



Niederschrift GR 22/11 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 14.11.2022
Beginn: 19:07 Uhr
Ende: 21:20 Uhr
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 12.12.2022
ohne Änderungen
siehe Niederschrift GR 22/12 -ö-
vom 12.12.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Börner, Frederik	ab 19:13 Uhr, TOP 3 -ö-
Buck, Volker	
Gehring, Eva-Nicola	ab 19:14 Uhr, TOP 3 -ö-
Gerner, Elisabeth	
Höcherl, Reiner	
Höpken, Volker	bis 21:34 Uhr, TOP 3 -nö-
Jochum, Lukas	bis 21:34 Uhr, TOP 3 -nö-
Knopp, Jürgen, Dr.	
Kollwitz-Jarnac, Pascale	
Konopac, Stephanie	
Körner, Kilian	
Kott, Lucia	
Leinweber, Jürgen	
Lilge, Hartmut	
Maier, Thomas	
Rott, Bernhard	
Schirmer, Julia	bis 21:34 Uhr, TOP 3 -nö-
Strama, Norbert-Werner	
Thalhammer, Tobias	
Weigle, Michael	ab 19:08 Uhr, TOP 1 -ö-
Weiß, Maria	
Zeller, Franziska	

Schriftführer*in

Baumann, Susanne

Verwaltung

Chiba, Daniel
Stöberl, Cornelia
Thonicke, Robert



Weitere Anwesende:

zu TOP 3 -ö- und TOP 3 -nö-

Herr Böhlein EVF-Energievision Franken GmbH

Abwesend:

Mitglieder

Bogner, Leon

-entschuldigt-

Pfeiffer, Carola

-entschuldigt-

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift 22/10 -ö- vom 26.10.2022
3. Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik
4. Bildung einer ARGE Wärmewende - Beitritt der Gemeinde Neubiberg
5. Sportzentrum Neubiberg; Zuschüsse zur Förderung des Jugend- und Erwachsenensports 2021
6. Neufassung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Neubiberg (Feuerwehraufwendungs- und Kostenersatzsatzung) und des Verzeichnisses für Pauschalsätze als Anlage zur Satzung
7. Empfehlungen der Bürgerversammlung 2022 - Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg
8. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen-öpd auf Aufwertung des Grünangers in Unterbiberg
9. Sachstandsbericht zum Antrag der Fraktion FW.N@U/Bündnis 90/Die Grünen auf Öffnung der Nord-Süd-Verbindung Neubiberg Ost_03_10 und weiteres Vorgehen
10. Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, "SO1 und SO2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße";
1. Konkretisierung der Planungsziele des am 17.10.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses;
2. Billigung der Entwürfe;
3. Einleitung des Verfahrens
11. 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. Einstimmen auf Weihnachten mit dem Neubiberger Adventskalender**

Zum 1. Dezember geht auch in diesem Jahr wieder der Neubiberger Adventskalender an den Start. An jedem Tag im Dezember bis hin zu Weihnachten warten in teilnehmenden Geschäften Überraschungen auf Kundinnen und Kunden. In 2022 war die Resonanz der Gewerbetreibenden wieder sehr hoch: An manchen Tagen im Advent werden sogar Aktionen in mehreren Geschäften angeboten.

Der Adventskalender wird Ende November an alle Haushalte verteilt und er wird in der Gemeindebibliothek Neubiberg, an der Rathaus-Info sowie in teilnehmenden Geschäften ausliegen. Auch online unter www.neubiberg.de wird der Adventskalender bald abrufbar sein.

Seit 2018 gestaltet die Gemeinde Neubiberg den Adventskalender zusammen mit den Einzelhändlerinnen und Einzelhändler im Ort. Der Adventskalender soll Bürgerinnen und Bürger anregen, die Vielfalt der Neubiberger Geschäftswelt zu entdecken und lokal einzukaufen.

Zur Kenntnis genommen**2 Genehmigung der Niederschrift 22/10 -ö- vom 26.10.2022****Sachverhalt:**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5329 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 22/10 -ö- vom 26.10.2022

Beschluss:

Die Niederschrift GR 22/10 -ö- vom 26.10.2022 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

3 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik

**Anlass:**

Der Gemeinde obliegt die Verkehrssicherungspflicht inkl. die Beleuchtungspflicht innerhalb des Ortsbereichs (Sicherheit im Straßenverkehr, Sicherheit von Personen). Durch eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung kann die Gemeinde zum Klimaschutz beitragen und Energiekosten sparen. Die LED- Beleuchtung trägt zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und damit zur Erhaltung der Tierwelt bei. Sie ziehen weniger nachtaktive Insekten an, die für unser Ökosystem wichtig sind. Die herkömmlichen Leuchten sind ineffizient und befinden sich überwiegend auf dem technischen Stand der 1960er Jahre.

Hinzu kommt, dass mit der ÖkodesignRichtlinie schrittweise viele bislang eingesetzte Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung nicht mehr in Verkehr gebracht werden dürfen. Deshalb müssen die Kommunen die Straßenbeleuchtung sanieren. Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, am 19.11.2021 die Firma EVF - Energievision Franken GmbH mit der Durchführung eines sog. LED Check-Ups zu beauftragen. Darin erfolgte eine Grunduntersuchung zum Umrüstpottential auf LEDTechnik, sowie eine Zustandsbewertung der vorhandenen Straßenbeleuchtung.

Ziel der Studie ist die technische und wirtschaftliche Überprüfung der Machbarkeit, die bestehende Straßenbeleuchtung auf hocheffiziente und ressourcenschonende LED-Technik umzurüsten.

