben ausgelösten Verbotstatbeständen im Sinne der hier geprüften Gesetze und Richtlinien nicht auszugehen.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird voraussichtlich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Ob und zu welchen Teilen ein Ausgleich auf dem Grundstück angerechnet werden kann, ist im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach aktuellem Stand können als naturschutzfachlicher Ausgleich die Schaffung von vielfältigen, neuen Lebensraumtypen angerechnet werden wie beispielsweise die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, die Anlage offener Wiesenbereiche mit artenreicher Stauden- und Gräser-Mischpflanzungen, die Herstellung einer Dachbegrünung („Biodiversitätsdach“), die Anlage eines Wasserlaufs, Teiches mit Teichrandvegetation.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind u.a. der Erhalt von Stammabschnitten mit Baumhöhlen und das Anbringung von Nistkästen als Ersatz-Lebensräume zu erbringen.



Aufbereitung des Waldgutachtens in Zusammenschau mit der Planung:

Die fachliche Grundlage hinsichtlich der Waldqualitäten und deren Wertigkeit sind entnommen aus dem von der Gemeinde beauftragten forstlichen Sachverständigengutachten – Wald-Analyse Fl. Nr. 163 (erstellt von Diplom-Forstwirt univ. Michael Regehr, in Zusammenarbeit mit dem AELF Ebersberg Revier Aschheim vom 07.07.2020).

Die Flächen Nr. 1, 2 und 13 (Flächennummer lt. forstlichen Sachverständigengutachten) sind von hoher Wertigkeit und stellen den waldökologisch wertvollsten Bestand im Norden dar. Es handelt sich um Bereiche mit stabiler, ausgewogener Struktur und einem großen Artenspektrum und Strukturreichtum. Diese Flächen können weitestgehend erhalten werden und sichern den Waldverbund zwischen Abloner Garten im Westen und Cramer-Klett-Wald im Norden.

Die Flächen mit mittlerer Wertigkeit 4, 6, 7, 8 und 10 (Flächennummer lt. forstlichen Sachverständigengutachten) werden teilweise erhalten und dienen als Puffer zwischen Neubebauung und Straßenraum. Laut Waldgutachten können insbesondere die Flächen im Süden (7, 8) mittelfristig, d.h. über ca. 15 bis 20 Jahre, durch konsequente, ökologisch ausgerichtete Waldpflege eine ähnliche Qualität erreichen wie der Waldbestand im Norden. Die Fläche 11, die nicht erhalten werden kann, ist ebenfalls von mittlerer Wertigkeit. Es handelt sich um einen aktuell unbefriedigenden Bestand mit lückigen Bereichen.

Maßnahmen zur Optimierung von Wald- und Baumerhalt erfolgen durch die Untersuchung von Einzelbäumen auf Vitalität und Standsicherheit. Durch die Verschiebung der Gebäude um 5 m nach Osten kann weiters eine vitale Buchen-Gruppe erhalten werden. Der Abstand von Bestandsbäumen zum Gebäude soll zum Erhalt möglichst vieler Einzelbäume und Waldbereiche reduziert werden, zudem wird auch das Abbruchkonzept auf den Baumerhalt abgestimmt.

Ein Waldausgleich ist für ca. 7.500 m² Eingriffsfläche auf bewaldeten Flächen erforderlich und muss in der Regel im Verhältnis 1:1 geleistet werden. Auf dem betroffenen Flurstück steht nicht ausreichend Fläche für den Ausgleich zur Verfügung, allenfalls kann ein teilweiser Ausgleich möglich sein. Auf Seite des Vorhabenträgers ist derzeit in Prüfung, ob der Ausgleich auf eigenen Flächen in Oberbayern oder über eine Einzahlung in ein Wald-Ökokonto erfolgen kann. Die Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten soll zeitnah erfolgen, ggf. können neue Erkenntnisse bereits in der Sitzung kommuniziert werden.

Nachhaltigkeits- und Energiekonzept:

Holz-Beton-Hybridbauweise

Das Untergeschoss (erdberührte Bauteile) und Erdgeschoss (erhöhte Spannweiten) sowie die Treppenhäuser (aussteifende Bauteile) werden in Stahlbetonbauweise geplant. Ab dem ersten Obergeschoss eignet sich das Gebäude für eine ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise in Holzmassivbau. Neben den CO₂-Vorteilen durch eine tw. Holzbauweise, ist bei Bauablauf von geringeren Schnittstellen/Konfliktpotential auf Baustelle, weniger Verschmutzung, Lärm- und Staubentwicklung und ein geringer Platzbedarf der Baustelleneinrichtung auszugehen.



