



Niederschrift GR 22/07 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 18.07.2022
Beginn: 19:09 Uhr
Ende: 22:11 Uhr
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

| |
|--|
| genehmigt am: 27.09.2022 ohne Änderungen siehe Niederschrift GR 22/08 -ö- vom 27.09.2022, TOP 2 -ö- |
|--|

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Buck, Volker

Gehringer, Eva-Nicola

Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

ab 19:14 Uhr, Top 3

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

Schirmer, Julia

Strama, Norbert-Werner

Thalhammer, Tobias

ab 19:11 Uhr, TOP 1

Weigle, Michael

Weiß, Maria

Zeller, Franziska

Schriftführer*in

Baumann, Susanne

Verwaltung

Föll, Berenike

Hauss, Laura

Prüller, Marina

Schinabeck, Thomas



Thonicke, Robert

Weitere Anwesende:

zu TOP 3 -ö- Christof Schulz, Geschäftsführer VHS SüdOst
Elisabeth Stein, stell. VHS-Leiterin

zu TOP 4 -ö- Julius Klingenmaier, Gründer und Unternehmensinhaber democy UG – online -

zu TOP 5 -ö- Dipl.-Ing. Christian Fahnberg, Verkehrs- und Stadtplaner c/o INGEVOST

Abwesend:

Mitglieder

Bogner, Leon

-entschuldigt-

Börner, Frederik

-entschuldigt-

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift GR 22/06 -ö- vom 20.06.2022
3. Beteiligungsbericht 2021 Vhs SüdOst GmbH einschließlich Tätigkeitsbericht und Vorstellung Prüfungsbericht einschließlich Bilanz zum Jahresabschluss 2021 sowie Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung
4. Ergebnispräsentation Democcy App
5. Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr. 141 für das Gebiet Nordwest westlich der Staatsstraße St 2078 (Westumgehung), südlich und östlich des Landschaftsparks Hachinger Tal;
- Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen
- Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, "Prof.-Messerschmitt-Straße";
 1. Änderungsbeschluss;
 2. Billigung der Entwürfe;
 3. Einleitung des Verfahrens
7. Bau- und Planungsprojekte der Gemeinde Neubiberg - Stand II/2022
8. Antrag der Fraktionen FW.N@U auf Errichten einer Litfaßsäule für den Marktplatz Unterbiberg
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.

**1 Bericht des Vorsitzenden**

1. Wie bereits dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht (durch freiwillige gemeinsame „Maleraktion am 21.05.2022“), soll das Landratsamt München von der Gemeinde Neubiberg das Wohnhaus in der Walkürenstraße 16 zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen vermietet bekommen. Dieser Mietvertrag wurde in Abstimmung zwischen Bürgermeister, Geschäftsleitung, Finanzverwaltung und juristischer Sachbearbeitung erarbeitet und liegt nun im Entwurf vor. Für die Kaltmiete wurden die ortsüblichen Mieten zur Grundlage herangezogen. Es ist beabsichtigt, das Wohnhaus zunächst für drei Jahre zu vermieten und hierfür ca. 1.500 EUR als Kaltmiete einzufordern.
Dem Landratsamt München wird der Vertragsentwurf möglichst zeitnah zur Prüfung und Unterzeichnung übersendet.

Zur Kenntnis genommen**2 Genehmigung der Niederschrift GR 22/06 -ö- vom 20.06.2022****Sachverhalt:**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5216 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 22/06 -ö- vom 22.06.2022

Beschluss:

Die Niederschrift GR 22/06 -ö- vom 20.06.2022 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 22 |
| Ja: | 22 |
| Nein: | 0 |

GRM Reiner Höcherl war bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

3 Beteiligungsbericht 2021 Vhs SüdOst GmbH einschließlich Tätigkeitsbericht und Vorstellung Prüfungsbericht einschließlich Bilanz zum Jahresabschluss 2021 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 € Stammeinlage 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 Vorlagenr.: 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 2021 vor, zu dem der Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung zu entlasten sind.

1. Beteiligungsbericht 2021:

Der Beteiligungsbericht gemäß Art. 94 Abs. 3 GO für das Geschäftsjahr 2021 der Volkshochschule SüdOst im Landkreis München GmbH, gemeinnützige Gesellschaft, liegt in der Anlage 1 bei.

2. Prüfungsbericht einschließlich Bilanz zum Jahresabschluss 2021

Auf den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 31. Mai 2022 wird verwiesen (Anlage 2).

Herr Franz Pfaffeneder hat den Bericht in der 25. Aufsichtsratssitzung vom 27.06.2022 mündlich erläutert und ist insbesondere auf die Ertragslage, die Vermögenslage und die Finanzlage (Kapitalflussrechnung, Liquiditätslage) der vhs SüdOst 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 2021 hat der Aufsichtsrat mehrheitlich (5 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 2021 liegt vor: Anlage 2 des Prüfungsberichts.
Eine zusätzliche schriftliche Stellungnahme des Aufsichtsrats wird nicht als notwendig erachtet.*
- b) *Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,
- den Jahresabschluss festzustellen und
- dem Geschäftsführer die Entlastung zu erteilen.*
- c) *Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung den Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2021 in Höhe von € 41.850,08 auf neue Rechnung vorzutragen.*

Auf der Grundlage dieses Empfehlungsbeschlusses des Aufsichtsrates wird der Gesellschafterversammlung der oben dargestellte Beschluss vorgeschlagen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5224 abrufbar):