Sachverhalt:

Die Firma führte hierfür eine vollständige Befahrung des Gemeindegebietes mit Videodokumentation der gesamten Straßenbeleuchtungsanlage bei Tag durch. Physische Mängel an der Beleuchtungsanlage (z.B. Schäden an Masten und Leuchtenköpfen) wurden dokumentiert. Auf Basis der ermittelten Daten erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Kosten hinsichtlich des vorhandenen Investitionsstaus sowie hinsichtlich sinnvoller Investitionen in neue LED-Beleuchtungstechnik.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass nahezu die gesamte vorhandene konventionelle Beleuchtungstechnik (primär Natriumdampf-Gelblicht und Leuchtstoffröhren) wirtschaftlich auf LED-Systeme umzustellen ist. Insgesamt ca. 8 % des Beleuchtungsbestandes wurden bereits im Rahmen des Wartungsvertrages sukzessive auf LED-Technik umgestellt.

Die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ermittelten Kosten für eine LED-Umstellung inkl. Planungskosten liegen für die verbliebenen ca. 1.367 Leuchten bei ca. 845.000 € (brutto). Durch die Umrüstung kann der jährliche Stromverbrauch der Beleuchtungsanlage von rund 310.500 kWh (Strompreis v. 2020: ca. 68.300 €) auf ca. 97.700 kWh (Strompreis v. 2020: ca. 21.500 €) reduziert werden.

Entsprechend des Umrüstkonzepts ist ein Großteil der LED-Umrüstungen hinsichtlich der Investition durch BMU/BMWK (Bund) mit bis zu 30% (ca. 165.000 €) sicher förderfähig. Zudem ist eine weitere Förderung seitens des Freistaates (StMUV) im Rahmen der KommKlimaFöRichtlinie beantragbar (Windhundverfahren),



welche eine zusätzliche Förderung um weitere 40% (ca. 220.000 €) ermöglichen würde. Insgesamt kann somit eine Investitionsförderung im Umfang von bis zu 70% erreicht werden.

Hinsichtlich der allgemeinen Beleuchtungsqualität wurde festgestellt, dass diese in weiten Teilen entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde gut ist. Auffällig ist auch die sehr heterogene Zusammensetzung des Bestands an LED-Leuchten bezüglich Leuchtenherstellern und -typen. Neben den Kosten für die LED-Umstellung selbst ist zudem mit Kosten für Mängelbeseitigung und Ertüchtigung zu rechnen. Obgleich der exakte Umfang der anstehenden Arbeiten erst im Rahmen einer Ausführungsplanung genau bestimmt werden kann, werden seitens des Ingenieurbüros zusätzliche Baukosten in einem Umfang von ca. 10% (67.500 €) der LED-Umrüstkosten angenommen. Damit sollten Preissteigerungen, sowie der Tausch maroder Masten, sowie sonstige Zusatzkosten im Bauverlauf abgedeckt werden. Auf Grund der allgemeinen Preissteigerungen im Rahmen der UkraineKrise, welche zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht absehbar waren, sollte mit höheren Sicherheitskosten gerechnet werden.

Die Mittel für eine LED-Umstellung stehen haushalterisch aktuell noch nicht zur Verfügung und müssten für das Haushaltsjahr 2023 eingeplant werden. Vorseilend wurden bereits im Dezember 2021 mit Unterstützung der EVF sämtliche beantragbare Mittel bei Bund und Freistaat beantragt (keine Verpflichtung zur Projektdurchführung). Für das bayerische Förderprogramm (Investitionszuschuss von voraussichtlich 40%) ist es eine beihilferechtliche Voraussetzung, dass das Eigentum an der Straßenbeleuchtung zum Zeitpunkt des Bescheidergehens bei der antragstellenden Kommune liegt. Derzeit befinden sich nicht alle Leuchten im Eigentum der Gemeinde, so dass die Gemeinde diesbezüglich mit den Bayernwerken Verhandlungen aufnehmen müsste.

Ein Vertreter der ENERGIEAGENTUR UNTERFRANKEN wird an der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei:

- Anlage 1: Check-Up Ergebnisse

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Es wird festgestellt, dass sich die Umstellung verbliebener alter Leuchten auf moderne LED-Technik besonders unter Inanspruchnahme von Fördermitteln als wirtschaftlich sinnvoll darstellt. Der Gemeinderat beschließt deshalb die Umsetzung unter den im Sachverhalt dargestellten Ausführungen.
3. Das Vorplanungskonzept seitens des Büros EVF - Energievision Franken GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Umsetzung der Restumstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik im Haushaltsjahr 2023 wird beschlossen.
4. Der Gemeinderat stimmt der LED-Umrüstung der Straßenbeleuchtung in Höhe von ca. 845.000,00



€ (netto) mit bis zu 70 % Fördermittel zu.

5. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen für die LED-Umrüstung in der Höhe von 845.000,00 € abzugeben.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

4 Bildung einer ARGE Wärmewende - Beitritt der Gemeinde Neubiberg

Anlass:

Mit Schreiben vom 13.10.2022 (Anlage 1) haben sich Erste Bürgermeisterin Mindy Konwitschny, Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn und Erster Bürgermeister Dr. Stefan Straßmair, Gemeinde Hohenbrunn an Ersten Bürgermeister Thomas Pardeller mit dem Vorschlag zur Gründung einer Arbeitsgemeinschaft – „ARGE Wärmewende“ gewandt.

Sachverhalt:

Der Umstieg auf eine nachhaltige Wärmeversorgung stellt für die Gemeinde Neubiberg, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Unternehmen vor Ort nicht nur aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, sondern auch für die Zukunft eine große Herausforderung dar. Um diese zu meistern, müssen langfristige Lösungen gefunden werden. Gerade der Süd-Osten des Landkreises München und der Süd-Westen des Landkreises Ebersberg können dabei auf einen wertvollen Schatz im Untergrund zurückgreifen, die tiefengeothermische Wärme aus dem Molassebecken. Gleichzeitig spielt der Ausbau der Nah- und Fernwärme eine entscheidende Rolle — sowohl im Kontext mit der Tiefengeothermie als auch davon losgelöst (z.B. Nahwärmenetz Biomasse).

Um mögliche Potenziale wie die Tiefengeothermie, Biomasse, etc. sowie den Netzausbau innerhalb der Gemeinden zu diskutieren und ein gemeinsames Vorgehen abstimmen zu können, hat der Erste Bürgermeister bereits Kontakt mit den Nachbarkommunen aufgenommen, an einer interkommunalen Zusammenarbeit partizipieren zu können.