Energiestandard / -versorgung

Über die gesetzlich einzuhaltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG soll das Anforderungsniveau „BEG-Effizienzgebäude EG55“ angestrebt werden. Hierfür wird eine hochwertige Gebäudehülle mit entsprechend niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werten) sowohl für die opaken Bauteile als auch für die transparenten Bauteile umgesetzt.

Zudem ist vorgesehen die Wärme für Altenheim und Personalhaus vom bestehenden Fernwärmenetz der SWM zu beziehen.

Es ist vorgesehen, auf den Dächern der beiden Gebäudeteile des Altenheimes PV-Anlagen zu errichten. Die PV-Anlage ist auf einen hohen Eigenverbrauchsanteil für den direkten Verbrauch der erzeugten Energie ausgelegt und wird zur Versorgung der elektrischen Verbraucher im Gebäude verwendet, geplant ist aktuell eine Gesamtleistung von ca. 123 kWp.

Hinsichtlich möglicher Klimaschutzmaßnahmen in den Freiflächen bestehen folgende Planungen: die Herstellung eines Biodiversitätsdaches mit der Option auf Regenwasserretention, Regenwassermanagement auf der Fläche durch Wasserrückhalt in Teichen und Retentionsmulden und ggf. durch die Zuleitung des Regenwassers über mäandrierende Wasserläufe. Außerdem sollen bei der Freiflächengestaltung eine artenreiche Bepflanzung und die Anlage naturnaher Flächen beachtet werden.

Bewertung:

Das Konzept zur Neubebauung des Grundstücks des Maria-Theresia-Heims stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der für den sinnvollen und nahtlosen Fortbetrieb des Alten- und Pflegeheims der Armen Schulschwestern in Neubiberg notwendig und insoweit begründet ist.

Durch eine von der Gemeinde angestoßene Alternativenprüfung auf Basis städtebaulicher, naturfachlicher sowie waldbezogener Belange konnte die Planung diesbezüglich weiter optimiert werden (Verschiebung des Hauptbaukörpers in den südlichen Grundstücksbereich, Verzicht auf weiteren Geschoßwohnungsbau). Dadurch können nun die forstlich und waldökologisch hochwertigsten Waldbereiche im Norden, die im Verbund mit den gemeindlichen Wäldern Cramer-Klett-Wald und Abloner Garten stehen, erhalten werden. Zudem wurden Vermessung der Standorte und Baumkronen durchgeführt um den Erhalt von Einzelbäumen und Waldrandbereichen zu optimieren.

Die eingereichten Unterlagen vermitteln ein umfassendes Bild hinsichtlich der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, so dass sie geeignet sind, eine Entscheidung über die Durchführbarkeit der Maßnahmen auf dem Grundstück von Gemeindeseite aus zu treffen (Grundsatzbeschluss).

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4857 abrufbar):

- Anlage 1: Präsentation, Stand 21.06.2021

Gem. § 49 GeschO-GR endet die Sitzung spätestens um 23:00 Uhr.

Durch Beschluss des Gemeinderates kann das Sitzungsende ggf. verlängert werden.



Um 23:15 Uhr stellte der Vorsitzende gem. § 49 GeschO-GR zur Abstimmung, ob die Sitzung weitergeführt werden soll. GRM Lukas Jochum brachte den Hinweis zur benötigten Abstimmung ebenso ein. Es wurde wie folgt abgestimmt:

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	20
Nein:	1

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem im Sachvortrag beschriebenen weiteren Vorgehen zur Entwicklung des Grundstückes an der Hohenbrunner Straße 2-12, Fl. Nr. 163, „Neubau des Maria-Theresia-Heims“ auf Basis der vorliegenden Unterlagen – Planstand 21.06.2021 – zu.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

- 5 Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 87 für den Bereich südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße; Erlass einer Veränderungssperre**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der Grundstücke „südlich der Walkürenstraße, nördlich der



Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße“ den Bebauungsplan Nr. 87 aufzustellen. Auslöser zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens waren seinerzeit die Baugesuche für die Grundstücke Walkürenstraße 12 und 12 a (künftig).

