



## Niederschrift GR 23/01 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 30.01.2023  
Beginn: 19:07 Uhr  
Ende: 20:29 Uhr  
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 27.02.2023 ohne Änderungen siehe Niederschrift GR 23/02 -ö- vom 27.02.2023, TOP 2 -ö-
--

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Pardeller, Thomas

#### Mitglieder

Bogner, Leon

Börner, Frederik

Buck, Volker

Dowie, Ulrike, Dr.

Gehring, Eva-Nicola

Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

Höpken, Volker

Jochum, Lukas

Knopp, Jürgen, Dr.

Kollwitz-Jarnac, Pascale

Konopac, Stephanie

Kott, Lucia

Leinweber, Jürgen

Lilge, Hartmut

Maier, Thomas

Pfeiffer, Carola

Rott, Bernhard

Schirmer, Julia

Strama, Norbert-Werner

Thalhammer, Tobias

Weigle, Michael

Weiß, Maria

#### Schriftführer\*in

Baumann, Susanne

#### Verwaltung

Henkel, Alessa

Riegg, Bettina

Schinabeck, Thomas



Stöberl, Cornelia  
Zürnstein, Roland

Weitere Anwesende:

Frau Salazar	Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)
Herr Wißmann	Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

**Abwesend:**

Mitglieder

Körner, Kilian	-entschuldigt-
Zeller, Franziska	-unentschuldigt-

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift GR 22/12 -ö- vom 12.12.2022
3. Gemeinderatsangelegenheiten: Amtsniederlegung und Nachrücken eines/  
Listennachfolger/in
  - 3.1 Antrag von Herrn Frederik Börner auf Entlassung aus dem Ehrenamt als Gemeinderatsmitglied
  - 3.2 Berufung und Vereidigung der ersten Listennachfolgerin Frau Dr. Ulrike Dowie
  - 3.3 Änderung der Ausschussbesetzung aufgrund des Nachrückens einer Listennachfolgerin
  - 3.4 Bestellung einer Verbandsrätin/eines Verbandsrats für den ZV Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München
  - 3.5 Bestellung einer/s stellvertretenden Verbandsrätin/Verbandsrats für den Verbandsausschuss des ZV Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München
  - 3.6 Bestellung einer/s Jugendreferent/in
  - 3.7 Bestellung einer Vertreterin der Gemeinde Neubiberg im Kuratorium Jugendzentrum
4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, "Prof.-Messerschmitt-Straße";
  1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange; 2. Billigung der Entwürfe;
  3. Einleitung des nächsten Verfahrensschrittes
5. Antrag des Jugendparlaments auf Open Air Kino am Friedhofshügel
6. Antrag der Fraktion FW.N@U auf Errichtung von Fahrrad Servicestationen
7. 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. Herr Roland Zürnstein, seit 01.01.2023 neuer Kämmerer der Gemeinde Neubiberg, stellte sich dem Gemeinderat vor.
2. Vertreter des neugewählten Jugendparlaments stellten sich vor, bedankten sich für die bisherige Zusammenarbeit und verwiesen auf den von ihnen eingereichten Antrag unter TOP 5.

**Zur Kenntnis genommen****2 Genehmigung der Niederschrift GR 22/12 -ö- vom 12.12.2022****Sachverhalt:**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5369 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 22/12 -ö- vom 22.12.2022

**Beschluss:**

Die Niederschrift GR 22/12 -ö- vom 12.12.2022 wird ohne Änderung genehmigt.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	18
Nein:	0

GRM Maria Weiß, GRM Elisabeth Gerner, GRM Norbert Strama, GRM Thomas Maier und GRM Tobias Thalhammer haben sich bei der Abstimmung gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR enthalten.

**3 Gemeinderatsangelegenheiten: Amtsniederlegung und Nachrücken eines/**



## Listennachfolger/in

### Sachverhalt:

#### 1. Niederlegung des Ehrenamtes

Die Gemeindeordnung (GO) trifft in Art. 19 bis 20 a grundlegende Regelungen über Fähigkeit und Pflicht, gemeindliche Ehrenämter zu übernehmen und über deren Ausübung sowie Regelungen, wie außer durch Tod solche Ämter durch Niederlegung, Abberufung oder aus sonstigen Gründen enden.

Für die Niederlegung des wichtigsten gemeindlichen Ehrenamtes, nämlich das des ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieds, gilt seit der Kommunalwahl 2014 Art. 19 GO nicht mehr. Hierfür gelten nach Art. 19 Abs. 3 GO die spezialgesetzlichen Regelungen im Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG).

Für die Niederlegung des Ehrenamtes als Gemeinderatsmitglied (bzw. Ablehnung der Wahl) ist nun ein wichtiger Grund (siehe Art. 19 Abs. 1 Sätze 2, und 3 GO) nicht mehr erforderlich. Für die Niederlegung des Mandats gilt damit ausschließlich Art. 48 GLKrWG.

Aufgrund dieser Sonderregelung, die vom Gesetzgeber mit der Stärkung der Freiheit des Mandats begründet wurde, können daher ehrenamtliche Gemeinderatsmitglieder nunmehr ohne Angaben von Gründen ihr Amt ablehnen und niederlegen.

#### 2. Nachrücken eines Listennachfolgers

Bei Ausscheiden eines Gemeinderatsmitglieds (z. B. durch Amtsniederlegung) richtet sich das Nachrücken eines Listennachfolgers nach Art. 37 i. V. m. Art. 48 GLKrWG.

Über das Nachrücken eines Listennachfolgers ist zu dem Zeitpunkt zu entscheiden, in dem der Listennachfolger zum Nachrücken berufen ist (Art. 37 Abs. 2 Satz 1 GLKrWG), was der Fall ist, wenn das zuständige Organ (Gemeinderat) entschieden hat (=dass der Nachrückensfall vorliegt) und er dementsprechend vom Nachrücken verständigt wird. Damit kommt es nur darauf an, dass der Nachrücker zu diesem Zeitpunkt die Wählbarkeitsvoraussetzungen noch (oder wieder) erfüllt.

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **3.1 Antrag von Herrn Frederik Börner auf Entlassung aus dem Ehrenamt als Gemeinderatsmitglied**

**Sachverhalt:**

Gemeinderatsmitglied Herr Frederik Börner erklärt mit E-Mail vom 08.01.2023 den Rücktritt von der ehrenamtlichen Tätigkeit als Mitglied des Gemeinderats Neubiberg.

Die Erklärung über den Rücktritt ist als Antrag auf Entlassung aus dem Ehrenamt zu verstehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit führt diese Erklärung allein jedoch nicht zur Beendigung des Amts.

Nach der Rechtsprechung (siehe BayVGH vom 11.02.1976, BayVBl 1976, 341) bedarf es zur Wirksamkeit der Niederlegung vielmehr eines Beschlusses des Gemeinderats, wobei dem Gemeinderat bei seiner Entscheidung aber kein Ermessen zusteht.

Erst mit der förmlichen und verbindlichen Feststellung des Gemeinderats ist das betroffene Mitglied also gehindert sein Amt weiter auszuüben.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5390 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag auf Entlassung aus dem Ehrenamt des Gemeinderats, Herr Börner (E-Mail vom 08.01.2023)

**Beschluss:**

Aufgrund des Antrags von GRM Herrn Frederik Börner vom 08.01.2023 beschließt der Gemeinderat seine Entlassung aus dem Ehrenamt als Mitglied des Gemeinderats.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**3.2 Berufung und Vereidigung der ersten Listennachfolgerin Frau Dr. Ulrike Dowie****Sachverhalt:**

Aufgrund des Antrags von Herrn Frederik Börner vom 08.01.2023 wurde zeitnah die erste Listennachfolgerin des Wahlvorschlagträgers B90/Grüne-ödp, Frau Dr. Ulrike Dowie, mit Schreiben vom 13.01.2023 angeschrieben.

Frau Dr. Ulrike Dowie nahm das Amt als Gemeinderatsmitglied mit Schreiben vom 17.01.2023 (Posteingang: 17.01.2023) an. Frau Dr. Dowie erklärte sich zudem bereit, den Eid/das Gelöbnis gemäß Art. 31 Abs. 4 GO zu leisten.