Mit dem gemeinsamen Ziel, die Wärmewende voranzubringen und einen möglichst großen Teil der Bevölkerung eine nachhaltige Versorgung anbieten zu können, soll eine gemeinsame Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit den beteiligten Gemeinden entstehen.



In einer Vereinbarung werden der genaue Zweck, die Aufgaben sowie die Deckung des Finanzbedarfes der ARGE geregelt. An das Landratsamt München wurde die Bitte herangetragen, bei der Gründung der ARGE sowohl finanziell als auch personell zu unterstützen.

Im Rahmen der ARGE werden sowohl der Ausbau bestehender Wärmenetze, der Bau neuer Trassen als auch die Erschließung weiterer Gemeinden oder Gemeindegebiete thematisiert und die notwendige Erweiterung der Wärmeerzeugung geprüft. Dabei begrenzt sich der interkommunale Zusammenschluss nicht auf den Ausbau eines physikalischen Netzes, sondern soll auch individuelle Netzausbauziele der einzelnen Gemeinden und mögliche Erzeugungsanlagen eruieren. Hierbei bietet die ARGE die Möglichkeit, die personellen Ressourcen innerhalb der Verwaltung zu schonen und die Synergieeffekte durch eine gleiche Ausgangssituation zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Verwirklichung der ehrgeizigen gemeindlichen Ziele in Sachen Klimaschutz (Klimaneutrale Gemeindeverwaltung 2030 und Klimaneutrale Gemeinde 2040) sind weitreichende Maßnahmen notwendig, die die Gemeinde in Eigenregie wohl kaum leisten kann. Zur Umsetzung sind daher Unterstützung bei fachlich versierten u. a. Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen (z. B. Energieagentur Ebersberg-München GmbH) einzufordern sowie eine Vielzahl an Kooperationen einzugehen. Die Verwaltung begrüßt daher die Initiative der Gemeinden Höhenkirchen-Siegertsbrunn und Hohenbrunn zur Bildung einer „ARGE Wärmewende“ im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit, insbesondere auch die Einbindung (ggf. Federführung) des Landratsamtes, und schlägt einen Beitritt der Gemeinde Neubiberg vor.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5342 abrufbar):

Anlage 1: Schreiben der Bürgermeister:in Höhenkirchen-Siegertsbrunn und Hohenbrunn
vom 13.10.2022

Beschluss:

1. Die Gemeinde Neubiberg tritt der ARGE Wärmewende bei. Die ARGE wird beauftragt, die möglichen Ausbaupfade der Fernwärmeversorgung mit den Nachbargemeinden abzustimmen und Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit möglicher (individueller) Vorhaben zu prüfen sowie die Umsetzung in den Kommunen zu bündeln und zu begleiten.
2. Der Erste Bürgermeister o. V. i. A. wird ermächtigt, den Vertrag zur Gründung einer ARGE zu unterzeichnen.
3. Im ersten Schritt wird für die Tätigkeit der ARGE ein Budget von 8.000 Euro im Haushalt 2023 eingestellt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
-----------	----



Ja:	23
Nein:	0

5 Sportzentrum Neubiberg; Zuschüsse zur Förderung des Jugend- und Erwachsenen-sports 2021

Sachverhalt:

Die Gebühren für die Nutzung des Sportzentrums werden seit dem Jahr 2016 über eine Gebührensatzung geregelt. Die Gebühren betragen laut Satzung für:

a) Private Nutzer

- Halle: 43,00 € pro Stunde
- Plätze: 70,00 € pro Stunde

b) Neubiberger Sportvereine und vhs Südost:

- Halle: 32,00 € pro Stunde
- Plätze: 52,00 € pro Stunde

Nach den Belegungsplänen würden sich für die örtlichen Sportvereine und die VHS Südost für das komplette Jahr 2021 (Abrechnung in 2022) folgende Nutzungsgebühren ergeben:

3-fach Sporthalle			Außenplätze	Schießstand (pauschal)
	TSV Neubiberg	VHS Südost	FC Biberg	Waldschützen
Gebühren Jugend	194.624,00 €	0,00 €	23.415,08 €	536,50 €
Gebühren Erwachsene (zzgl. MwSt.)	125.632,00 €	116.480,00 €	3.224,00 €	536,50 €
Gebühren Gesamt	320.256,00 €	116.480,00 €	26.639,08 €	1.073,00 €

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Corona-pandemiebedingt (Auflagen, Kontaktbeschränkungen, etc.) für den Zeitraum Januar bis Mai 2021 kein Spiel-, Übungs- und Kursbetrieb stattfinden konnte und folglich dieser Zeitraum (01.01. – 31.05.2021) bei der Berechnung in Abzug gebracht wird, sodass sich folgende Nutzungsgebühren ergeben:

3-fach Sporthalle	Außenplätze	Schießstand (pauschal)
-------------------	-------------	------------------------



	TSV Neubiberg	VHS Südost	FC Biberg	Waldschützen
Jahresgebühr Jugend	194.624,00 €	0,00 €	23.415,08 €	536,50 €
abzgl. 01.01.2021 – 31.05.2021 (5 Monate)	79.792,00 €	0,00 €	16.854,24 €	- pauschal -
bereinigte Jahresgebühr Jugend	114.832,00 €	0,00	6.560,84 €	0,00 €
Jahresgebühr Erwachse- ne (zzgl. MwSt.)	125.632,00 €	116.480,00 €	3.224,00 €	536,50 €
abzgl. 01.01.2021 – 31.05.2021 (5 Monate)	51.392,00 €	47.520,00 €	936,00 €	- pauschal -
bereinigte Jahresgebühr Erwachse- ne (zzgl. MwSt.)	74.240,00 €	68.960,00 €	2.288,00 €	0,00 €
Gebühren Gesamt	189.072,00 €	68.960,00 €	8.848,84 €	1.073,00 €