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden folgende wesentliche Planungsziele festgelegt:

- Sicherung der Vorgartenzone
- Sicherung der rückwärtigen Freibereiche

Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, eine Prüfung in Bezug auf die Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und die Regelung von Nebenanlagen, Wintergärten und Pergolen vorzunehmen.

Zurückgestellte Baugesuche:

Walkürenstraße 12

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich ursprünglich in seiner Sitzung am 19.05.2020 mit einem Bauantrag zur Errichtung einer privaten Fitnesshalle auf dem Grundstück Walkürenstr. 12., Fl.-Nr. 180/147. Das Einfügungsgebot würde zwar durch das beantragte Vorhaben gewährleistet, allerdings steht die Situierung der Baukörper im Widerspruch zu den Darstellungen im Nachverdichtungskonzept. Hiernach sind Teilbereiche der rückwärtigen Freiflächen als **Grünflächen** dargestellt. Aufgrund der Darstellungen im Nachverdichtungskonzept und der geplanten Bebauung des rückwärtigen Freibereichs wurde das gemeindliche Einvernehmen **nicht hergestellt**.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele wurde die Verwaltung beauftragt, beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB zu stellen. Dies ist am 23.06.2020 erfolgt und wurde per Bescheid des Landratsamts München vom 19.10.2020 bestätigt. Die Frist für die Zurückstellung endet im Oktober 2021. Da es bereits jetzt schon absehbar ist, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan bis zum Fristende nicht rechtskräftig sein wird, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Walkürenstraße 12 a (künftig)

Des Weiteren befasste sich der Bau- und Verkehrsausschuss in seinen Sitzungen am 17.03.2020 (Vorlagen Nr. 2020/4348) und 19.05.2020 mit einem Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück östlich der Walkürenstr. 12 (Fl. Nr. 180/417, künftig Walkürenstr. 12 a). Das Vorhaben hielt gemäß der Eingabeplanung vom 24.03.2020 und der Umplanung vom 02.05.2020 zwar grundsätzlich die Maße der Umgebungsbebauung ein, jedoch wurde die vordere Baugrenze um mehr als ein untergeordnetes Bauteil überschritten. Um keinen Präzedenzfall zu schaffen, wurde das gemeindliche Einvernehmen **nicht hergestellt**.

Neue Austauschpläne:

Am 25.11.2020 wurden überarbeitete Austauschpläne betreffend Walkürenstr. 12 a (künftig), Fl.Nr. 180/417, bei der Gemeinde eingereicht. Bei der Prüfung stellte die Verwaltung fest, dass die Planung in mehreren Punkten von dem derzeitigen Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 abweicht (u. a. Dachaufbauten, Dachform, Überschreitung der westlichen Baugrenze). Der BVA befasste sich zuletzt in seiner Sitzung am 19.01.2021 (Vorlagen-Nr. 2021/4592) mit der vorgenannten Austauschplanung. Das



gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der oben genannten Abweichungen bzw. Überschreitung der westlichen Baugrenze **nicht hergestellt**.

Da hier auch Festsetzungen betroffen sind, die in dieser Form noch nicht im PIUA beraten und beschlossen wurden, wurde die Verwaltung auch hier beauftragt, beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 BauGB zu stellen. Dies ist am 20.01.2021 erfolgt und befindet sich derzeit im Landratsamt in Bearbeitung.

Um die von der Gemeinde beabsichtigten Planungsziele aufrecht zu erhalten und die Bauleitplanung abzusichern, ist als plansichernde Maßnahme der Gemeinde, der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4864 abrufbar):

- Anlage: Satzung über die Veränderungssperre

Beschluss:

als Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 für den Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße in der Fassung vom 19.07.2021.

Vom Ausschuss empfohlen:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 für den Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße in der Fassung vom 19.07.2021.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0



6 Vergabe von Straßennamen, Benennung zweier Wegeflächen in einer Grünanlage bzw. einer Waldfläche an der Cramer-Klett-Straße, Richtung Albrecht-Dürer-Straße bzw. Hohenbrunner Straße

Anlass:

Anlässlich einer polizeilichen Verfolgung ist aufgefallen, dass zwei Wegebereiche der Gemeinde bislang keinen Namen tragen und daher nicht eindeutig mit einer Ortsangabe beschrieben werden können.