Frau Dr. Dowie wurde in der Sitzung der Eid durch den Ersten Bürgermeister feierlich abgenommen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5391 abrufbar):

- Anlage 1: Wahlannahme von Frau Dr. Ulrike Dowie vom 17.01.2023

### Zur Kenntnis genommen

### 3.3 Änderung der Ausschussbesetzung aufgrund des Nachrückens einer Listennachfolgerin

#### Sachverhalt:

Mit dem Ausscheiden von GRM Herr Frederik Börner aus dem Gemeinderat geht automatisch der Verlust der Mitgliedschaft in den Ausschüssen einher. Es ist daher notwendig die Besetzung der nachfolgenden Ausschüsse neu festzulegen:

#### Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss (HFWA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian	Pfeiffer, Carola	Leinweber, Jürgen	Kollwitz-Jarnac, Pascale	Börner, Frederik
5	B90/Grüne-ödp	Kott, Lucia				
6	B90/Grüne-ödp	Maier, Thomas				

#### Sozial- und Kulturausschuss (SKA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Pfeiffer, Carola	Leinweber, Jürgen	Kott, Lucia	Maier, Thomas	Körner, Kilian
5	B90/Grüne-ödp	Börner, Frederik				
6	B90/Grüne-ödp	Kollwitz- Jarnac, Pascale				

#### Bau- und Verkehrsausschuss (BVA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Pfeiffer, Carola	Maier, Thomas	Leinweber, Jürgen	Kott, Lucia	Börner, Frederik
5	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian				
6	B90/Grüne-ödp	Kollwitz- Jarnac, Pascale				



## Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss (PIUA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Kollwitz- Jarnac, Pascale	Kott, Lucia	Maier, Thomas	Pfeiffer, Carola	Börner, Frederik
5	B90/Grüne-ödp	Leinweber, Jürgen				
6	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian				

## Ausschuss der Feuerwehren (FwA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Maier, Thomas	Kott, Lucia	Körner, Kilian	Börner, Frederik	Leinweber, Jürgen
5	B90/Grüne-ödp	Pfeiffer, Carola				

## Sonderausschuss Verwaltungsgebäude und Digitalisierung (VGDA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian	Pfeiffer, Carola	Leinweber, Jürgen	Kollwitz-Jarnac, Pascale	Maier, Thomas
5	B90/Grüne-ödp	Kott, Lucia				
6	B90/Grüne-ödp	Börner, Frederik				

## Rechnungsprüfungsausschuss (RPA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1.Vertreter:in	2.Vertreter:in	3.Vertreter:in	4.Vertreter:in
4	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian	Leinweber, Jürgen	Pfeiffer, Carola	Maier, Thomas	Kollwitz-Jarnac, Pascale
5	B90/Grüne-ödp	Kott, Lucia				
6	B90/Grüne-ödp	Börner, Frederik				



Die Ausschussmitglieder werden vom Gemeinderat aus seiner Mitte bestellt (per Beschluss gem. Art. 51 Abs. 1 GO). Die ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieder sind verpflichtet, ihre Berufung in einen Ausschuss anzunehmen (Art. 48 Abs. 1 Satz 1 GO).

Wegen des Grundsatzes des freien Mandats (Art. 13 Abs. 2 BV) können sich Mitglieder kommunaler Vertretungen zur Verwirklichung ihrer politischen Ziele und Vorstellungen auch über die Grenzen der Wahlvorschläge hinweg zusammenschließen (Ausschussgemeinschaft oder Fraktionsgemeinschaft). Daher können einzelne Gemeinderatsmitglieder ohne Fraktionsstatus aber von (anderen) Fraktionen für einen Ausschusssitz vorgeschlagen werden.

Bei der Bestellung der einzelnen Ausschussmitglieder ist der Gemeinderat an die Vorschläge der in ihm vertretenen Parteien und Wählergruppen gebunden. Diese dürfen aber nur so viele Mitglieder vorschlagen, wie ihnen nach dem anzuwendenden Verteilungsverfahren zustehen.

#### **Ausschussbesetzung – Vertretungsregelung:**

Für die Ausschussmitglieder sind auch Stellvertreter für das jeweilige Mitglied zu bestellen. In den vorangegangenen Amtsperioden wurden für das jeweilige Ausschussmitglied ein erster und ein zweiter Stellvertreter namentlich bestellt. Die Geschäftsordnung für den Gemeinderat Neubiberg sieht in § 6 Abs. 2 vor, dass für die Mitglieder eines Ausschusses für den Fall ihrer Verhinderung je Fraktion Stellvertreter in einer bestimmten Reihenfolge namentlich bestellt werden. Es sollen bis zu vier Stellvertreter pro Fraktion benannt werden.

Ergänzung 25.01.2023:

Hierzu hat die CSU-Fraktion erklärt, dass sie den bis dato nicht besetzten 4. Vertreter:in (bzw. RPA auch 3. Vertreter:in) für die jeweiligen Ausschüsse nunmehr gerne benennen möchte.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt auf Grund des Vorschlags der Fraktionen B90/Grüne-ödp bzw. CSU die Änderung der Ausschussbesetzungen entsprechend der nachfolgenden Ausführung:

#### **Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss (HFWA)**

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter:in	2. Vertreter:in	3. Vertreter:in	4. Vertreter:in
1	CSU	Lilge,	Bogner,	Zeller,	Höpken,	Rott,



		Hartmut	Leon	Franziska	Volker	Bernhard
2	CSU	<b>Thalhammer,</b> Tobias				
3	CSU	<b>Gehring,</b> Eva-Nicola				
4	B90/Grüne-ödp	<b>Körner,</b> Kilian	<b>Pfeiffer,</b> Carola	<b>Leinweber,</b> Jürgen	<b>Kollwitz-Jarnac,</b> Pascale	<b>Dr. Dowie</b> Ulrike
5	B90/Grüne-ödp	<b>Kott,</b> Lucia				
6	B90/Grüne-ödp	<b>Maier,</b> Thomas				

**Bau- und Verkehrsausschuss (BVA)**

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter	2. Vertreter	3. Vertreter:in	4. Vertreter:in
1	CSU	<b>Rott,</b> Bernhard	<b>Bogner,</b> Leon	<b>Höpken,</b> Volker	<b>Lilge,</b> Hartmut	<b>Thalhammer,</b> Tobias
2	CSU	<b>Zeller,</b> Franziska				
3	CSU	<b>Gehring,</b> Eva-Nicola				
4	B90/Grüne-ödp	<b>Pfeiffer,</b> Carola	<b>Maier,</b> Thomas	<b>Leinweber,</b> Jürgen	<b>Kott,</b> Lucia	<b>Dr. Dowie</b> Ulrike
5	B90/Grüne-ödp	<b>Körner,</b> Kilian				
6	B90/Grüne-ödp	<b>Kollwitz-Jarnac,</b> Pascale				

**Sozial- und Kulturausschuss (SKA)**

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter:in	2. Vertreter:in	3. Vertreter	4. Vertreter:in



1	CSU	Thalhammer, Tobias	Gehring, Eva- Nicola	Rott, Bernhard	Lilge, Hartmut	Bogner, Leon
2	CSU	Zeller, Franziska				
3	CSU	Höpken, Volker				
4	B90/Grüne-ödp	Pfeiffer, Carola	Leinweber, Jürgen	Kott, Lucia	Maier, Thomas	Körner, Kilian
5	B90/Grüne-ödp	Dr. Dowie Ulrike				
6	B90/Grüne-ödp	Kollwitz-Jarnac, Pascale				

#### Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss (PIUA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter:in	2. Vertreter:in	3. Vertreter:in	4. Vertreter:in
1	CSU	Bogner, Leon	Lilge, Hartmut	Zeller, Franziska	Thalhammer, Tobias	Gehring, Eva-Nicola
2	CSU	Höpken, Volker				
3	CSU	Rott, Bernhard				
4	B90/Grüne-ödp	Kollwitz-Jarnac, Pascale	Kott, Lucia	Maier, Thomas	Pfeiffer, Carola	Dr. Dowie Ulrike
5	B90/Grüne-ödp	Leinweber, Jürgen				
6	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian				