- Anlage 1: Beteiligungsbericht 2021 vhs SüdOst GmbH
- Anlage 2: Prüfungsbericht der consaris AG für das Geschäftsjahr 2021 (01.01.- 31.12.2021) vom 31.05.2022
- Anlage 3: Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden zur Tätigkeit des Aufsichtsrats der vhs SüdOst im Landkreis München GmbH, gemeinnützige Gesellschaft im Jahr 2021

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt Nachfolgendes:

1. Der Erste Bürgermeister wird zur Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Volkshochschule SüdOst im Lkr. München GmbH über die Feststellung des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfer Albert Schick und Karl Unterforsthuber vom 31. Mai 2022 mit allen Anlagen inkl. Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Entscheidung zum Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2021 ermächtigt.
2. Der Erste Bürgermeister wird zur Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Volkshochschule SüdOst im Lkr. München GmbH über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 ermächtigt.
3. Der Erste Bürgermeister wird zur Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Volkshochschule SüdOst im Lkr. München GmbH über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 ermächtigt.



Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 23 |
| Ja: | 23 |
| Nein: | 0 |

4 Ergebnispräsentation DemocY App

Sachverhalt:

Am 13.01.2021 stellte die Fraktion der FW.N@U einen Antrag per E-Mail, der darauf ausgerichtet war, die Beteiligung der Neubibberger Bürgerinnen und Bürger an kommunalpolitischen Entscheidungen zu verbessern. Insbesondere die Option einer Partizipations-App sollte geprüft werden. Mit Beschluss vom 25.01.2021 befürwortete der Gemeinderat diesen Antrag. Die Gemeindeverwaltung stellte Erkundigungen an und holte Erfahrungswerte ein. Schließlich nahm sie Kontakt mit dem Unternehmen democY UG auf. Von diesem beziehen die Landkreiskommune Kirchheim, sowie die Stadt und der Landkreis Würzburg und das Bundesinnenministerium eine Bürgerpartizipations-App.

Die democYApp ermöglicht Bürgerinnen und Bürger, schnell und einfach sowohl über bundespolitische als auch über kommunale Themen abzustimmen sowie eigene Fragestellungen einzubringen, über die abgestimmt werden kann.

Herr Julius Klingenmaier, Gründer und Unternehmensinhaber von democY, stellte am 21.06.2021 im Gemeinderat die Partizipations-App vor. Der Gemeinderat beschloss die App für 1 Jahr zu erproben.

Im November 2021 ging die Gemeindeverwaltung sodann mit der democY-App an den Start. Zuvor arbeiteten Beschäftigte der Gemeindeverwaltung in einem zweitägigen Workshop Thesen aus, zu denen sich Bürgerinnen und Bürger äußern konnten. Im Laufe der Zeit gaben auch Bürgerinnen und Bürger ihre eigenen Thesen ein, über die ebenfalls abgestimmt werden konnte und weiterhin kann.

Die democYApp bedeutet für Neubiberg eine zusätzliche Beteiligungsmöglichkeit. Sie ist ein niedrigschwelliges und zeitgemäßes Angebot, sich mit kommunalen Themen auseinanderzusetzen. Über diesen Kanal können Bürgerinnen und Bürger erreicht werden, die mit bisherigen Formaten, wie Bürgerversammlungen oder Sprechstunden, nicht angesprochen werden.

Durch ein reges Abstimmungsverhalten per App erhält die Verwaltung ein Stimmungsbild zu den abgefragten Themen, sie erfährt, was Bürgerinnen und Bürger vor Ort bewegt.

Insgesamt stimmten rund 600 Personen ab, prozentual etwas mehr Männer als Frauen. Das entspricht in etwa 4,3% der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde. Ein Großteil der Nutzerinnen und Nutzer



bewegt sich in der Altersgruppe von 36-45 und 46-55 Jahren. Ging die Gemeindeverwaltung im Herbst 2021 mit zwölf Thesen an den Start, so beläuft sich die Anzahl der Thesen mittlerweile auf rund 100 Stück.

Die Thesen, die ein eindeutiges Meinungsbild von einer 2/3 Mehrheit erreichen konnten, wurden und werden in die Ämter, in denen das jeweilige Thema angesiedelt ist, zurückgespiegelt. Die Ämter nehmen Stellung dazu und sie zeigen den aktuellen Stand sowie das weitere Vorgehen auf. Alle Thesen mit einer 2/3-Mehrheit werden auf der Gemeinde-Homepage unter www.neubiberg.de veröffentlicht und sind somit für alle zugänglich.

Bei der Implementierung der App, der Eingabe der Thesen sowie der Aufbereitung der Abstimmungsergebnisse erhält die Gemeinde Unterstützung von democy UG. Herr Gregor Feine ist zentraler Ansprechpartner für Neubiberg. Herr Feine wird aus Kassel zugeschaltet sein und eine Kurzpräsentation zu den Ergebnissen halten.

Anstelle von Herrn Feine stand per Online-Zuschaltung Herr Julius Klingensmaier, Gründer und Unternehmensinhaber democy UG, Rede und Antwort.

Zur Kenntnis genommen

- 5 Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr. 141 für das Gebiet Nordwest westlich der Staatsstraße St 2078 (Westumgehung), südlich und östlich des Landschaftsparks Hachinger Tal;**
- Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen
- Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottobrunn hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 141 für das Gewerbegebiet Nordwest westlich der Staatsstraße St 2078 (Westumgehung), südlich und östlich des Landschaftsparks Hachinger Tal gefasst und den Entwurf gebilligt.



Die Unterlagen wurden den Referenten (Bau, Planung, Umwelt und Verkehr) per Mail am 17.06.2022 übermittelt.