Entsprechend des GR-Beschlusses für die Gebührenabrechnung für das Jahr 2020 (GR 21/10, Vorlagen-Nr. 2021/4941) bewilligt der Gemeinderat auch für das Jahr 2021 Zuschüsse zum Jugend- und Erwachsenensport wie folgt:

	TSV Neubiberg	VHS Südost	FC Biberg	Waldschützen
Zuschuss Jugendsport (100 % Zuschuss)	114.832,00 €	0,00	6.560,84 €	536,50 €
Zuschuss Erwachsenensport (entspricht 90 % Zuschuss)	66.816,00 €	62.064,00 €	2.059,20 €	482,85 €
Tatsächliche Zahllast Vereine:	7.424,00 €	4.082,18 €	2.376,19 €	53,65 €

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis
2. Der Gemeinderat beschließt zur Förderung des Jugendsports, die örtlichen Vereine im Bereich des Jugendsports für den Abrechnungszeitraum 2021 (Abrechnung in 2022) zu 100 % von den Gebühren freizustellen.

Damit gewährt die Gemeinde den örtlichen Vereinen für die Förderung des Kinder- und Jugendsports folgende Zuschüsse, die mit den Gebühren zur verrechnen sind.

TSV Neubiberg: 114.832,00 €



FC Biberg 6.560,84€

Waldschützen 536,50 €

3. Der Gemeinderat beschließt zur Förderung des Erwachsenensportes den örtlichen Vereinen folgende Zuschüsse zu gewähren:

TSV Neubiberg: 66.816,00 €

VHS Südost 62.064,00 €

FC Biberg 2.059,20 €

Waldschützen 482,85 €

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

6 Neufassung der Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Neubiberg (Feuerwehraufwendungs- und Kostenersatzsatzung) und des Verzeichnisses für Pauschalsätze als Anlage zur Satzung

Sachverhalt:

Nach Art. 28 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sind die Gemeinden befugt, im Rahmen einer Satzung mit einheitlicher Berechnungsgrundlage den Kostenersatz für das gesamte Tätigkeitsfeld ihrer Feuerwehren zu regeln, also die Pflichtaufgaben ebenso wie die freiwilligen Leistungen.

Einzelne zugrundeliegende Vorschriften wurden aktualisiert und Formulierungen wurden gemäß der Musteratzung in der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFwG) und der Empfehlungen des Gemeindetags angepasst.

Das Verzeichnis der Pauschalsätze wurde auf das derzeitige Fahrzeugkonzept der Feuerwehren und den bestehenden Fuhrpark aktualisiert. Die Beträge der Pauschalsätze wurden neu kalkuliert und erhöht. Die Kalkulationen beruhen auf den Empfehlungen der kommunalen Spitzenverbände und dem Landesfeuerwehrverband.



Die allgemeinen Grundsätze für die Berechnung der Pauschsätze nach dem Urteil des BayVGH vom 18.07.2008 – 4 B 06.1839 (BayVBl S. 149) wurden berücksichtigt.

Der Ausschuss der Feuerwehren hat dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.10.2022 die Verabschiedung der Satzung gemäß des Beschlussvorschlags empfohlen (abrufbar im RIS unter Vorlagennr. 2022/5302 sowie in der Niederschrift FwA 22/01 -ö-).

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5328 abrufbar):

- Anlage 1: Entwurf_5. Änderung_Feuerwehraufwendungs- und Kostenersatzsatzung

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Ausschuss der Feuerwehren nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss der Feuerwehren erkennt die Notwendigkeit der neuen Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Neubiberg (Feuerwehraufwendungs- und Kostenersatzsatzung) und des Verzeichnisses für Pauschalsätze als Anlage zur Satzung an und empfiehlt dem Gemeinderat die Verabschiedung dieser in vorgelegter Form (Fassung des Entwurfs 05.10.2022; einschließlich redaktioneller Änderungen).

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis aus dem FwA 22/01:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Ausschusses der Feuerwehren und erkennt die Notwendigkeit der neuen Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Neubiberg (Feuerwehraufwendungs- und Kostenersatzsatzung) und des Verzeichnisses für Pauschalsätze als Anlage zur

Satzung an und beschließt diese in vorgelegter Form (Fassung des Entwurfs 05.10.2022; einschließlich redaktioneller Änderungen).

3. Der Bürgermeister wird ermächtigt die neue Satzung über Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Neubiberg (Feuerwehraufwen-



dungs- und Kostenersatzsatzung) und des Verzeichnisses für Pauschalsätze als Anlage zur Satzung an und beschließt diese in vorgelegter Form (Fassung des Entwurfs 05.10.2022; einschließlich redaktioneller Änderungen) zu erlassen.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

7 Empfehlungen der Bürgerversammlung 2022 - Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg

Anlass:

In der Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg am 18.10. 2022 wurde der Bürgerantrag „*Antrag auf ökologische Verbesserungen im Grünanger (Vivamus) Unterbiberg zur Förderung der Artenvielfalt und damit verbundene Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bürger/Innen*“ (Anlage 1) zur Abstimmung gestellt, der mehrheitlich angenommen wurde und damit eine Empfehlung der Bürgerversammlung darstellt.

Sachverhalt:

Nach Art 18 Abs. 4 Bayerische Gemeindeordnung (GO) müssen Empfehlungen der Bürgerversammlung innerhalb einer Frist von drei Monaten behandelt werden.

Zu behandeln heißt nun für den Gemeinderat, sich mit den Empfehlungen ernsthaft zu befassen, nicht aber ihnen (inhaltlich) zu entsprechen. Art. 18 Abs. 4 GO begründet keine von der allgemeinen Zuständigkeitsverteilung abweichend „sondergesetzliche“ Zuständigkeit des Gemeinderates.