#### Ausschuss der Feuerwehren (FWA)

Sitze	Partei/ Wählergruppe/	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter:in	2. Vertreter:in	3. Vertreter:in	4. Vertreter:in



	Fraktion					
1	CSU	<b>Bogner,</b> Leon	<b>Lilge,</b> Hartmut	<b>Gehringer, Eva-</b> Nicola	<b>Thalhammer,</b> Tobias	<b>Zeller,</b> Franziska
2	CSU	<b>Rott,</b> Bernhard				
3	CSU	<b>Höpken,</b> Volker				
4	B90/Grüne-ödp	<b>Maier,</b> Thomas	<b>Kott,</b> Lucia	<b>Körner,</b> Kilian	<b>Dr. Dowie</b> Ulrike	<b>Leinweber,</b> Jürgen
5	B90/Grüne-ödp	<b>Pfeiffer,</b> Carola				

**Ferienausschuss (FA)**

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter:in	2. Vertreter:in	3. Vertreter	4. Vertreter:in
1	CSU	<b>Rott,</b> Bernhard	<b>Gehringer, Eva-</b> Nicola	<b>Thalhammer,</b> Tobias	<b>Höpken, Volker</b>	<b>Zeller,</b> Franziska
2	CSU	<b>Bogner,</b> Leon				
3	CSU	<b>Lilge,</b> Hartmut				
4	B90/Grüne-ödp	<b>Körner,</b> Kilian	<b>Leinweber,</b> Jürgen	<b>Pfeiffer,</b> Carola	<b>Maier,</b> Thomas	<b>Kollwitz-Jarnac,</b> Pascale
5	B90/Grüne-ödp	<b>Kott,</b> Lucia				
6	B90/Grüne-ödp	<b>Dr. Dowie</b> Ulrike				

**Sonderausschuss Verwaltungsgebäude und Digitalisierung (VGDA)**

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter	2. Vertreterin	3. Vertreter	4. Vertreter:in
1	CSU	<b>Gehringer,</b>	<b>Rott,</b>	<b>Zeller,</b>	<b>Höpken, Volker</b>	<b>Thalhammer,</b>



		Eva-Nicola	Bernhard	Franziska		Tobias
2	CSU	Lilge, Hartmut				
3	CSU	Bogner, Leon				
4	B90/Grüne-ödp	Körner, Kilian	Leinweber, Jürgen	Pfeiffer, Carola	Maier, Thomas	Kollwitz-Jarnac, Pascale
5	B90/Grüne-ödp	Kott, Lucia				
6	B90/Grüne-ödp	Dr. Dowie Ulrike				

### Rechnungsprüfungsausschuss

Sitze	Partei/ Wählergruppe/ Fraktion	Mitglied	Vertreter:innen			
			1. Vertreter:in	2. Vertreter	3. Vertreter:in	4. Vertreter:in
1	CSU	Zeller, Franziska	Rott, Bernhard	Bogner, Leon	Höpken, Volker	Gehring, Eva-Nicola
2	CSU	Lilge, Hartmut				
3	B90/Grüne-ödp	Maier, Thomas	Pfeiffer, Carola	Körner, Kilian	Kott, Lucia	Dr. Dowie Ulrike
4	B90/Grüne-ödp	Leinweber, Jürgen				

### Beschlossen

#### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

### 3.4 Bestellung einer Verbandsrätin/eines Verbandsrats für den ZV Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München

#### Sachverhalt:



Durch das Ausscheiden von GRM Herr Frederik Börner muss ein/e neue/r Verbandsrat/Verbandsrätin für den ZV Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München bestellt werden.

**Beschluss:**

Als neue Verbandsrätin für den ZV Staatliche weiterführende Schulen des Landkreises München wird GRM Frau Dr. Ulrike Dowie bestellt.

**Beschlossen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**3.5 Bestellung einer/s stellvertretenden Verbandsrätin/Verbandsrats für den Verbandsausschuss des ZV Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München**

**Sachverhalt:**

Durch das Ausscheiden von GRM Herr Frederik Börner muss ein/e neue/r stellvertretende/r Verbandsrat/Verbandsrätin für den ZV Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München bestellt werden.

**Beschluss:**

Als stellvertretende Verbandsrätin für den ZV Staatliche weiterführende Schulen des Landkreises München wird GRM Frau Dr. Ulrike Dowie bestellt.

**Beschlossen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0



### 3.6 Bestellung einer/s Jugendreferent/in

#### Sachverhalt:

Durch das Ausscheiden von GRM Herr Frederik Börner muss ein/e neue/r Jugendreferent/in der Gemeinde Neubiberg bestellt werden.

#### Beschluss:

Als Jugendreferentin der Gemeinde Neubiberg wird GRM Frau Dr. Ulrike Dowie bestellt.

#### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

### 3.7 Bestellung einer Vertreterin der Gemeinde Neubiberg im Kuratorium Jugendzentrum

#### Sachverhalt:

Durch das Ausscheiden von GRM Herr Frederik Börner muss ein/e neue/r Vertreter/in der Gemeinde Neubiberg im Kuratorium Jugendzentrum bestellt werden.

#### Beschluss:

Als Vertreterin der Gemeinde Neubiberg im Kuratorium Jugendzentrum wird GRM Frau Dr. Ulrike Dowie bestellt.

#### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0



- 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, "Prof.-Messerschmitt-Straße";**
- 1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange; 2. Billigung der Entwürfe;**
  - 3. Einleitung des nächsten Verfahrensschrittes**

**Sachverhalt:**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, "Prof.-Messerschmitt-Straße";**

**- Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Vorabeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**- Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 18.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 für den Bereich „Prof.-Messerschmitt-Straße“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Vorentwurf gebilligt und die Einleitung des weiteren Verfahrens beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie die Vorabeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 05.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen vor:

Bund und Träger öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, Schreiben vom 09.08.2022
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 04.08.2022
3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 28.10.2022
4. Landratsamt München, Grünordnung, Schreiben vom 27.09.2022
5. Landratsamt München, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 07.11.2022
6. Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.09.2022
7. Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 - Brandschutzdienststelle – Einsatzvorbeugung, E-Mail vom 04.08.2022
8. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 16.09.2022, E-Mail vom 11.11.2022
9. SWM Services GmbH, E-Mail vom 18.08.2022
10. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 23.08.2022
11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.09.2022



12. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 13.09.2022
13. Anmerkung des Bau-, Planungs- und Umweltamt, Bauverwaltung vom 20.09.2022

#### Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

1. Bürger 1, Schreiben vom 03.10.2022

#### Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

##### 1. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, Schreiben vom 09.08.2022

*die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.*

#### **Planung:**

*Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich (Flurnummern 154/16 und 154/20) für eine Überbauung des Parkhauses mit einem Bürogebäude zu schaffen. Das Baurecht für das bestehende Gebäude „Prof.-Messerschmitt-Straße 3“ soll so angepasst werden, dass perspektivisch eine Neubebauung möglich ist. Der rund 0,87 ha große Planungsbereich soll als Mischgebiet festgesetzt werden mit der Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe dort nur mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig sind. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.*

#### **Bewertung und Ergebnis:**

*Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).*

*Die Planung stellt zudem eine Innenentwicklungsmaßnahme dar, die aufgrund der Berücksichtigung von Tiefgaragen und der baulichen Ausführung den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung trägt (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), RP 14 B II 1.2 (G)). Dies ist aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen.*

*Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

#### **Ergebnis der Prüfung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 zur Folge.

#### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**



Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 04.08.2022**

*durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.*

*Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Das Gelände der Universität der Bundeswehr liegt ca. 0,9 km Luftlinie vom Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 entfernt, Belange der Bundeswehr sind gemäß der Stellungnahme nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 zur Folge.