Seitens der Verwaltung werden folgende Punkte kritisch betrachtet:

Art und Maß der baulichen Nutzung-

Als Art der baulichen Nutzung soll für das gesamte Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 19,8 ha Gewerbegebiet festgesetzt werden, welches in insgesamt fünf Teilbaugebiete untergliedert ist. Zusätzlich sind die Teilbaugebiete weiter unterteilt, damit durch diese Gliederung eine differenzierte Nutzungsverteilung sichergestellt werden kann.

Insgesamt soll eine Geschossfläche von 296.670 m² (inkl. Bestand) verwirklicht werden. In GE 3.3 und 3.4 erfolgt keine Geschossflächenfestsetzung, da die Nutzung jeweils auf Parkhäuser beschränkt ist.

Ein konkreter Vergleich des Maßes der baulichen Nutzung (aktuell rechtskräftiger und in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan) ist aufgrund der unterschiedlichen Größe der Plangebiete schwer zu treffen.

Gewerbe

Im gesamten Plangebiet sind Gewerbebetriebe aller Art (produzierendes, verarbeitendes Gewerbe, Speditionen und Logistikbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsstellen mit einer max. Verkaufsfläche von 250 m², Beherbergungsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften), öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen (ausschließlich in Teilbaugebiet GE 1.3) sowie Parkhäuser zulässig.

Ferner sind in den Teilbaugebieten GE 2.1 und GE 2.2 Einzelhandelbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m² ausnahmsweise zulässig.

Mit einem Kaufkraftabzug auf Neubiberger Einzelhandelsbetriebe ist zu rechnen.

Höhenentwicklung

Die vorgesehene Höhenentwicklung im Planungsgebiet bewegt sich im Wesentlichen zwischen 18 m und 27 m. Zwei Hochpunkte sollen in der Nähe der Staatsstraße mit einer Höhe zwischen max. **45 m** und max. **66 m** entstehen sowie zwei weitere am Übergang zum Landschaftspark mit einer Höhe von max. **38 m** bzw. max. **46 m**. Eine landschaftliche Einbindung ist hier nicht erkennbar und muss in die Abwägung eingestellt werden (siehe auch Fazit).

Es handelt sich bei den geplanten Hochpunkten um eine für die betreffenden Gemeindegebiete am Stadtrand Münchens eher atypische standortfremde Bebauung. Dies ist insbesondere mit der umliegenden überwiegend 3- bis max. 5-geschossigen Bebauung (Wohnen und Gewerbe) zu begründen. Vergleichbare Bauten sind in der Regel nur im städtischen Bereich vorzufinden. Die bereits vorhandenen 28,5 m (8 Geschosse) und 40,5 m (11 Geschosse) hohen Bürotürme, Alte Landstraße und Haidgraben, stellen im nördlichen Gebiet von Ottobrunn schon „städtebauliche Ausreißer“ dar.

Fassaden



Kritisch zu betrachten ist, dass die Möglichkeit der Spiegelverglasung von Fassaden in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen und in der Begründung nicht thematisiert wurde. Großflächige Glasfassaden, vor allem an den Hochpunkten, können den umliegenden Bestand (sowohl Verkehr als auch Bebauung und die sich im Landschaftspark befindlichen Arten) massiv beeinträchtigen. Sie könnten, wie auch bei dem vorhandenen, zur Westumfahrung orientierten Turm, bei entsprechender Sonneneinstrahlung eine gravierende Blendwirkung auf die Umgebung hervorrufen.

Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße und des Besucherverkehrs auf der Landebahn ist zu erwarten.

Verkehr

Aufgrund der massiv geplanten Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe des Neubibberger Gemeindegebietes, der ohnehin zu Stoßzeiten schon stark überlasteten Westumfahrung St 2078 hielt es die Verwaltung für unumgänglich eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

Da seitens der Gemeinde ein Rahmenvertrag mit dem Büro INGEVOST besteht, wurde dieses kurzfristig mit der Prüfung beauftragt. Ein besonderes Augenmerk sollte hierbei auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die Äußere Hauptstr. nach Neubiberg gelegt werden.

Der Inhalt wird an dieser Stelle wiedergegeben und ist somit Bestandteil der Niederschrift:

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens „Kreuzung St 2078/Äußere Hauptstraße/Auf der Heid“ im Prognoseplanfall 2035, hat laut der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 141 die **gleiche** Belastungssumme wie die bereits durch die Gemeinde Neubiberg erfolgten Berechnungen zur maximalen Leistungsfähigkeit des Knotens **ohne** Berücksichtigung des Vorhabens „Finsinger Feld“ zum Ergebnis. Der von dem Büro gevas humberg & partner erhobene Bestandsverkehr ist um ca. 15 % niedriger als die durch die Gemeinde Neubiberg beauftragte Zählung durch das Büro INGEVOST aus dem Jahr 2017, was zur Folge hat, dass bereits die Beurteilungen des Verkehrsgeschehens für den Bestand voneinander abweichen.

Beide Rechenansätze kommen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Knotens „Kreuzung St 2078/Äußere Hauptstraße/Auf der Heid“ zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen für den Prognosezeitpunkt. Hintergrund können unterschiedliche Anteilssätze für die Spitzenstunden, oder unterschiedliche Ansätze für die Lichtsignalsteuerung sein.