D. h., selbst wenn man davon ausgeht, dass der Gesetzgeber aus Respekt vor der Bedeutung einer Bürgerversammlung die Behandlung aller Empfehlungen bewusst dem Gemeinderat zugewiesen hat, so kann doch diese Behandlungskompetenz nicht mit der Entscheidungskompetenz des Gemeinderates oder des ersten Bürgermeisters nach Art. 29, 37 GO gleichgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Grünanger in Unterbiberg ist Bestandteil der Grünordnung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Vivamus“. Welche vorgeschlagenen Maßnahmen zur Aufwertung des Grünangers bereits jetzt rechtlich möglich sind bzw. ggf. durch Änderung des Bebauungsplans möglich wären, ist detailliert zu prüfen. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich der laufende ISEK-Prozess an, diese Empfehlung dort zu berücksichtigen. Im Rahmen des ISEK-



Prozesse erfolgt neben dem breit aufgestellten Lenkungskreis (siehe TOP 3 PIUA 22/07, Vorlagennr.: 2022/5333) auch eine Bürgerbeteiligung, aus der sich ggf. noch weitere/andere Bürgerwünsche ergeben könnten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5347 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag zur BV Unterbiberg

Beschlussvorschlag:

1. Die Empfehlung der Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg vom 18.10.2022 „*Antrag auf ökologische Verbesserungen im Grünanger (Vivamus) Unterbiberg zur Förderung der Artenvielfalt und damit verbundene Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bürger/Innen*“ wird weiterverfolgt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt diese Empfehlung der Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg im Rahmen des ISEK-Prozesses einzubringen und die vorgeschlagenen Themen/Maßnahmen mit zu prüfen.

Nach eingehender Diskussion wurde der Beschlussvorschlag wie folgt geändert und über diesen wie folgt abgestimmt:

Beschluss:

1. Die Empfehlung der Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg vom 18.10.2022 „*Antrag auf ökologische Verbesserungen im Grünanger (Vivamus) Unterbiberg zur Förderung der Artenvielfalt und damit verbundene Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bürger/Innen*“ wird weiterverfolgt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt diese Empfehlung der Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg sowie der Empfehlung des Antrages der Fraktion Bgo/Die Grünen vom 18.10.2022 im Rahmen des I-SEK-Prozesses einzubringen und die vorgeschlagenen Themen/Maßnahmen mit zu prüfen.

Beschlossen mit Änderung

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	20
Nein:	3



8 **Antrag der Fraktion Bgo/Die Gründen-öpd auf Aufwertung des Grünangers in Unterbiberg**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.10.2022, eingegangen nach der Ortsteilbürgerversammlung Unterbiberg per E-Mail am 18.10.2022 um 22.07 Uhr, stellt die Fraktion Bgo/Grüne-ödp untenstehenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung, der inhaltsgleich ist mit dem Bürgerantrag, der als Empfehlung der Bürgerversammlung unter TOP 7 behandelt wurde.

I. Antrag:

Um die Aufenthaltsqualität und den ökologischen Wert zu erhöhen, beantragen wir die Prüfung von folgenden Maßnahmen zur Aufwertung des Grünangers:

Umstellung der Heckenpflege in den Seitenbereichen des Grünangers zu einer naturverträglicheren Heckenpflege. Die für die Artenvielfalt durchaus wertvolle Gehölze wie z.B. Kornelkirschen werden zur Zeit jedes Jahr sehr stark zurückgeschnitten. Da die Blüten sich an den neuen Trieben des Vorjahres entwickeln, können kaum Früchte gebildet werden. Diese Früchte sind nicht nur für vielen Vögeln sondern auch für Menschen essbar. Wenn die Hecke sich dicht entwickeln kann, bietet sie zudem Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel.

Pflanzung von Obst- und Beerensträucher mit essbaren Früchten, wie wilde Johannisbeeren, Stachelbeeren, Haselnusssträucher aber auch Maulbeeren, Mirabellen, Kiwi oder wilde Rosen in den Randbereichen östlich und westlich vom Grünanger, als ein Schritt in Richtung 'Essbare Landschaft' nach dem Modell von Kirchberg an der Wagram oder Weissenburg. Bei dem Konzept der „essbaren Landschaft“ oder der „essbaren Stadt“ werden alte und neue Nutzpflanzen bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen gezielt eingesetzt, die von jeder und jedem geerntet werden können. Dadurch wird ein Park über den ästhetischen Wert hinaus mit weiteren Sinnen wie Schmecken, Riechen und Fühlen ganzheitlich erlebbar. Die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrem“ Park wird erhöht, der soziale Austausch gefördert. Diese Pflanzung kann auch sukzessive umgesetzt werden, je nach Annahme des Angebots durch die Bürger und Bürgerinnen.

Blumenwiese in den Randbereichen: Da wo keine Obst- und Beerensträucher vorgesehen sind, soll in den Randbereichen der Rasen statt 8-10 Male im Jahr nur noch 1-2 Male im Jahr gemäht werden. Das entspricht der Pflegeklasse 2 des Grünflächenkonzepts der Gemeinde Neubiberg und ermöglicht die Bildung einer Blumenwiese als Saumbereich zu der Hecke. Gleichzeitig wird hierdurch der Bauhof entlastet, Menschen und Insekten erfreuen sich an der neuen Blumenvielfalt.

Pflanzung von Bäumen auf der südlichen Fläche (Fläche Nr 5 auf dem Plan) und/oder entlang der Ost-West Wegeverbindungen. Dafür sollen auch Arten ausgewählt werden, die eine größere Krone ausbilden können. Optisch sehr ansprechend und gut schattenspendend ist die Pflanzung der Bäume in Gruppen von 3-4 Bäumen. Dazwischen können Bänke aufgestellt werden, die zum Sitzen einladen.



Zur Finanzierung der neu zu pflanzenden Bäume und Büsche kann ein Aufruf an die Bürgerschaft, insbesondere in Unterbiberg, zur Übernahme von Baumspenden / Patenschaften erfolgen. Die Pflanzung selbst kann dann in einer Gemeinschaftsaktion erfolgen mit einem anschließenden Bürgerfest.