**Beschlossen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

3. **Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 28.10.2022**

1. Ziff. A 3.1.2 und 3.1.3: Hier muss es korrekt „Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO lauten“.

2. Ziff. A 3.5: In der Nutzungsschablone für Bauquartier 2 ist eine Wandhöhe sowohl für drei als auch für vier Vollgeschosse festgesetzt, obwohl in der Planzeichnung nur ein viergeschossiger Bereich vorgesehen ist. Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung und ggf. um Klarstellung sowie Erläuterung in der Begründung.

3. Ziff. A 4.1: Mit Festsetzung der offenen Baugrenze sind Gebäudelängen auf 50 m begrenzt (s. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Wir bitten um Überprüfung, ob die geplante Gebäudelänge in Bauquartier 2 die 50 m überschreitet. Falls das der Fall ist,



*müsste hier ergänzend die Abweichung von der offenen Bauweise bezüglich der Gebäudelänge festgesetzt werden.*

*4. Ziff. A 4.5: Für Bauquartier 3 werden von der gemeindlichen Satzung (0,9 H) abweichende Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt.*

*Wir empfehlen auch für die Bauquartiere 1 und 2 zu überprüfen, ob die Abstandsflächen bei Ausschöpfung der Bauräume und der zulässigen Wandhöhe eingehalten*

*werden können. Nach überschlägiger Prüfung ist das im Bereich des Bauquartieres 2 nicht der Fall.*

*5. Für den Nachweis der Stellplätze werden Flächen für Tiefgaragen (Ziff. A 5.1) und Flächen für offene Stellplätze und Tiefgaragen (Ziff. A 5.2) festgesetzt. Handelt es sich hier um Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, da nur eine Tiefgaragenrampe festgesetzt ist? Dann müsste dies entsprechend mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung.*

*Zum Stellplatznachweis und deren Erschließung sind Erläuterungen in der Begründung wünschenswert.*

*6. Ziff. A 6.1: Wir bitten um Überprüfung der Zulässigkeit von Walmdächern, da diese in der Umgebung nicht vorhanden sind.*

*7. Ziff. A 6.2: Für die Sattel- und Walmdächer sollte überprüft werden, ob die Festsetzung der jeweils zulässigen Dachneigung erforderlich ist.*

*8. Ziff. A 6.4: Hier wird auf die Festsetzung A 6.2 verwiesen. U. E. ist hier wohl A 6.3 gemeint.*

*9. Ziff. A 6.5: Für die Zwerchgiebel ist noch eine Überschreitung der Wandhöhe zuzulassen. Eine entsprechende Festsetzung sollte noch ergänzt werden.*

*10. Ziff. A 9.2: Wir empfehlen, die textlich festgesetzte 5 m tiefe Grünfläche auch in die Planzeichnung zu übernehmen.*

*11. Zur Bestimmbarkeit der Lage und Größe der Bauräume, u. a. auch zur Beurteilung der Abstandsflächen, empfehlen wir, die Vermaßung in folgenden Bereichen zu vervollständigen:*

*im Baufenster 1:*

*- das Maß vom nördlichen Baufenster zur östlichen Baugrenze,*

*im Baufenster 2:*

*- das Maß von der östlichen Baugrenze zur Knödellinie zwischen den Baufenstern 2 und 3 zwischen und*

*im Baufenster 3:*



- das Maß zur westlich festgesetzten Knödellinie (A 3.8) sowie
- die Bemaßung zwischen den baugrenzen und den Knödellinien (A 3.9).

12. Die Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2022 unter Ziff. 11.2 sollten auch im Bebauungsplan aufgeführt werden.

13. Begründung S. 4, Ziff. 2.1: Es sollte der Vollständigkeit halber noch ergänzt werden, dass sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auch ein Teilbereich der Prof.-Messerschmidt-Straße (Fl.Nr. 154/13 TF) befindet.

14. Begründung S. 9, Ziff. 3.2: Wir weisen darauf hin, dass Neubiberg im Regionalplan zusammen mit Ottobrunn und Hohenbrunn als Grundzentrum ausgewiesen ist.

15. Begründung S. 12, Ziff. 4: Zum Planinhalt sollte hier auch auf das Grundstück Fl.Nr. 154/20 eingegangen werden, welches sich ebenfalls im Plangebiet befindet.

16. Begründung S. 16, Ziff. 4.7.1: Im letzten Absatz müsste zum Hydrantennetz richtig auf Kapitel 6 der Begründung verwiesen werden.  
Ggf. könnten neben Erläuterungen zum baulichen Brandschutz noch Aussagen zum vorbeugenden Brandschutz aufgenommen werden.

17. Wir bitten in der Tabelle „städtebauliche Kennzahlen“ die festgesetzten GR-Überschreitungsmöglichkeiten zu ergänzen und die GF-Werte zu überprüfen.

### **Ergebnis der Prüfung:**

#### **Zu 1.:**

1. Ziff. A 3.1.2 und 3.1.3: Der Hinweis wurde aufgegriffen und der vorgeschlagene Satz in den Festsetzungen angepasst.

#### **Zu 2.:**

Der Bebauungsplan bezeichnet die Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen als Bauquartier. Innerhalb der Bauquartiere sind Baufelder mit Nutzungsschablonen dargestellt. Nach Absprache mit dem Landratsamt München ist der Begriff „Baufeld“ missverständlich. Um diese zu vermeiden, wurde der Begriff „Baufeld“ durch den Begriff „Baufenster“ in den Planunterlagen ersetzt. Im Folgenden wird der in den ausgelegten Unterlagen verwendete Begriff „Baufenster“ verwendet. Der Begriff „Bauquartier“ für die mit arabischen Ziffern bezeichneten Teilflächen des Geltungsbereichs bleibt bestehen.

Die Festsetzung wurde entsprechend dem Hinweis überprüft. Im Bauquartier 2 sind bis zu vier (IV) Vollgeschosse zulässig, somit entfällt eine Regelung der Wandhöhe für Gebäude mit drei (III) Vollgeschossen. Die Nutzungsschablone wurde innerhalb der Planzeichnung angepasst.

**Zu 3.:**

Im Moment liegt seitens der Gemeinde noch kein städtebauliches Konzept für das Bauquartier 2 vor. Das bestehende Gebäude (Prof.-Messerschmitt-Straße Nr. 3) genießt Bestandschutz und hat eine maximale Länge von 56 m.

Die Kombination der Festsetzungen zur Grundfläche, der zulässigen Überschreitungen, der zulässigen Geschossfläche, der Wandhöhen, der Baugrenzen und der Einhaltung der Abstandsflächen innerhalb des Baufensters 2 lässt, aufgrund der Abstandsflächen, keinen Spielraum für die zukünftige Entwicklung eines Gebäudes mit mehr als 50 m Länge zu. Daher wurde auf eine Festsetzung einer abweichenden Bauweise verzichtet. Bei Neubebauung des Bauquartiers 2 findet die Festsetzung der offenen Bauweise entsprechend Anwendung.

**Zu 4.:**

Im Moment liegt seitens der Gemeinde noch kein städtebauliches Konzept für das Bauquartier 1 und 2 vor. Für das Bauquartier 1 ist in absehbarer Zeit keine Änderung des Bestandes vorgesehen. Für das Bauquartier 2 besteht lediglich das Ziel einer zukünftigen Änderung, jedoch ohne konkrete Angaben.

Der derzeitige Bebauungsplanentwurf setzt sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauräume fest, um die verschiedene Kubaturen für den zukünftigen Entwurf zu ermöglichen und Flexibilität zu gewährleisten. Die Festsetzungen der 2. Änderung erlauben es jedoch nicht, dass alle festgesetzten Regelungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauräume und Einhaltung der gültigen Abstandsflächensatzung) gleichzeitig ausschöpfbar sind. Beispielsweise kann ein neuer Gebäudeentwurf zwar die ganze maximal zulässige Grundfläche ausschöpfen, jedoch nicht gleichzeitig die maximale Wandhöhe und Firsthöhe, da sonst die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

Die ursprüngliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 hatte die Abstandsflächen von  $H/2$  (mindestens 3 m) festgesetzt. Da die derzeitige 2. Änderung die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt, wurden die Abstandsflächen in den Bauquartieren 1 und 2 nach der frühzeitigen Beteiligung nochmals detailliert geprüft mit dem Ergebnis, dass der Bestand an einigen Gebäudeseiten in den Bauquartieren 1 und 2 nicht die Abstandsflächen aus der aktuell gültigen Satzung der Gemeinde Neubiberg einhält. Die bestehenden Gebäude haben allerdings Bestandschutz.