Eine Kapazitätsüberschreitung der Kreuzung tritt spätestens mit der Realisierung aller Planungen der Landeshauptstadt München (U-Bahnbestriebshof, Bebauung Siemens-Parkplatz usw) ein. Zusätzlich zu beachten ist die beabsichtigte Busbeschleunigung in diesem Straßenzug. Eine direkte Erschließung des Vorhabens „Finsinger Feld“ nach Neuperlach Süd mit der (in Aussicht genommenen) Buslinie X200-Verlängerung ist bis zur Realisierung der Verlängerung der U-Bahnlinie U5 dringend erforderlich.

Wenn man zudem das geplante GE-Gebiet nordwestlich der "großen Kreuzung" an der St 2078 mit einer Fläche von ca. 4.000 m², einer GFZ von in etwa 2,2, einem spezifischen Arbeitsplatzbedarf von 35m², einem Wegeaufkommen von 3,5 pro Beschäftigtem und einem MIV-Anteil von 80% berücksichtigt, resultieren



daraus werktäglich ca. 700 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen, die zusätzlich die Kreuzung belasten.

Insgesamt wird es zu den Spitzenzeiten auf der St 2078 zu Überstauungen der nacheinander liegenden Knotenpunkte kommen. Dies kann nicht durch eine Betrachtung der Leistungsfähigkeiten der Einzelknoten überprüft werden. Es wird dringend angezeigt, eine mikroskopische Verkehrssimulation des gesamten Straßenzuges – mindestens zwischen der Stadtgrenze von München bis zur Anschlussstelle Ottobrunn an der A8 – durchzuführen um daraus ableiten zu können, welche Maßnahmen zur Bewältigung der Verkehrsströme erforderlich sind.

Immissionen

Lärm/Schallschutz:

Bereits heute besteht für die umliegende Nachbarschaft eine relevante Vorbelastungssituation durch bestehendes Gewerbe auf dem Finsinger Feld, an der Alten Landstraße, dem Haidgraben sowie dem Gebewerbegebiet Mitte, die sich im Zuge der geplanten Erweiterung bzw. Nachverdichtung im Plangebiet verschärfen wird. Aus Sicht der Gemeinde ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Diese ist bereits in Erstellung (Begründung 4.17). Die zugehörigen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Eine abschließende Stellungnahme zu diesem Teilbereich kann daher noch nicht abgegeben werden. Hierbei sollte auch das vom Landratsamt München geplante Containerdorf für Flüchtlinge entsprechend Berücksichtigung finden.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigefügt. Dessen Umfang wird sich aus der Scopingliste ergeben, welche in der aktuellen Fassung auch noch nicht abschließend ist. Dementsprechend kann auch hierzu noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.

Fazit der Verwaltung:

- Die landschaftliche Einbindung zum Grün- und Landschaftsraum ist Aufgabe für jede Art von Bauentwicklung (Landschafts- und Artenschutz, fachliche weiche und gestufte Übergänge in diesem sensiblen Bereich von großer Bedeutung)
- Ein großmaßstäbliches Vorhaben, das die Sorgfalt im Umgang mit dem landschaftlichen Nachbarn im Westen und Süden teils vermissen lässt:
 - o bisherige Bauhöhen 12/16 m, künftig Hochpunkte auch in Richtung Landschaftspark mit 38 m bzw. 46 m Höhe
 - o Abfärben / Überformungstendenz der Dichte in den Landschaftspark. Das Beibehalten des ursprünglichen Gestaltungs- und Nutzungskonzepts des Landschaftsparks wird mit der Planung in Frage gestellt.



- Hochpunkte und Regionaler Grünzug am südwestlichen Eck der Bebauung wirkt unglücklich; es sollten keine Dominanten zum Landschaftsraum hin entstehen, sondern ein Einfügen angestrebt werden, um so ein unschädliches Angrenzen an den sensiblen Raum zu gewährleisten
 - Keine Nutzungsintensivierung am Eintritt in den Landschaftspark, um so den Übergang in Bezug auf Lautstärke und Personendichten in den bislang ruhigeren Bereich auf ein Minimum zu reduzieren. Hierbei sind die Nutzungskonzepte der EG-Zonen der Gebäude mit direktem Zugang zum Landschaftspark wichtig für die Begrenzung der Einwirkung
 - Die in den Landschaftspark fortgeführte Bewegungs-Achse ist nur dann denkbar, wenn diese unschädlich für die Natur und Landschaft einzustufen ist.
- Fachthemen:
- Naturschutz: Eine Aussage zu angrenzenden Biotopen wird für erforderlich gehalten Die Lichtverschmutzung in den Landschaftspark und den sensiblen Naturraum ist auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Ausschluss Dachwerbung, Begrenzung Lichtstärke und Leuchtdauer Fassadenwerbung, Ausschluss von Spiegelverglasung usw.)
 - Einzelhandelsnutzung: Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt je GE 600 m². Eine weitere Ausweitung der Einzelhandelsnutzung zu Ungunsten des integrierten zentralen Versorgungsbereichs Neubibergs würde Bedenken auslösen. Ggf. müsste eine Auswirkungsanalyse erstellt werden, um eine fehlerfreie Bauleitplanung fortzuführen. Die Gemeinde weist bereits jetzt darauf hin, dass mit Auswirkungen in Bezug auf einen Kaufkraftabzug und auf die zentralen Versorgungsbereiche für Neubiberg zu rechnen ist. Eine entsprechende Aussage in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren wäre wünschenswert.
 - Verkehr: Fachbeitrag Ingevost; ÖV-Erschließung hochlastfähig erforderlich, bislang keine entspr. Buslinie dort vh. (nur 20-min-Takt von Linie 222)

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben in der vorgestellten Form des Bebauungsplanes Nr. 141 nicht zugestimmt werden. Es wird gebeten, die angesprochenen Punkte anzupassen.