Ökologische und optische Aufwertung des Teiches: *Schaffung und Bepflanzung einer Flachwasserzone durch teilweise Aufschüttung von Kies und größere Randsteine. An diesen Stellen soll dann eine partielle Randbepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Stauden erfolgen. Dies bedeutet eine wesentliche optische und ökologische Aufwertung und ermöglicht auch Kleintieren und Insekten, die ins Wasser gefallen sind, einen Ausstieg. Im Teich selbst soll die Anpflanzung von einigen Wasserpflanzen erfolgen, die sich nicht zu stark ausbreiten und für eine bessere Wasserqualität sorgen. Am Uferrand soll ein schattenspendender Baum gepflanzt und dazu ein oder zwei hölzerne Liegen aufgestellt werden, die zum Verweilen am Teich einladen. Für die Neugestaltung des Teiches wird voraussichtlich die Beratung und Unterstützung einer Fachfirma benötigt. Für die Umbauarbeiten selbst könnten unterstützend auch Aktive von "Neubiberg for Future" und BUND Naturschutz gewonnen werden.*

II. Begründung:

Der Grünanger ist eine zentrale kommunale Grünfläche für Unterbiberg. Als Teil der grünen Infrastruktur hat er vielfältige Funktionen zu erfüllen: Ort der Begegnung und Erholung, Förderung der Biodiversität, Kälteinsel als Anpassung auf eine zunehmende Anzahl von Hitzetagen, Reinigung von Luft und Wasser, Regenwasserspeicherung.

In seiner derzeitigen Form und Bewirtschaftung kann der Grünanger jedoch mit seinen langgezogenen, kurzgeschnittenen Rasenflächen, immer wieder radikal geschnittenen Hecken und den wenigen Bäumen diese Funktionen nur begrenzt erfüllen. Außer den zwei Wildblumenwiesen sind wenig Elemente zur Förderung der Artenvielfalt vorhanden. Aber auch für die Bürgerinnen und Bürger ist die Gestaltung nicht besonders reizvoll, wie nicht zuletzt 2014 in einer Informationsveranstaltung zur Rahmenplanung Unterbiberg von Teilnehmenden bemängelt wurde.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Behandlung obsolet, da der inhaltsgleichen Empfehlung der Bürgerversammlung unter TOP 7 entsprochen werden soll/entsprochen wurde.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5331 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der Fraktion B90/Die Grünen-öpd vom 18.10.2022

Beschlussvorschlag:

- ergeht nach Beratung -

Nach eingehender Diskussion wurde der Beschluss wie folgt geändert:

Beschluss:



Der Antrag der Fraktion B90/Die Grünen-öpd vom 18.10.2022 auf Aufwertung des Grünangers in Unterbiberg wird formal angenommen und wie unter TOP 7 beschlossen, im ISEK-Prozess behandelt.

Beschlossen mit Änderung

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	22
Nein:	1

9 Sachstandsbericht zum Antrag der Fraktion FW.N@U/Bündnis 90/Die Grünen auf Öffnung der Nord-Süd-Verbindung Neubiberg Ost_03_10 und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung GR wurde folgender gemeinsamer Antrag der Fraktionen FW.N@U und Bündnis 90/Die Grünen-öpd auf Öffnung der Nord-Süd-Verbindung Neubiberg Ost_03_10 wie folgt einstimmig beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Zweckverband Staatliche weiterführenden Schulen im Südost des Landkreises München zu klären, ob und wie eine temporäre Öffnung dieses Durchgangs auf dauerhafte Öffnung ausgeweitet werden kann.“

Die Verwaltung des Zweckverbandes wurde dahingehend um Stellungnahme gebeten, die mit Schreiben vom 14.07.2022 erfolgte (siehe Anlage 1) und nachfolgend wiedergegeben wird:

Klarstellend wurde eingangs angeführt:

- *„Derzeit sehen wir keine Möglichkeit, das Schulgelände für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Als Grundstückseigentümer obliegen uns Verkehrssicherungspflichten und damit einhergehende haftungsrechtliche Risiken und Pflichten, die wir für einen öffentlichen Weg durch ein Schulgrundstück weder während des Schulbetriebs noch außerhalb der Schulzeiten übernehmen können.“*
- *„Hinzu kommt, dass die Außensportanlagen ausweislich der Genehmigungsunterlagen, unter anderem immissionsschutzrechtlicher Vorgaben folgend, ausschließlich schulisch genutzt werden dürfen und außerhalb der Schulzeiten verschlossen gehalten werden müssen.“*
- *„Überdies befürchten wir auch eine erhöhte Gefahr von Vandalismus, wie z.B. Graffiti, zerbrochene Glasflaschen, mutwillige Zerstörung, Lagerfeuer auf der Tartanbahn und Hundekot, für den Fall einer generellen Öffnung, der wir nicht begegnen könnten.“*



Zudem wurde die in der öffentlichen Wahrnehmung, wie im Antrag ausgeführt „temporäre Öffnung“, wie folgt erläutert:

- *„Anders als Sie annehmen, besteht derzeit keine auch nur temporäre Öffnung im Sinne einer allgemeinen Erlaubnis, das Grundstück betreten zu dürfen. Vielmehr weisen heute schon Schilder darauf hin, dass ein Zutritt nur für Berechtigte erlaubt ist. Zusätzlich sind beide Zugänge mit dem Verkehrszeichen 250 gekennzeichnet, das eine Durchfahrt generell untersagt. Die Öffnung untertags während der Schulzeiten ist ausschließlich im Interesse der Schulen, um den ordnungsgemäßen Schulbetrieb zu ermöglichen.“*

Sofern der Gemeinderat das Projekt weiterverfolgen und einen Beschluss zur Antragstellung auf Öffnung des Schulgrundstückes fassen sollte, weist die Zweckverbandsverwaltung darauf hin, dass dieser Antrag der Verbandsversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen ist.

Dabei wäre von Seiten der Gemeinde darzulegen, auf welche Weise die Gemeinde imstande und bereit wäre, dem Zweckverband die oben geschilderten Schwierigkeiten zu nehmen, respektive die sich aus einem solchen Schritt ergebenden Gefahren und (Haftungs-)Pflichten zu übernehmen, um den Zweckverband insoweit zu entlasten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angeführten Gründe der Zweckverbandsverwaltung sind sachlich und plausibel. Eine vollständige Haftungsübernahme durch die Gemeinde und damit Haftungsfreistellung für den Zweckverband als Grundstückseigentümer kann im Hinblick auf unkalkulierbare Risiken nicht empfohlen werden.