**Bauquartier 1.:**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Vorentwurf für die Baufenster 1A und 1B mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit des Bestandes in den Festsetzungen aufgenommen, um Renovierungen für geringfügige GF relevante Veränderungen bei dem Bestandsgebäude zu ermöglichen. Infolge der derzeitigen Abwägungsprüfung werden die max. festgesetzten Wandhöhen und die Firsthöhe im Baufenster 1B im Vergleich zur Planfassung vom 18.07.2022 teils reduziert und an den Bestand angepasst. Einer Baurechtsreduzierung ist damit jedoch nicht verbunden. Es wurde zudem auch eine von der seit 01.02.2021 gültigen Abstandsflächensatzung abweichende Tiefe der Abstandsfläche auf ein Maß von  $0,5 H$  an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite für das Baufenster 1B festgesetzt, um so die städtebaulich gewünschte Struktur aus dem Jahr 2011 weitestgehend dauerhaft zu sichern. Trotz dieser Anpassungen



können nicht alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauräume in Verbindung mit der Einhaltung der gültigen Abstandsflächensatzung im Bauquartier 1 gleichzeitig ausgeschöpft werden.

#### Bauquartier 2:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauräume können in Verbindung mit der Einhaltung der gültigen Abstandsflächensatzung im Bauquartier 2 nicht gleichzeitig ausgeschöpft werden. Damit besteht eine größere Freiheit in Bezug auf den umzusetzenden Gebäudeentwurf. Eine Änderung der Planung für dieses Bauquartier ist nicht notwendig.

Für Bauquartier 1 und 2 sind die festgesetzten Wandhöhen und die Firsthöhen die maximal zulässige Werte. Die Abstandsflächenregelungen sollen so beibehalten werden, ggf. ist die Höhenentwicklung der Baukörper den einzuhaltenden Abstandsflächen anzupassen. Eine Erläuterung hierzu wurde in die Begründung unter Kapitel 4, Punkt 4.4, aufgenommen.

#### **Zu 5.:**

Bei den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (Ziff. A 5.1) und Flächen für offene Stellplätze und Tiefgaragen (Ziff. A 5.2) innerhalb der Baufenster 1A, 1B und 2, handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage für den sich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 154/20 und 154/16 ergebenden Stellplatzbedarf ergibt. Die Rampe in der Planzeichnung liegt zwischen den Baufenstern 1A, 1B und 2 und dient als Zugang für die Tiefgarage. Die Festsetzung von Flächen für offene Stellplätze und Tiefgaragen (Ziff. A 5.2) setzt zum Teil die Bestandsituation fest, ermöglicht aber eine zukünftige Erweiterung der Tiefgarage auch unterhalb der offenen Stellplätze.

Die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung einer Gemeinschaftsgarage ist zwar möglich, jedoch hier nicht notwendig: Die Stellplatzpflicht kann auf den Baugrundstücken selbst oder auf angrenzenden Grundstücken erbracht werden. Eine Festsetzung wäre nur dann notwendig, wenn zur Umsetzung des Stellplatzkonzeptes entsprechende Flächen gesichert werden müssten. Dies ist hier nicht der Fall. Eine konkrete Zuordnung der Stellplatzpflicht zur bestehenden oder geplanten Garage ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes nicht notwendig und daher auch nicht vorgesehen. Die Zuordnung im Einzelnen kann sich, soweit erforderlich, aus privatrechtlichen Vereinbarungen ergeben. Die Begründung zum Stellplatznachweis und deren Erschließung wurde in der Begründung Kapitel 4, Ziffer 4.5, ausgearbeitet.

#### **Zu 6.:**

Zur Sicherung prägender und erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hat der Gemeinderat am 25.01.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg gefasst. Die Vorgaben im Beschluss sollen in Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Die Untersuchung stuft die symmetrischen Sattel-, Walm- und Flachdächer als in der Gemeinde allgemein ortstypische Dächer ein. Die Festsetzung A 6.1 in der Planfassung vom 18.07.2022 entspricht dieser Vorgabe. Generell gilt jedoch, dass aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen im Gemeindegebiet eine konkrete quartiersweise Betrachtung je Bebauungsplangebiet erfolgt. Dabei sind die in der Umgebung vorhandenen und prägenden Bauformen von Dächern zu berücksichtigen. Der Hinweis des Landratsamtes



ist korrekt, dass im Umfeld des Bebauungsplans keine Walmdächer anzutreffen sind. Infolgedessen wird dem Hinweis gefolgt und die Festsetzung A 6.1, sowie die Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.6, wurden so geändert, dass Walmdächer nicht zulässig sind.

**Zu 7.:**

Eine Festsetzung der Dachneigung wird grundsätzlich nicht für erforderlich gehalten. Die im Entwurf enthaltenen Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe und zur Dachform sind ausreichend um die Gestaltung der Dachlandschaft zu regeln. Eine Ausnahme bilden Pultdächer. Das Bauquartier Nr. 1 und die gegenüberliegende Bebauung ist mit Pultdächern ausgeführt. Um die Dachlandschaft harmonisch zu gestalten, wurde die Neigung (20°) dieser eher seltenen Dachform in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Infolgedessen wird dem Hinweis nicht gefolgt und die Festsetzung A 6.2 bleibt unverändert.

**Zu 8.:**

Der Verweis zu A 6.3 wurde korrigiert.

**Zu 9.:**

Wie oben ausgeführt, sind die Regelungen des Grundsatzbeschlusses zur Dachgestaltung in Neubiberg in allen Bebauungsplänen der Gemeinde zu prüfen. Dachaufbauten sind gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg zulässig. Da eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt wurde, ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Zwerchgiebel zuzulassen. Dem Hinweis wurde gefolgt und entsprechend in der Festsetzung A 6.5 und in der Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.6 ausformuliert.

**Zu 10.:**

Die straßenbegleitende Grünfläche mit einer Tiefe von 5 m wurde nur textlich festgesetzt, da dies zur Regelung des Sachverhalts ausreichend ist und zum gleichen Ergebnis führt. Zur Sicherung und Freihaltung des Vorgartenbereiches wurde die Festsetzung A 9.2 (neu A 9.3) überarbeitet und die Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.8 angepasst. Damit soll sichergestellt werden, dass bei Entnahme des aktuell vorhandenen Baumbestandes auch künftig eine Baumpflanzung erfolgt und so weiterhin eine gute Durchgrünung im Vorgartenbereich gewährleistet ist. Ebenfalls soll in diesem Bereich auch die Möglichkeit zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen in untergeordneter Größe zulässig sein. Die festgesetzte Größenbeschränkung erfolgt auf Basis der aktuell gültigen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung (StFStS).

Die Errichtung von Abfallbehältern innerhalb der Grünfläche soll ausgeschlossen werden, da aufgrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bauquartier 2 ein untergeordneter Flächenbedarf für Abfallbehälter nicht ausreichend erscheint. Hier wird eine Sammelstelle innerhalb der Baugrenzen für erforderlich gehalten.

**Zu 11.:**

Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Bemaßungen in der Planzeichnung entsprechend vervollständigt.

**Zu 12.:**

Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung“ wurde im August 2022 überarbeitet. Die hier vorliegende Stellungnahme des Landratsamtes bezieht sich auf das Gutachten Stand Mai 2022. Die Hinweise aus der Schalltechnischen Untersuchung Stand August 2022, Ziffer 10.2 (nicht mehr 11.2) wurden in die Hinweise Buchstabe C Nr. 20 zum Bebauungsplan übernommen.

**Zu 13.:**

Die Angaben zum Geltungsbereich wurden in der Begründung unter Kapitel 2, Ziffer 2.1, sowie unter Kapitel 4, Punkt 4.1 angepasst und der Teilbereich der Prof.-Messerschmitt-Straße (Fl.-Nr. 154/13 TF) ergänzt.