Die Unterlagen wurden bereits vorab folgenden Referenten zur Verfügung gestellt:

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Baureferent | Herr Rott |
| Planungsreferentin | Frau Kollwitz-Jarnac |
| Umwelt- und Klimareferent | Herr Leinweber |
| Verkehrsreferent | Herr Dr. Knopp |

In Anlage 15 wurde die Stellungnahme von der Planungsreferentin, Frau Kollwitz-Jarnac, beigelegt.

- ➔ Wortmeldung Herr Buck in der Gemeinderatssitzung am 18.07.2022
Da die Energiestandards unter den Hinweisen E Nr. 7 lediglich empfohlen werden, soll angestrebt werden, dass Vorhabenträger zur Einhaltung der Energiestandards verpflichtet werden.
(Hinsichtlich des Richtwerts KfW 55 wird um Überprüfung gebeten, ob dies dem aktuellen Standard entspricht.)



Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5215 abrufbar):

- Anlage 01: B_BPL_141_Festsetzungen
- Anlage 02: B_BPL_141_Begründung
- Anlage 03: B_BPL_141_Anlagen_zur_Begründung_Beipläne
- Anlage 04: B_BPL_141_Planzeichnung_Legende
- Anlage 05: B_BPL_141_Lageplan
- Anlage 06: B_BPL_141_Baugrunderkundung
- Anlage 07: B_BPL_141_Ersteinschätzung-Klimaökologie
- Anlage 08: B_BPL_141_Luftbildrecherche_Finsinger_Feld
- Anlage 09: B_BPL_141_Orientierende_Baugrunderkundung
- Anlage 10: B_BPL_141_Relevanzprüfung_zur_saP
- Anlage 11: B_BPL_141_Scopingliste
- Anlage 12: B_BPL_141_Verkehrsuntersuchung
- Anlage 13: B_BPL_141_Verkehrsuntersuchung_Anlagenband
- Anlage 14: Stellungnahme Büro INGEVOST
- Anlage 15: Stellungnahme Planungsreferentin

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag und die Stellungnahme des Büros INGEVOST zur Kenntnis und erkennt diese an.

Die Gemeinde Neubiberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 141 der Gemeinde Ottobrunn und gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Gemeinde Neubiberg kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen dem Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottobrunn **nicht** zustimmen. Es wird um Berücksichtigung aller im Sachvortrag thematisierten Punkte gebeten. Die Stellungnahme vom Büro INGEVOST ist Bestandteil der gemeindlichen Stellungnahme und wird dieser beigelegt.

Beschlossen mit Änderung

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 23 |
| Ja: | 23 |
| Nein: | 0 |

- 6 Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);**
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, "Prof.-Messerschmitt-Straße";**
 - 1. Änderungsbeschluss;**
 - 2. Billigung der Entwürfe;**
 - 3. Einleitung des Verfahrens**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 15.11.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. 3, gefasst. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich zu schaffen.

Auslöser für den Grundsatzbeschluss war eine seitens des Grundstückseigentümers geplante Neubebauung des Grundstücks Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Fl.-Nr. 154/16. Durch die Neubebauung sollte die benötigte Nutzflächenerweiterung für die dort ansässige Firma geschaffen werden. Der Grundsatzbeschluss diente der Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, stellt jedoch formell noch keinen ersten Verfahrensschritt dar.

Der Änderungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll nun gefasst werden.

Die nun vorliegenden Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung wurden in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer sowie dem beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeitet.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - vorhabenbezogener Bebauungsplan Prof.-Messerschmitt-Str. 3 (PMS 3) - aus dem Jahre 2011. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hatte die Neuerrichtung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) im Westen, heute Fl.-Nr. 154/20, und die Errichtung eines Parkdecks im Osten des Grundstückes Fl.-Nr. 154/16 zum Inhalt. Die Baukörper wurden wie festgesetzt errichtet, das Baurecht wurde ausgeschöpft. Die Gemeinde beabsichtigt nun eine weitere bauliche Verdichtung auf dem Grundstück, in dem das Parkhaus mit einem Bürogebäude überbaut wird. Das Baurecht für das bestehende Gebäude PMS 3 soll so angepasst werden, dass perspektivisch eine Neubebauung möglich ist. Für die geplante Neubaulösung auf dem Grundstück ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erforderlich. Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 durch den vorliegenden Angebotsbebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Straße“ zu ersetzen.

Kurzübersicht der Planungsinhalte:

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bauquartiere (1 – 3), wobei sich das westliche Bauquartier 1 aus zwei Baufeldern (1A und 1B) zusammensetzt.

Die Wohnbebauung Prof.-Messerschmitt-Straße 5-17 (Baufeld 1A und 1B) wird als Bestand übernommen. Für das mittlere Baufenster Prof.-Messerschmitt-Straße 3 (Baufeld 2) wird eine Angebotsplanung entsprechend den Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger in den Plan aufgenommen.