Dies sollte zur besseren Auffindbarkeit v.a. auch bei Rettungseinsätzen durch eine eindeutige Namensgebung behoben werden.

Nach der Geschäftsordnung des Gemeinderates ist die Namensgebung für Straßen, Wege und Plätze ausschließliche Aufgabe des Gemeinderates (§ 2 Nr. 23 GeschO-GR).

Sachverhalt:

Betroffen sind zwei Wegeabschnitte (jeweils Fuß- und Radweg)

- in einer schmalen Grün- und Freifläche zwischen Cramer-Klett-Straße und Albrecht-Dürer-Straße (nördlich angrenzend zu den Schulgeländen)
- in einer gemeindlichen Waldfläche auf Höhe Gymnasium zwischen Hohenbrunner Straße (Stichstraßenstück) und Cramer-Klett-Straße

Die Gemeinden sind gehalten, nach Möglichkeit auch alte Flurnamen bei der Wegebenennung zu berücksichtigen.

Eine Recherche des Gemeindearchivs hat ergeben, dass die betreffenden Wegeflächen im Bereich entsprechender alter Flurnamen liegen.

In einem Baulinienplan aus dem Jahr 1912 liegen dort Felder und Waldstücke, Bebauung war kaum vorhanden. Als Flurnamen in der Gegend der heutigen Wege sind dort eingetragen: Saamreiser, Achtzehner und Brunnerwegwiesen.

Diese alten Flurnamen eignen sich nach Einschätzung des Gemeindearchivs sehr gut zur Benennung der Spazierwege.

Der Stichweg, der von der Hohenbrunner Straße zur Cramer-Klett-Straße durch den Wald verläuft, könnte aus Sicht der Verwaltung am besten als Saamreiserweg bezeichnet werden.



Der Stichweg, der zwischen Cramer-Klett-Straße und Albrecht-Dürer-Straße nördlich der beiden er Freigelände der Schulen verläuft, könnte aus Sicht der Verwaltung am besten als Achtzehnerweg (bzw. Achtzehnerholzweg) bezeichnet werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4742 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan der Wegeflächen

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt, der Wegefläche
 - in der gemeindlichen Grünfläche zwischen Cramer-Klett-Straße und Albrecht-Dürer-Straße (nördlich angrenzend zu den Schulgeländen, Fl.-Nr. 195/3) den Namen „Achtzehnerweg“
 - in der gemeindlichen Waldfläche auf Höhe Gymnasium zwischen Hohenbrunner Straße (Stichstraßenstück) und Cramer-Klett-Straße (Fl.-Nr. 195/1) den Namen „Saamreiserweg“zu geben.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

7 **Beteiligungsbericht 2020 Vhs SüdOst gGmbH einschließlich Tätigkeitsbericht und Vorststellung Prüfungsbericht einschließlich Bilanz zum Jahresabschluss 2020 sowie Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung**

Vorbemerkung:

Gemäß Art. 94 Abs. 3 Bayerische Gemeindeordnung (GO) hat die Gemeinde jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, wenn ihr mindestens der zwanzigste Teil der Anteile eines Unternehmens gehört.

Die Gemeinde Neubiberg ist an der Volkshochschule SüdOst im Landkreis München gGmbH als Gesellschafter mit 25 % des Stammkapitals beteiligt (15.000 € Einlage vom Stammkapital 60.000 €).



Nachdem der Beteiligungsbericht eine wiederkehrende formale Angelegenheit ist, wird hinsichtlich weiterer Hintergrundinformationen (auch Historie) sowie der haushalts- und handelsrechtlichen Zusammenhänge auf den ausführlichen Sachvortrag zum Prüfungsbericht des Jahres 2019 verwiesen – siehe Vorlagennr.: 2020/4666, 2020/4668, 2020/4669).

Sachverhalt:

Im Rahmen des Beteiligungsberichts gibt der Geschäftsführer Herr Christof Schulz einen aktuellen Tätigkeitsbericht über den Geschäftsbetrieb der vhs SüdOst gGmbH und stellt den Wirtschaftsprüfungsbericht zum Jahresabschluss 2020 vor, zu dem der Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung zu entlasten sind.