**Zu 14.:**

Die Angaben zum Grundzentrum wurden in der Begründung unter Kapitel 3, Ziffer 3.2, angepasst.

**Zu 15.:**

In der Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.1, wurde ergänzt und ausgearbeitet, dass der Geltungsbereich der derzeitigen Bebauungsplanänderung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Straße 3 vom 19.04.2011 ist und einen zusätzlichen Teilbereich der Prof.-Messerschmitt-Straße beinhaltet. Damit sind die aktuellen Fl. Nrn. 154/20 und 154/16 gemeint. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden die Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Straße 3 in der Begründung ergänzt.

**Zu 16.:**

Der Verweis auf Kapitel 6 wurde korrigiert. In der Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.7.2, wurden allgemeine Hinweise zum vorbeugenden Bandschutz aufgenommen.

**Zu 17.:**

Angaben zu den festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche gemäß A 3.1.1 werden in der Tabelle „Städtebauliche Kennzahlen“ aufgenommen. Die Angaben zu GF- Werten wurden überprüft und in geringem Umfang angepasst.

Die Überschriften „Vorschlag PV“ in der Tabelle wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit in „künftig“ geändert.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0



#### **4. Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.2.4 Grünordnung, Schreiben vom 27.09.2022**

##### *Zu A.9.1.1*

*Diese Festsetzung, die mit Kies, Schotter und Folien befestigte Flächen für unzulässig erklärt, ist so wichtig, dass sie auch außerhalb der privaten Grünflächen gelten sollte. Wir empfehlen daher eine Verschiebung nach 9.5 und dadurch eine geänderte Nummerierung ab der aktuellen Festsetzung A.9.5.*

*Das Pflanzgebot kann unter der Ziffer A.9.1.1 verbleiben, allerdings ist es so formuliert, dass bei Erhalt der durch Planzeichen A.9.3 festgesetzten Bestandsbäume innerhalb der privaten Grünflächen gar keine Neupflanzungen erforderlich werden, da die Bestandsgehölze angerechnet werden können. Es fehlt zudem die Angabe des Stammumfangs bei der Pflanzqualität, wir empfehlen hier einen Stammumfang von 18-20 cm.*

*Wir bitten darum, dass Begrünungsziel zu überprüfen und entsprechend zu formulieren.*

##### *Zu A.9.2*

*Wenn die sechs Bestandsbäume (Planzeichen A.9.3) vor dem Bestandsgebäude zur Straße hin innerhalb der definierten Grünfläche erhalten werden sollen, dann reichen hier 5 m Tiefe nicht aus. Die Wurzelverluste und Rückschnitte der Baumkronen würden die Vitalität der Bäume stark einschränken.*

*Der bestehende Schutzbereich muss mindestens mit einer Tiefe (Breite) von 6,5 m erhalten bleiben. Die Baugrenze sollte entsprechend nach Süden versetzt und verkleinert werden. Im Idealfall auf die Grenze des vorhandenen Gebäudes.*

##### *Zu A.9.3*

*Das Planzeichen ist in der Legende grün gefüllt, im Plan jedoch nicht. Wir bitten um Angleichung. Die zu erhaltenden Bäume auf Flächen für Tiefgaragen oder innerhalb von Baugrenzen (Baumkrone, nicht nur Stamm) können beim Neubau nicht gehalten werden. Hier sollten entweder die Umgriffe reduziert oder die zu erhaltenden Bäume gestrichen werden. Dies betrifft 9 Bäume im Süden, einen Baum im Westen (südlich vom Elektrizitätszeichen) und einen Baum östlich vom bestehenden Gebäude im Westen. Wir bitten um Überprüfung.*

##### *Zu A.9.8*

*Hier sollte ergänzt werden, dass für Baumpflanzungen eine ausreichende Erdüberdeckung vorzusehen ist. Wie in Ziffer A.9.5 formuliert, sind 1,5 m Tiefe eine sinnvolle Tiefe für Baumgruben. Auf Tiefgaragen könnte man die Erdüberdeckung auf 100 cm (für Bäume III. Wuchsordnung) und 120 cm (für Bäume II. Wuchsordnung) reduzieren. 80 cm sind nicht ausreichend, um langfristig Baumpflanzungen auf Tiefgaragen zu halten.*

*Wenn man an Baumstandorten spart, hat man hinterher erhöhte Kosten bei der Pflege und aufgrund von Ausfällen.*

**Ergebnis der Prüfung:****Zu A.9.1.1 (künftig A.9.1.):**

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden überprüft und neu formuliert. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Wir erachten die Festsetzung A 9.1.1 (neu A 9.1) bezüglich der anderen unbebauten Grundstücksflächen, außerhalb der oberirdischen Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder oberirdische Stellplätze, für bedeutsam und werden sie deshalb auch für diese Flächen in einer neu formulierten Festsetzung aufnehmen. Diese gilt für das gesamte Gebiet.

Aufgrund dem Hinweis zum Pflanzgebot wurde der erhaltenswerte Baumbestand im Dezember 2022 vom Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde Neubiberg aufgenommen und im Entwurf gemäß der Festsetzung A 9.3 (neu A 9.4) in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die Baumbestandsliste, die Liste der festzusetzender erhaltenswerter Baumbestand sowie den Baumbestandsplan werden zur Begründung als Anlage beigelegt.

Das Pflanzgebot in der Festsetzung A 9.1.1 (neu A 9.2.1) wurde geprüft und gemäß dem aktuellen Baumbestand neu formuliert. Die Liste der heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten wurde in der Satzung unter Hinweise C Nr. 13 ergänzt. Das Begrünungsziel entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße ist für die Gemeinde Neubiberg von besonderer Bedeutung.

Die Angabe des Stammumfangs wurde gemäß dem Hinweis des Landratsamts bei der Pflanzqualität ergänzt.

**Zu A.9.2. (künftig A.9.3.):**

Die Festsetzung A.9.2 (neu A 9.3) hat als Ziel, die bestehenden Bäume zu erhalten. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im Zuge der Stellungnahme des Landratsamtes München, Sachgebiet Grünordnung durch das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde Neubiberg im Dezember 2022 überprüft. Die bislang festgesetzten zu erhaltenden Bäume entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße im Bauquartier 2 entsprechen nicht den Voraussetzungen der Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg (Baumschutzverordnung) und sind somit keine erhaltenswerten Bäume. Die Planzeichnung wurde entsprechend der Überprüfung angepasst.

Eine Zurücksetzung der Baugrenze nach Süden im Bauquartier Nr. 2 war nicht notwendig. Die bereits bestehenden Bäume bleiben dort weiterhin bestehen. Der Empfehlung des Landratsamtes wurde deshalb nicht gefolgt.

Bei Abgang der bestehenden Bäume, wurde im 5 m Bereich entlang der Prof.-Messerschmitt-Straße eine Nachpflanzung festgesetzt, die der Wuchsklasse II entspricht. Diese Bäume können auf Dauer in diesem Bereich ohne eine Beeinträchtigung des Wachstums stehen bleiben.

**Zu A.9.3. (künftig A.9.4.):**

Die Darstellung des Planzeichnens A 9.3 (neu A 9.4) in der Festsetzung wurde aus Gründen der Verständlichkeit und Überlappung in der Planzeichnung geändert. Der Hinweis wurde angenommen und die Planzeichnung in der Festsetzung korrigiert.



Die Festsetzung A.9.3. (neu A 9.4) hat als Ziel, so weit wie möglich die bestehenden Bäume zu erhalten. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand. Für die Baufenster 1A, 1B und 3 ist ein Neubau auf der natürlichen Geländeebene in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Im Bauquartier Nr. 1 sind somit auch keine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume zu befürchten.

Aufgrund der o.g. Überprüfung der zu erhaltenden Bäume gemäß § 2 der Baumschutzverordnung durch die Abteilung Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde Neubiberg vor Ort, wurde der festgesetzte Baumbestand entsprechend reduziert. Eine entsprechende Erläuterung wurde in der Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.8 ergänzt. Der Baumbestandplan für das Plangebiet, die Baumbestandsliste sowie die Liste mit dem festzusetzenden erhaltenswerten Baumbestand wurden als Anlage beigefügt.