Das bestehende zweistöckige Parkdeck (Baufeld 3) wird entsprechend dem vorliegenden Entwurf durch maximal drei weitere Geschosse ergänzt, die ausschließlich als Büroflächen genutzt werden.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um eine langfristige, den Bedarfen angepasste, Gewerbe- und



Wohnnutzung zu ermöglichen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da sie sich nicht in die Umgebung und den Charakter der Bebauung einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bauraumbezogen festgesetzt. Für die innerhalb der Bauquartiere 1 – 3 liegenden Baufelder 1A, 1B, 2 und 3 wird jeweils die Grundfläche, Geschossfläche, sowie die maximal zulässige Wandhöhe (14,5 m) und Firsthöhe mittels Nutzungsschablonen angegeben. Es werden max. IV Vollgeschosse festgesetzt. Das Parkdeck besteht aktuell aus einem Untergeschoss und einem Obergeschoss; eine Aufstockung durch drei weitere Geschosse soll ermöglicht werden. Da das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss gemäß der Regelung des Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. gilt, werden im Baufeld 3 IV Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Diese wird durch Baugrenzen großzügig festgesetzt.

Im Bauquartier 3 können bei einer Überbauung des Parkdecks die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Aufstockung des bestehenden Parkhauses mit den zu verwendenden Materialien bei Berücksichtigung der entsprechenden Normen erzeugt eine Gebäudehülle, die einen Abstand von nur 2,89 m zur nördlichen, östlichen und südlichen Grenze aufweist. Die Mehrfachnutzung des bestehenden Gebäudes und die Nutzung von bereits in Anspruch genommenen Flächen (Innenentwicklung) sind wichtige Ziele der Gemeinde Neubiberg. Zudem ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sichergestellt durch Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück. Deshalb wird in diesen Fall für den Abstand zur Grundstücksgrenze und für die Regelungen der Abstandsflächen eine Ausnahme festgesetzt.

Um die Flexibilität und die Brandschutzanforderungen bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen durch Außentreppen um bis zu 3 m auf einer Breite von bis zu 5,5 m im Bauquartier 3 überschritten werden.

An den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen die Tiefen der Abstandsflächen somit bis auf ein Maß von 0,22 H bzw. im Bereich der Fluchttreppe auf ein Maß von 0,06 H reduziert werden.

Garagen und Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Satzung lässt folgende Abweichungen von der Stellplatzsatzung zu:

- Bauquartier 1: nur 14 St. Pl. sind oberirdisch zulässig.
- Bauquartier 2: nur 18 St. Pl. sind oberirdisch zulässig und
- Bauquartier 3: nur 13 St. Pl. sind oberirdisch zulässig.

Die übrigen Stellplätze sind in der Tiefgarage/im Parkdeck anzuordnen.

Im Bauquartier 3 wird abweichend von der Festsetzung A 9.5 die Pflanzung von nur zwei Bäumen (anstatt



vier gemäß Regelung der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Baumpflanzungen) festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass die im Bestand vorhandene Anzahl an oberirdischen Stellplätzen weiterhin vollumfänglich angerechnet werden kann und nicht aufgrund von Baumpflanzungen reduziert werden muss.

Nebenanlagen

Nebenanlagen (Fahrradhaus, Müllhaus, Gartenhaus) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen mit einer Fläche von insgesamt 30 qm je Grundstück sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m.

Bauliche Gestaltung

Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Flachdächer, sowie Pultdächer zulässig.

Bezüglich der Dachbegrünung und der Ausführung von Solar- und PV-Anlagen findet der am 25.01.2021 gefasste Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung Anwendung.

Grünordnung

Private Grünflächen sowie die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen werden artenreich begrünt und mit standortgerechten Bäumen bepflanzt. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung – ausgenommen Fahrradabstellanlagen und Abfallbehälter (vgl. A 9.1.2 und 9.1.3) – freizuhalten.

Innerhalb des Bauquartiers 2 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine 5 m tiefe Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Diese darf nur auf einem Drittel der Länge durch Zufahrten, Zugänge o. ä. unterbrochen werden.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

An der westlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl. Nrn. 1562/2 und 1562/22 hin sind Einfriedungen in Form einer Sichtschutzwand bis 2,50 m Höhe zulässig. Diese sind zu begrünen.

Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. Öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind ebenso mit Klettergehölzen zu begrünen.

Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Abgrabungen gegenüber dem Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) sind bis zu 0,5 m zulässig.

Waldrand

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 dargestellte Biotop wurde am 07.06.2022 mit Vertretern des AELF Bayern (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding) begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass das in den Plangrundlagen dargestellte Biotop vermutlich kein rechtlich geschütztes „Biotop“ ist. Das AELF stuft die



Fläche aufgrund ihres biologischen Gefüges vielmehr als Wald ein. Entsprechend den Erkenntnissen aus der Ortsbegehung wird die im FNP dargestellte Biotopfläche in der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung als Wald festgesetzt.

Nach Abstimmung mit dem AELF ist das an den Geltungsbereich südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet auch als Erholungswald in der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung einzustufen und daher nachrichtlich in die Unterlagen zu übernehmen.

Immissionsschutz

Um die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die nähere Umgebung beurteilen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten, eine Verschattungsstudie („Sonnenstudie“) und ein Immissionsschutzgutachten für das Plangebiet erstellt. Diese genannten Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt und wurden im Ergebnis in die Festsetzungen eingearbeitet.

Die abschließende Bestätigung durch den Gutachter wurde, wie vorgesehen, durch den Planungsverband im Nachgang zur PIUA-Sitzung vom 28.07.2022 in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, weil die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung der 1. Änderung nicht berühren.

Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 28.06.2022- Rederecht

In der Sitzung des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses vom 28.06.2022 wurde Herrn Bastian Heidecker, Vorhabenträger, das Rederecht erteilt. Er bestätigt die Absicht, dass es Dachbegrünung und PV Anlage geben soll.