Abgesehen von der ggf. noch notwendigen baurechtlichen Prüfung aufgrund der immisionsschutzrechtlichen Vorgaben der Baugenehmigungsunterlagen (ausschließliche Nutzung als Außensportanlage des Schulgeländes) wäre eine Haftungsausschließung für den Weg nur durch eine entsprechende Abgrenzung des Schulgrundstücks durch Zäune sicherzustellen. Kosten hierfür wurden noch nicht ermittelt. Ein Durchschneiden des Schulsportgeländes, das als gesamte Anlage zu betrachten ist und sowohl vom Gymnasium, wie auch der Realschule genutzt wird, ist für den Schulsportbetrieb hinderlich, sodass auch keine positive Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung zu erwarten wäre, da dieses Gremium ausschließlich die Interessen der Schulen zu wahren hat.

Insofern steht für die Verwaltung eine Weiterverfolgung des Antrags im Hinblick auf

- noch nicht bezifferbare Kosten für eine Abgrenzung (Zaun)
- Aufwand für die Klärung und Absicherung einer Haftungsübernahme
- noch zu klärender baurechtlicher Zulässigkeit
- ungewisser Zustimmung der Verbandsversammlung
- sowie vermutlich geringem Nutzen für die Allgemeinheit in keinem Verhältnis und kann diese nicht empfehlen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5346. abrufbar):

- Anlage 1: Stellungnahme ZV weiterführende Schulen vom 14.07.2022

Beschluss:



1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme der Verwaltung des Zweckverbandes Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München vom 14.07.2022 und der Stellungnahme der Verwaltung laut Sachvortrag.
2. Der Prüfauftrag auf „*Ausweitung der temporären Öffnung dieses Durchgangs auf dauerhafte Öffnung*“ ist damit erledigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	14
Nein:	9

- 10 Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);**
15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, "SO1 und SO2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße";
1. Konkretisierung der Planungsziele des am 17.10.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses;
2. Billigung der Entwürfe;
3. Einleitung des Verfahrens

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Gemeinderats am 17.10.2011 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ beschlossen. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 aus dem Jahr 2005 wurde u.a. für den Bereich des „SO 1 Ost“ die Möglichkeit geschaffen, einen großflächigen Einzelhandel mit 90 oberirdischen Stellplätzen errichten zu können um insbesondere den Ortsteil Unterbiberg zu versorgen. Dieses Planungsziel blieb ohne Erfolg.

Daher wurde die erneute Änderung dieses Bereiches (15. Änderung) insbesondere mit dem Ziel der Überprüfung und Weiterentwicklung der allgemeinen Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben im SO 1 und SO 2, der Überprüfung und Anpassung der Verteilung der zulässigen Baudichten auf die einzelnen Teilbereiche und die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung in den SO-Gebieten im Jahre 2011 beschlossen.

Im Jahr 2020 ist ein in Unterbiberg ansässiges Unternehmen mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, auf dem Grundstück Fl.Nr. 44/102 (SO 1 – Ost) ein Gebäude mit Forschungs- und Dienstleistungsflächen sowie Büro- und Produktionsflächen zu errichten.

Dem Vorhaben wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2022 grundsätzlich zugestimmt.

Die 15. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 (SO 1 und SO 2) und teilt diesen in vier Geltungsbereiche mit insgesamt 52.371,2 qm auf. Für die Geltungsbereiche 1, 2 und 4 werden die bestehenden Festsetzungen mit Ausnahme der zulässigen Grund- und Geschossfläche (GR und



GF) nicht geändert.

Für das Grundstück Fl.Nr. 44/102, sowie für die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen (= Geltungsbereich 3) werden die bestehenden Festsetzungen durch die 15. Änderung ersetzt.

Die Planungsziele der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden wie folgt ergänzt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle des Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1 Ost) und die damit verbundene Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1998

Kurzübersicht der Planungsinhalte:

Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Forschung und Dienstleistung“. Neben der Nutzung u.a. als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber, bzw. –leiter zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 5.228 qm. Diese darf nicht durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und Tiefgaragen überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche (GF) beträgt 7.841 qm, wobei Flächen für Tiefgaragenabfahrten unberücksichtigt bleiben (Festsetzung C 2.1 bis 2.3).

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (WH, FH) beträgt für das geplante Flachdach 17 m (C 2.5 und 2.6). Es sind maximal vier Vollgeschosse (IV) zulässig (C 2.7).

Die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung sind durch Knötchenlinie voneinander abgegrenzt (C 2.8).

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese definiert sich als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Der Bauraum wird mittels Baugrenze festgesetzt.

Abstandsflächen:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg 0,2 H. Die gemeindliche Abstandsflächensatzung schreibt u.a. für das Sondergebiet eine Abstandflächentiefe von 0,9 H (mind. 3 m) vor. Die Möglichkeit der Abweichung in Bebauungsplänen ist in § 3 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gegeben. Da das festgesetzte Sondergebiet aus städtebaulicher Sicht einem Gewerbegebiet ähnelt, wird die Abstandsflächentiefe für Gewerbegebiete aus



der Bayerischen Bauordnung übernommen.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Errichtung der Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der rot umrandeten Fläche für Tiefgaragen zulässig (C 4.1).

Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatzbedarf richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg. Der Bauherr plant, ein Mobilitätskonzept vorzulegen und dadurch eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze zu erreichen. Da das Konzept noch nicht vorgelegt werden kann, wird das Bauleitplanverfahren ohne das Mobilitätskonzept eingeleitet. Dieses wird ggf. im 2. Verfahrensschritt den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Bauliche Gestaltung:

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Wird auf dem dritten Vollgeschoss ein weiteres viertes Vollgeschoss ausgebildet, darf dieses ausschließlich als mind. 2 m von der Gebäudekante zurückversetztes Terrassengeschoss ausgebildet werden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß den Regelungen des Grundsatzbeschlusses zur Dachgestaltung zulässig. Lediglich bezüglich der Höhe der Aufständigung – 1,5 m anstatt von 1,2 m – ist eine Abweichung vom Grundsatzbeschluss erforderlich. Aufgrund der größeren Höhe der Aufständigung ist eine intensive Dachbegrünung mit einem gartenähnlichen Aufbau auch unter den Modulen möglich.