Gemäß dem aktuellen Baumbestand sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 5 Bäume zu erhalten. Alle weiteren nicht zu erhaltenswerten Bäume werden in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Von den 9 Bäumen im Süden sind jetzt 5 Bäume als erhaltenswert eingestuft (Bäume Nrn. 20, 25, 26, 27 und 28).

Die erhaltenswerten Bäume Nr. 25, 26 und 27 liegen zum Teil mit Ihrem Kronenbereich innerhalb der südlichen Baugrenze im Bauquartier 2. Da diese nur am Rand liegen und die Planung dieses mittleren Baufensters, aufgrund der Abstandsflächen, kaum an der südlichen Grenze entwickelt werden kann, wird kein Bedarf gesehen, die Festsetzung für diese Bäume zu ändern. Der zu erhaltende Baumbestand bleibt bestehen.

Der Baum Nr. 20 liegt zum Teil mit seinem Kronenbereich auf einer Tiefgaragenfläche im Bauquartier 1. Da der erhaltenswerte Baum bereits schon zum Teil auf der bestehenden Tiefgaragenfläche steht, soll der Baum bis zum Zeitpunkt eines Ausfalls über den Bebauungsplan erhalten werden. Sollte der Baum ausfallen, ist gemäß der bereits bestehenden Festsetzung nachzupflanzen.

Der zu erhaltende Baum Nr. 28, liegt zwar am Rand, jedoch innerhalb der Baugrenze im Bauquartier 2. Hier wurde die südöstliche Ecke der Baugrenze im Bauquartier 2 angepasst, um den Baum Nr. 28 weiterhin zu erhalten.

Der Baum im Westen (südlich vom Elektrizitätszeichen) - Nr. 9 - und der Baum östlich vom bestehenden Gebäude im Westen - Nr. 15 - sind gemäß der Baumschutzverordnung nicht mehr als erhaltenswert eingestuft und wurden deshalb aus der Planzeichnung entnommen.

Der Hinweis des Landratsamtes wurde teilweise angenommen.

Die erhaltenswerten Bäume werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Planzeichnung nummeriert.

**Zu A.9.8. (künftig A.9.9.):**

Der Empfehlung des Landratsamtes wird nicht gefolgt. Gemäß den Angaben der DIN 18916 und der Einschätzung des Fachbereichs Grünordnung der Gemeinde Neubiberg ist das Gesamtvolumen für den



durchwurzelbaren Raum vom 13 m<sup>3</sup> (16 m<sup>2</sup> x 0,8 m) auf einer Tiefgarage ausreichend. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung, der Satzungsentwurf und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**5. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 07.11.2022**

1. *Bezüglich der Ausweisung der Wohnnutzung im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist anhand städtebaulicher Aspekte zu prüfen, ob es sich hier tatsächlich um ein Mischgebiet handelt. Die Nutzung sollte nicht festgelegt werden, um mögliche immissionsschutzfachliche Konflikte mit dem westlich benachbarten Gewerbe zu vermeiden (Etikettenschwindel).*

2. *Für den Bereich des westlich benachbarten Autohauses kann aus fachtechnischer Sicht abweichend von den flächenbezogenen Schallleistungspegeln auch auf die tatsächliche Nutzung abgestellt werden, um den notwendigen Bestandsschutz für diesen Betrieb zu gewährleisten.*

3. *ergänzende Festsetzung für Tiefgaragen:*

*Tiefgaragenzu- und ausfahrten (erforderlichenfalls „im Baufeld 1“ ergänzen) sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R'w$  von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind.*

*Schallabsorptionskoeffizient  $\alpha_w = 0,6$  bei 500 Hz).*

*Die Abdeckung der Regenwasserablaufrippen vor Tiefgaragenein- und ausfahrten ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig).*

4. *Begründung, 4.10.2, 3.Absatz*

*Hier ist eine Entscheidung zu treffen, ob WA oder MI und die offene Formulierung aus dem Schallgutachten entsprechend anzupassen.*

**Ergebnis der Prüfung:****Zu 1.:**

Im derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bestand weist aktuell bereits Wohnnutzung auf der westlichen Seite (Bauquartier Nr. 1) und eine gewerbliche Nutzung (Büro) im Bauquartier Nr. 2 auf. Eine Nutzungsmischung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung soll



auch in Zukunft im Bauquartier Nr. 2 aufrechterhalten bleiben. Im Bauquartier Nr. 3 wird in Zukunft eine gewerbliche Nutzung (Büro) entstehen. Es handelt sich somit um ein Mischgebiet.

**Zu 2.:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache durch den Planungsverband mit der Gutachterin ist die Beurteilung über einen flächenbezogenen Schallleistungspegel in diesem Fall ausreichend. Die Annahmen sind so getroffen, dass ausreichend Sicherheiten enthalten sind.

**Zu 3.:**

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Minderung der Geräuschemissionen bei der Befahrung der Tiefgaragenrampe wird als ein wichtiges Thema anerkannt. Nichts desto trotz wurden die bautechnische Angaben nach Rücksprache durch den Planungsverband mit der Gutachterin nicht als Festsetzung aufgenommen, sondern unter den Hinweisen für die Verwirklichung der Planung belassen. Die Begründung wurde unter Kapitel 6, Ziffer 6.5 entsprechend ergänzt.

**Zu 4.:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Begründung wurden die Textvorschläge aus der überarbeiteten Version des Gutachtens vom August 2022 übernommen. Die Textvorschläge wurden an die MI Formulierung angepasst.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**6. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 16.09.2022****Folgenden Punkt bitten wir in die Hinweise aufzunehmen**

*Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).*

**Anmerkungen**

*In der Begründung wird im 1. Kapitel in Satz 1 von der 1. Änderung statt der 2. geschrieben.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Maßnahmen zur Minimierung des Kollisionsrisikos werden als ein wichtiges Thema anerkannt. Nichts desto trotz wurden die Maßnahmen nicht in den Hinweisen aufgenommen, sondern in der Begründung unter Kapitel 6, Ziffer 6.2, der Begründung ergänzt.

Dies erfolgt um den Umfang der Hinweise und der Satzung gering zu halten. Dementsprechend wurden technische Anforderungen und technische notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten in Kapitel 6 der Begründung aufgelistet.

Der Verweis zum 1. Kapitel, Satz 1 wurde überprüft. Der Satz wurde zum Verständnis entsprechend bearbeitet.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**7. Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 Brandschutzdienststelle – Einsatzvorbeugung, E-Mail vom 04.08.2022**

*Die Brandschutzdienststelle des Landkreises München wird regelmäßig als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.*

*Das vorliegende Kompendium soll den Kommunen, Planern und beauftragten Architekten dazu dienen, sich über die Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes im Landkreis München zu informieren.*

**Information:**

<https://www.landkreis-muenchen.de/themen/oeffentliche-sicherheit-und-ordnung/kreisbrandinspektion-und-einsatzvorbeugung/brandschutz-und-einsatzvorbeugung/>

**1. Einleitung**

*Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.*

*Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.*

**2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfaharten:**



*Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.*

*Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.*

*Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.*

*Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.*

### *3. Rettungs- und Fluchtwege:*

*Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.*

*Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.*

*Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.*

*Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).*

*Bei Nahverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/ verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.*

*Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr **als 8 Meter** über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.*

*Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen. Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahren bzw. -aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.*



*Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.*

*4. Löschwasserversorgung und Hydranten:*

*Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.*

*Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:*

*In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.*

*Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.*

*Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerweggesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschatzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.*

*5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:*

*Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Bezüglich der Punkte 1. – 3. sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (BayBO). Auf Art. 5 BayBO wurde bereits in der Satzung unter Buchstabe C Hinweise Nr. 16 gesondert verwiesen. Auf eine Ergänzung der Hinweise im Satzungsentwurf kann deshalb verzichtet werden.