Um Dachbegrünung und PV-Anlage gleichzeitig zu ermöglichen, wurde deshalb unter der Festsetzung A 6.9 die Höhenangabe der Aufständering bei Flachdächern von 1,20 m auf 1,50 m geändert.

Einarbeitung beschlossener Änderungen

Die im PIUA unter 5. und 6. beschlossenen Änderungen wurden in die vorliegende Fassung des Vorentwurfes eingearbeitet.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5200/1 abrufbar):

- Anlage 01: Vorentwurf Planzeichnung, Stand 18.07.2022
- Anlage 02: Vorentwurf Satzung, Stand 18.07.2022
- Anlage 03: Vorentwurf Begründung, Stand 18.07.2022
- Anlage 04: städtebauliche Kennzahlen, Stand 23.06.2022



- Anlage 05: Mobilitätskonzept – Planung Überbauung Parkdeck, Stand 04.04.2022
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 06: Mobilitätskonzept – PMS3 Bestand, Stand 04.04.2022
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 07: Schalltechnische Untersuchung Vorabzug, Stand Mai 2022
C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
- Anlage 08: Erläuterungsbericht zu Sonnenstudie Prof.-Messerschmitt-Str. 3,
Stand 22.02.2022
Bh architekturgesellschaft mbh
- Anlage 09: Aufstockung eines bestehenden Parkdecks inkl. Anlagen, Stand 22.02.2022
- Anlage 10: Gutachten Verkehrsuntersuchung, Stand 12.05.2022
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 11: Entwicklungsagenda Bürgerwald Neubiberg 2050, Stand Januar 2017
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg mit Landwirtschaftsschule
- Anlage 12 Fachgutachten Waldrand, Stand 16.05.2019
Gemeinde Neubiberg

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

als Empfehlung an den Gemeinderat

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“ beschlossen.
2. Wesentliche Planungsziele sind:
 - Schaffung der angestrebten Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Verdichtung (Aufstockung des Parkdecks)
 - Anpassung des Baurechts für das bestehende Gebäude (Prof.-Messerschmitt-Str. 3)
3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2022.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Beschluss:

als Empfehlung an den Gemeinderat



1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“ beschlossen.
2. Wesentliche Planungsziele sind:
 - Schaffung der angestrebten Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Verdichtung (Aufstockung des Parkdecks)
 - Anpassung des Baurechts für das bestehende Gebäude (Prof.-Messerschmitt-Str. 3)
3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2022.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Unter der Festsetzung A 3.1.1 wird folgender Satz eingefügt:
In dem Baufeld 3 wird für Außentreppen eine zusätzliche Grundfläche von 5 % der nach A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
6. Unter der Festsetzung A 6.9 wird Folgendes geändert:
Die Höhenangabe wird von 1,20 m auf 1,50 m geändert.
7. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Abstimmungsergebnis aus dem PIUA:

Vom Ausschuss empfohlen

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 11 |
| Ja: | 11 |
| Nein: | 0 |

Beschluss:

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“ beschlossen.
2. Wesentliche Planungsziele sind:
 - Schaffung der angestrebten Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Verdichtung (Aufstockung des Parkdecks)
 - Anpassung des Baurechts für das bestehende Gebäude (Prof.-Messerschmitt-Str. 3)
3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2022.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.



6. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 23 |
| Ja: | 22 |
| Nein: | 0 |

GRM Maria Weiß war bei der Abstimmung nicht anwesend.

7 Bau- und Planungsprojekte der Gemeinde Neubiberg - Stand II/2022

Sachverhalt:

Aus den Beschlüssen des Gemeinderats ergeben sich für die Gemeinde eine Vielzahl an Bau- und Planungsprojekten, die innerhalb der Verwaltung vom Bau-, Planungs- und Umweltamt (BPU) vorbereitet, betreut und gesteuert werden.

Neben den vom Gemeinderat beschlossenen, in der Regel Einzel-Projekten, gibt es auch eine Anzahl laufender Aufgaben, die aus rechtlichen oder sachlichen Erfordernissen heraus ebenfalls mit in die Jahresplanung der betreffenden Sachgebiete mitaufgenommen werden müssen.

Zur Übersicht über die beschlossenen, laufenden, in Abschluss/Abrechnung oder in Vorbereitung stehenden Projekte und Aufgaben wurden die einzelnen Aufgaben und Zeitverläufe für die Arbeitsbereiche

- Ortsplanung (Ortsentwicklungsplanung, Bauleitplanung, sonstige Planungen)
- Hochbau (Bau, Unterhalt und Betrieb der gemeindlichen Gebäude) und
- Tiefbau und Verkehr (Bau, Unterhalt und Betrieb der Straßen & Ingenieurbauwerke; örtliche Straßenverkehrsbehörde)
- Umwelt und Naturschutz

für den laufenden und, soweit bestimmbar, auch die folgenden Jahres-Zeiträume in einer Präsentation zusammengestellt. Vermerkt ist dabei jeweils auch die aktuell bestehende Personalausstattung der Arbeitsbereiche bzw. Sachgebiete.

Die Präsentation wird in der Sitzung in ihren wichtigsten Punkten auszugsweise erläutert.

Da Projektverläufe auch von externen Faktoren beeinflusst werden, stellt die Übersicht immer nur eine Momentaufnahme des erreichten und geplanten weiteren Verlaufs dar.