Garagen mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden sind auf mind. 75 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (C 4.3 und 5.6). Die hier vorliegende geringfügige Abweichung vom Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung ist aufgrund eines erforderlichen Kiesstreifens in ausreichender Breite zur Beschwerung der Dachhaut vertretbar. Eine Begrünung von 80 % der Dachfläche ist somit nicht möglich.

Wandflächen, Fenster und Türen sind mit hellen Farbtönen oder unbunten dunklen Farbtönen herzustellen. Diese Gestaltungsvorgaben entsprechen der ortstypischen Gestaltung der Sondergebiete. Neben Putz, Beton, Naturstein und Holz sind Metallprofile und Glas zulässig.

Es darf eine Werbeanlage je Gebäude angebracht werden, die 8 qm nicht überschreitet.

Verkehrsflächen:

Der Teilbereich der Lilienthalstraße, welcher an den Geltungsbereich 3 angrenzt, wurde in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Grünordnung:

An der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Baugrundstücks (Geltungsbereich 3) ist eine Pflanzfläche für Sträucher und Bäume festgesetzt (C 7.1). Diese ist gemäß den Empfehlungen der Pflanzliste unter



D 6.3 zu bepflanzen.

Tiefgaragen sind mit 100 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen davon sind die bereits überbauten Flächen.

Immissionsschutz:

Der Bauherr hat ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten der Steger und Partner GmbH, Stand 05.10.2022, gehen Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan hervor.

Die von dem geplanten Gebäude ausgehenden Geräuschemissionen unterschreiten an den nächstgelegenen Wohngebieten westlich und nördlich des Plangebietes die dort anzusetzenden Richtwerte um mindestens 10 dB(A).

Auch im angrenzenden Bereich des Sondergebietes, sowie im südlich gelegenen Gelände der Universität der Bundeswehr werden die Richtwerte um deutlich mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Um dem baulichen Schallschutz – auch aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung im Nahbereich der Lilienthalstraße – Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen für Aufenthaltsträume festgesetzt.

Hierbei sind an allen Fassaden hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden (z.B. Büroräume und Aufenthaltsräume in Wohnungen) bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Büroräumen (u.ä.) sind dies 35 dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen 40 dB (C 8.1.1).

Schlaf- und Kinderzimmer müssen Belüftungseinrichtungen erhalten, die die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm einhalten. Hierbei darf ein Eigengeräuschpegel von 30dB(A) nicht überschritten werden (C 8.1.2).

Die Errichtung von Wärmeluftpumpen ist nur zulässig, sofern deren Schallleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet (C 8.2). Deren Aufstellung ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig (C 8.2.2).

Vorprüfung des Einzelfalls:

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festsetzen, das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Es ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Wichtiger Diskussionsbeitrag in der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 25.10.2022:

Nach eingehender Diskussion wurde die Verwaltung beauftragt folgendes zu prüfen:



Der Absatz 8.2 Luftwärmepumpe aus der Stellungnahme wird erneut geprüft, ob der Absatz komplett rausgenommen werden kann und in den Hinweisen auf die gesetzlichen Vorgaben verwiesen werden kann.

Prüfergebnis:

Der Planungsverband hat zusammen mit dem Gutachter den Absatz 8.2 geprüft und ist auf folgendes Ergebnis gekommen:

Die Festsetzungen unter 8.2 zu den Luftwärmepumpen ist entbehrlich. Es handelt sich um eine Standard-Festsetzung, die vom Gutachter grundsätzlich aufgenommen wird, weil es in der Praxis in der Nähe von Wohnnutzungen zu Konflikten mit diesen Anlagen kommt. Explizite technische Vorschriften zum zulässigen Schallleistungspegel oder zum Abstand zu Grundstücksgrenzen gibt es nicht. Die 50 dB (A) ist eine Vorgabe des Gutachters, weil es Anlagen auf dem Markt gibt, die diesen Wert einhalten. Da auf dem Grundstück ein größeres Büro-bzw. Gewerbegebäude mit zentraler Haustechnik errichtet werden soll, ist jedoch nicht zu erwarten, dass gesonderte Luftwärmepumpen aufgestellt werden. Die Gebäude Vision Wohnen liegen auf der anderen Straßenseite in einiger Entfernung.

Der Absatz wurde als „soll-Regelung“ umformuliert und in die Hinweise unter D 14 in der vorliegenden Fassung aufgenommen.

Die entsprechenden Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bleiben abzuwarten.

Ebenfalls wurde in PIUA-Sitzung angeregt, folgende Änderung (Streichungen) in der Satzung vorzunehmen:

~~-7.1 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen~~

~~-7.1.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Stauden mit einem Abstand von max. 1 m zu bepflanzen.~~

Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde entsprechend geändert.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5310/1 abrufbar):

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Satzung
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 5: städtebauliche Kennzahlen
- Anlage 6: Schallschutzgutachten

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

als Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Die Planungsziele der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden wie folgt ergänzt:
 - Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle des Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1 Ost) und die damit verbundene Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1



und SO 2) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1998

2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2022.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
4. Das Bauleitplanverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
5. 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:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Die Planungsziele der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden wie folgt ergänzt:
 - Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle des Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1 Ost) und die damit verbundene Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1996 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1998.
2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2022.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
4. Das Bauleitplanverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
5. 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)

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Beschluss:

1. Die Planungsziele der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden wie folgt ergänzt:
 - Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle des Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1 Ost) und die damit verbundene Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für den



gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1996 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1998.
- 2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2022.
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
- 4. Das Bauleitplanverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
- 5. 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)

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

11 Anfragen und Verschiedenes

Ohne Anfall

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.

gez.

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Susanne Baumann