1. Beteiligungsbericht 2020:

Der Beteiligungsbericht gemäß Art. 94 Abs. 3 GO für das Geschäftsjahr 2020 der Volkshochschule SüdOst im Landkreis München GmbH, gemeinnützige Gesellschaft, liegt in der Anlage 1 bei.

2. Prüfungsbericht einschließlich Bilanz zum Jahresabschluss 2020

Auf den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 mit Lagebericht inkl. Bilanz – Volkshochschule SüdOst im Lkr. München GmbH – der Wirtschaftsprüfer Albert Schick und Karl Unterforsthuber der consaris AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in Eggenfelden vom 16. Juni 2021 wird verwiesen (Anlage 2).

Herr Franz Pfaffeneder hat den Bericht in der 22. Aufsichtsratssitzung vom 28.06.2021 mündlich erläutert und ist insbesondere auf die Ertragslage, die Vermögenslage und die Finanzlage (Kapitalflussrechnung, Liquiditätslage) der vhs eingegangen. In allen Bereichen wurden trotz der Corona-Pandemie zufriedenstellende, teils über dem Plan liegende Ergebnisse erzielt.

Die Buchführung und die weiteren Unterlagen für den Jahresabschluss entsprechen den Anforderungen, den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Satzung.

Der Lagebericht der Geschäftsführung stellt insgesamt „eine zutreffende Beurteilung der Lage des Unternehmens“ dar.

Es konnte somit ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt werden.

Nach gründlicher Behandlung und weiterführender Erörterung des Jahresabschlusses 2020 hat der Aufsichtsrat mehrheitlich (6 von 7 anwesenden Aufsichtsräten) folgende Empfehlung an die Gesellschafterversammlung und an die zuständigen Gemeinderatsgremien beschlossen:

- a) *Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk der consaris AG (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Eggenfelden), für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 liegt vor: Anlage 2 des Prüfungsberichts.*

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja:	18
Nein:	0

Bei Teil 3 des Beschlusses sind Betroffene – Gemeinderatsmitglieder, die auch dem Aufsichtsrat der vhs SüdOst GmbH angehören – von der Stimmabgabe ausgeschlossen.

8 Anträge an den Gemeinderat**8.1 Antrag der CSU-Fraktion auf Prüfung der Aufnahme des Sammel-und Verwertungssystems "Öli" beim Zweckverband SüdOst****Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 25.06.2021 (Posteingang am 28.06.2021) stellt CSU-Fraktion nachfolgenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung:

I. Antrag:

Der Öli ist ein modernes Sammel-und Verwertungssystem.

Die Verwaltung möge bitte prüfen, ob diese Produkt im Zweckverband SüdOst mit aufgenommen werden kann.

II. Begründung:

Keinesfalls darf Öl im Abfluss oder in der Toilette landen. Dort würde es das Abwasser erheblich verschmutzen.

Öl kann den Abfluss und die Toiletten, sowie den Kanal verstopfen.

Aus dem gesammelten Altspeseöl und –fett wird Biodiesel hergestellt, ein hochwertiger und umweltfreundlicher Treibstoff für Dieselfahrzeuge.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4879 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der CSU-Fraktion vom 25.06.2021

Beschluss:



Der Antrag der CSU-Fraktion vom 25.06.2021 auf Prüfung der Aufnahme des Sammel- und Verwertungssystems „Öli“ beim Zweckverband SüdOst wird formal angenommen und ist in einer der nächsten Sitzungen, spätestens jedoch 3 Monate nach Annahme zu behandeln.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	17
Nein:	4

8.2 Antrag der Fraktion B90/Grüne-ödp auf Einführung einer umweltgerechten und bindenden Freiflächengestaltungssatzung für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.07.2021 (Posteingang per Email am 07.07.2021) stellt die Fraktion B90/Grüne-ödp nachfolgenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung:

I. Antrag:

Einführung einer umweltgerechten und klimafreundlichen Freiflächennutzung in Neubiberg.

Die in Neubiberg bisher nur für einzelne Bebauungspläne geltenden Bestimmungen zum Thema Grünordnung werden im Rahmen einer Satzung für Freiflächengestaltung allgemein bindend für alle Bauvorhaben in Neubiberg gefasst.

II. Begründung:

Mit der am 01.02.21 in Kraft getretenen Novellierung der Bayerischen Bauordnung wurden die Gestaltungsspielräume einer Kommune durch Satzungen erweitert (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1: Begrünung von Gebäuden, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5: Bepflanzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke).