Gegebenenfalls neu hinzutretende Projekte müssen ausgehend von der Arbeitsauslastung der Verwaltung in die (Mehr-)Jahresplanung aufgenommen bzw. im Einzelfall gegenüber anderen gesetzten Aufgaben priorisiert werden, um umgesetzt werden zu können.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5195 abrufbar):

- Anlage 1: Projektübersicht BPU Stand II/2022

Zur Kenntnis genommen

8 Antrag der Fraktionen FW.N@U auf Errichten einer Litfaßsäule für den Marktplatz Unterbiberg

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2022 (Posteingang per Email am 03.07.2022) stellt die Fraktion FW.N@U nachfolgenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung:

I. Antrag:

Der Erste Bürgermeister und der Gemeinderat mögen prüfen und beschließen, in welcher Ausführung und an welcher Stelle am Marktplatz Unterbiberg eine Litfaßsäule ähnlich wie im Ortsteil Neubiberg zur werbewirksamen, großflächigen Information der BürgerInnen für Kulturveranstaltungen des Kulturamts errichtet werden kann.

II. Begründung:

Hinsichtlich von Veranstaltungen im OT Neubiberg oder im Pfarrheim Unterbiberg bemängeln seit langer Zeit viele UnterbibbergerInnen, dass sie dazu keinen Veranstaltungshinweis wahrgenommen hätten und ihnen die Teilnahmemöglichkeiten leider entgangen seien.

Anders als im OT Neubiberg steht dem Kulturamt in Unterbiberg keine Plattform der Außenwerbung zur Plakatierung von Veranstaltungen zur Verfügung.

Auch den Bewohnern der Urgemeinde der Gemeinde Neubibergs, Unterbiberg, soll es möglich sein, sich in einfacher Weise an zentraler Ortsstelle insbesondere zu kulturellen Angeboten des Kulturamts aktuell und übersichtlich zu informieren. In umgekehrter Perspektive sollen die UnterbibbergerInnen zur Teilnahme am Gemeinde- und Kulturleben motiviert und aktiviert werden.

Eine Litfaßsäule am Marktplatz Unterbiberg ist aus unserer Sicht das geeignete Medium an der Stelle mit größter Publikumsfrequenz. Seit der Einführung der Anschlagtafeln durch Ernst Litfaß 1854 stehen Litfaßsäulen für großflächige, aktuelle Informationen, positioniert an zentralen, frequentierten Stellen. Diese Werbemöglichkeit ist eine notwendige, sinnvolle Ergänzung zu den gemeindlichen Hinweisen im Format DIN A4



in den Glasschaukästen. Weiter können über diese Offline-Werbeform Bürger mit geringerer oder keiner Online- oder Internet-Affinität bzw. Anschluss erreicht werden. Nicht zuletzt verstärkt eine Litfaßsäule als ein weiteres offensichtliches, greifbares Element am frequentierten Marktplatz Unterbiberg mit Pfarrheim (mit Online-Info-Display für kirchliche Termine), Schaukästen von Gemeindeverwaltung und politischen Vereinigungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Maibaum, 2 Bushaltestellen und der Nähe der Ladenzeile der Zwerger ARKADEN die in der Ortsteilplanung gewünschte Zentralität als neue Mitte Unterbibergs.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5234 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der Fraktion FW.N@U auf Errichten einer Litfaßsäule für den Marktplatz Unterbiberg

Beschluss:

Der Antrag der Fraktion FW.N@U vom 03.07.2022 auf Errichten einer Litfaßsäule für den Marktplatz Unterbiberg wird formal angenommen und ist in einer der nächsten Sitzungen, spätestens jedoch 3 Monate nach Annahme zu behandeln.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| Anwesend: | 23 |
| Ja: | 23 |
| Nein: | 0 |

9 Anfragen und Verschiedenes

1. GRM Norbert-Werner Strama verwies noch einmal auf eine Bürgeranfrage aus November 2021, die er schon im GR 22/04 angesprochen hat. Leider hat die Bürgerin noch keine Rückmeldung seitens der Gemeindeverwaltung erhalten.
Der Vorsitzende antwortete, dass Geschäftsleiter Thomas Schinabeck sich dem Thema annehmen wird.
2. GRM Jürgen Leinweber merkte an, dass am Jugendzentrum Gleis 3 nun schon 4 Schrottautos stehen um die sich nicht gekümmert wird.
Der Vorsitzende erklärte, dass die Bearbeitung beim Landratsamt München liegt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf das Entfernen der Autos, versprach aber Klärung.
3. GRM Maria Weiß stellte folgende zwei Anfragen:
 - a) Sie erkundigte sich, ob online Meetings während der Gemeinderatssitzungen und seinen Ausschüssen die Zukunft der Gremienarbeit sein könnten.



Der Vorsitzende teilte mit, dass dies nur mit verbesserter Technik möglich ist.

- b) Eine Bürgerin hat sich über die Lautstärke beim diesjährigen Straßenfest beschwert und wünscht sich für die Zukunft eine bessere Lösung für die Anwohner.

Der Vorsitzende nimmt dies zur Kenntnis.

4. GRM Elisabeth Gerner erkundigte sich, wie die Gemeindeverwaltung zukünftig mit dem Thema Energie sparen umgehen wird.

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Thema bereits geprüft wird und es im Herbst eine Information zu Energieeinsparungsmöglichkeiten der gemeindlichen Liegenschaften geben wird.

5. GRM Dr Jürgen Knopp teilte mit, dass der „ Tag der offenen Solaranlagen „ sehr gut bei den Bürgerinnen und Bürgern von Neubiberg angenommen wurde und dankte GRM Carola Pfeiffer noch einmal für ihr Engagement.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Susanne Baumann