Durch eine Freiflächengestaltungssatzung können folgen Ziele für Neubiberg realisiert werden:

- 1. Erhalt des Gartenstadtcharakters durch Schutz der Vorgartenzone, insbesondere für §34-Gebiete und Quartiere mit einfachem Baulinien-Bebauungsplan*
- 2. Gleiche und transparente Festsetzungen zur Grünordnung für viele Baugebiete in Neubiberg (analog Einfriedungssatzung und Stellplatzsatzung)*
- 3. Schutz vor Überschwemmungen nach Starkregen durch Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Gärten*



4. *Kompensation von Flächenversiegelung und Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Dachbegrünung*

5. *Leichtere Aktualisierung der Festsetzungen zur Grünordnung: bei neuen Erkenntnissen zu Schädlingen und Klimaresistenz kann beispielsweise die Pflanzenliste leichter als ein Bebauungsplan angepasst werden.*

6. *Festlegung von Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung*

Die vorgeschlagene Freiflächengestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen Festsetzungen aus den aktuellen B-Plänen Leiblstraße und Walkürenstraße (gestrichene Passagen wurden rot markiert, hinzugefügte Passagen blau markiert). Darüber hinaus schlagen wir einen Absatz zur Fassadenbegrünung und eine Präzisierung zu den Baumscheiben.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4880 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der Fraktion B90/Die Grünen – ödp vom 06.07.2021

Beschluss:

Der Antrag der Fraktion B90/Grüne-ödp vom 06.07.2021 auf Einführung einer umweltgerechten und bindenden Freiflächengestaltungssatzung für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet wird formal angenommen und ist in einer der nächsten Sitzungen, spätestens jedoch 3 Monate nach Annahme zu behandeln.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	18
Nein:	3

9 Anfragen und Verschiedenes

Antworten zu Fragen aus dem Gremium unter TOP: Anfragen und Verschiedenes GR 21/06 -ö:

Zu 1.2: Zur kürzlich erfolgten Strassendeckensanierung Hallstattfeld fragte er detailliert nach, ob diese fachmännisch ausgeführt worden sei, verwies dabei auf Fotos, die der Verwaltung noch zugeleitet wurden und den Zustand sowie die Arbeiten über einen Zeitraum dokumentieren.

Die durch Spartengrabungsfirmen nicht wiederhergestellte Straßendeckschicht in Teilen der Erschließungsstraße Hallstattfeld wurde als „Deckenschluss“ im Zuge von Straßenunterhaltsmaßnahmen geplant, beauftragt u. ausgeführt. Mit dem Fräsen auf der vorhandenen unteren Asphaltsschicht zur Schaffung eines planen Untergrundes wurde im nordöstlichen Randbereich (an der Entwässerung) die Fräsung bis auf die



Schottertragschicht vorgenommen. Die hier eingebaute Deckschicht mit einer Dicke von bis zu 8 cm ist für die minimale Verkehrsbelastung in dieser Straße, noch dazu im Bereich des Heckenüberstandes, und damit nicht befahrenen vorbenannten Bereiches ausreichend tragfähig. Es sind hier keine Schäden zu erwarten.

Zu 3: GRM Bernhard Rott fragte nach, warum die Schranken am Bahnübergang in der Hauptstraße derzeit scheinbar nicht mehr zwischen zwei Zugankünften kurz geöffnet werde.

Die Bahn hat auf Nachfrage hierzu mitgeteilt, dass die geforderte Schrankenzwischenöffnung dort weiterhin grundsätzlich angewendet wird. Sollte im Einzelfall eine Öffnung nicht erfolgt sein kann dies der Bahn mitgeteilt werden, damit dies dort geprüft und fehlende Zwischenöffnungen künftig vermieden werden können. Gleichzeitig bittet die Bahn die örtlichen Verkehrsteilnehmer in Neubiberg, die bei einer Schrankenzwischenöffnung immer nur kurzen Querungszeiten zu berücksichtigen und die schon nach kurzer Zeit wieder geschalteten Rotsignale zur 2. Schrankenschließung ausnahmslos zu beachten, um Personeneinschlüsse, Unfälle und Verzögerungen im S-Bahn-Verkehr vermeiden zu können.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Vera Ketterer