**Löschwasserversorgung und Hydranten:**

Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich zu schaffen.–

Es wird bereits unter Punkt 4.7.1 (neu 4.7.2) in der Begründung auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz, auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, DIN VDE 0132, die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 und auf die technischen Regeln für das Hydrantennetz unter Kapitel 6 (Verwirklichung der Planung) der Begründung aufmerksam gemacht.



Ein Verweis zu den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, wurde in Kapitel 6, Ziffer 6.4, der Begründung ergänzt.

#### Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:

Der Gemeinde ist die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen bislang nicht bekannt. Das Gebiet entspricht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung einem Mischgebiet. Da die Möglichkeit besteht Gewerbebetriebe mit Gefahrstoffen durch die Festsetzung „zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe“ im Geltungsbereich zu betreiben, wurde ein Absatz in der Satzung unter Buchstabe C Hinweise Nr. 16 (Brandschutz) aufgenommen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

#### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

#### **8. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 16.09.2022, E-Mail vom 11.11.2022**

*zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.*

##### **1. Gründach und PV-Anlagen**

*Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-servicecenter.de>, S.28-30). Dieser Planungshinweis sollte aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht aufgenommen werden.*

##### **2. Starkregen:**

***„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“***

***„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.“***

***„Auf Grundstücken mit einer unbefestigten Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“***

##### **3. Tiefgarage (zu Hinweis Nr. 9)**

***„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“***



### **Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

### **Ergänzung am 11.11.2022 per E-Mail:**

#### **Zum Überflutungsnachweis:**

Beim Hinweis zum Überflutungsnachweis (S.2 oben) habe ich ein Fehler in der Formulierung gemacht:

Es handelt es sich nicht um die unbefestigten Flächen, sondern generell um die abflusswirksame Fläche.

Die abflusswirksame Fläche setzt sich aus Flächenanteilen mit entsprechenden Abflussbeiwerten zusammen. So hat beispielsweise eine Straßenfläche oder eine Dachfläche einen Abflussbeiwert von 0,9 – 1,0, d.h. 90% - 100% der Fläche sind anzusetzen. Je nach Asphaltierung oder Pflasterung können also die befestigten Flächen des Grundstücks mit unterschiedlichem Abflussbeiwerten versehen werden.

Beispiel: 1000 m<sup>2</sup> werden asphaltiert => mindestens 900 m<sup>2</sup> sind als abflusswirksame Fläche anzusetzen.

1000 m<sup>2</sup> werden mit durchlässigem Flaster mit einem abflussbeiwert von 0,6 befestigt => 600 m<sup>2</sup> sind als abflusswirksame Fläche anzusetzen.

Die DIN 1986-100 bezieht sich auf § 37 WHG.

### **Ergebnis der Prüfung:**

#### **1. Gründach und PV-Anlagen**

Im Bauquartier Nr. 3 ist sowohl eine Dachbegrünung, als auch eine PV-Anlage beabsichtigt.

Aufgrund des weiteren Entwicklungspotentials wurde der Hinweis aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht in der Begründung unter Kapitel 6, Ziffer 6.2, aufgenommen.

#### **2. Starkregen:**

- Es wird in der Begründung unter Kapitel 6, Ziffer 6.3, allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Gebäudeplanung (z.B. Festlegung von Erdgeschosshöhen, Kellerausbildung) Starkregenereignisse durch geeignete Vorkehrungen zu berücksichtigen sind. Diese Formulierung wurde um die Tiefgarage ergänzt.
- Der Überflutungsnachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens durch den Bauherrn zu beachten. Die Einholung des Überflutungsnachweises vorab empfiehlt sich für den Grundstückseigentümer als rechtliche Absicherung, falls es zu einer durch das Grundstück ausgelöste Überflutung von Nachbargrundstücken kommt. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger übermittelt.  
Der Hinweis zum Überflutungsnachweis wurde in der Satzung unter Buchstabe C Hinweise Nr. 14 wie folgt aufgenommen: „Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

#### **3. Tiefgarage (zu Hinweis Nr. 9)**

In der Satzung unter Buchstabe C Hinweise Nr. 14.3 wird bereits ausgeführt, dass Abwasser in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten sind. Der Hinweis wurde wie folgt ergänzt:



„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

### **Beschlossen**

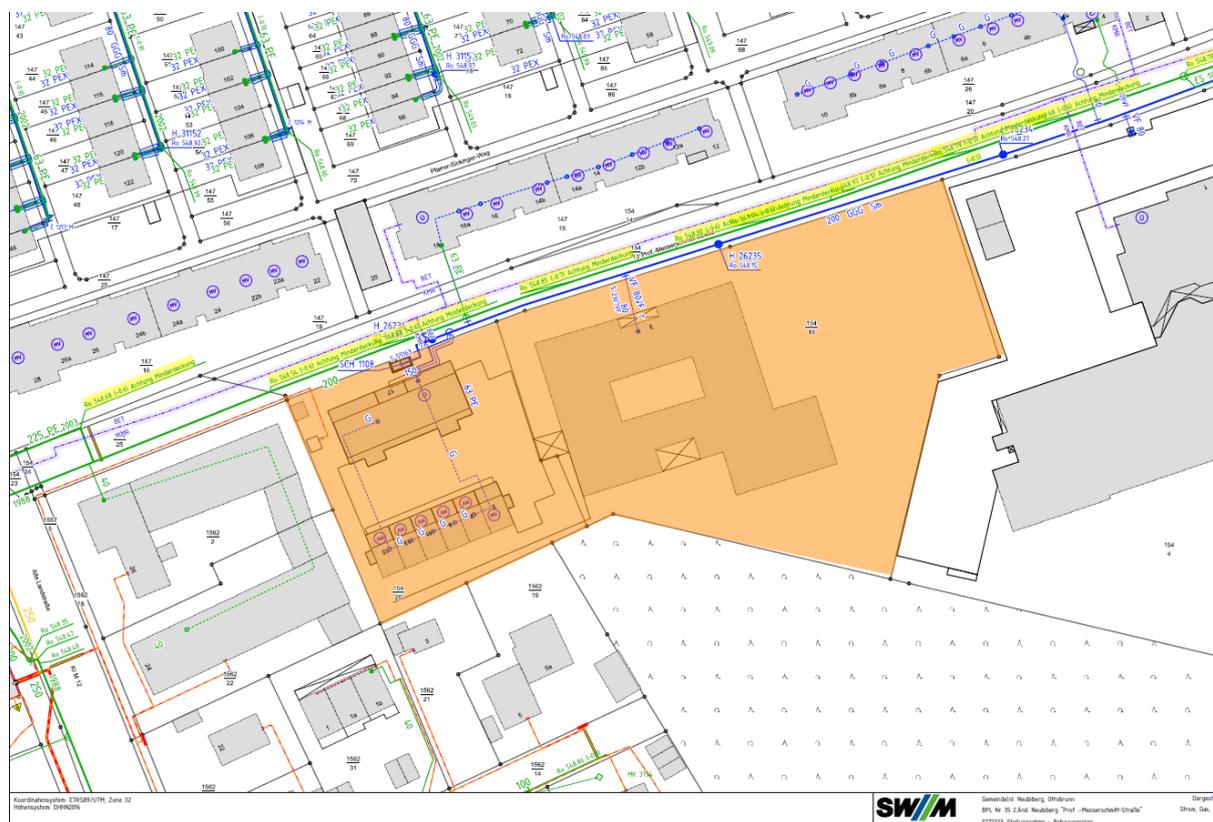
### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

### **9. SWM Services GmbH, E-Mail vom 18.08.2022**

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0272333, Neubiberg, Prof.-Messerschmitt-Straße 3, Unteriberg/154/16:

### *Übersichtsplan*



*Im Planungsumgriff befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM; keine Einwände gegen die Planungen.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übersichtsplan sind keine Versorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ersichtlich.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 zur Folge.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**10. Zweckverband München-Südost, Schreiben vom 23.08.2022****Abwasserbeseitigung**

*Die durch die Nachverdichtung entstehende Abwasserkontingenterhöhung kann derzeit noch nicht genau berechnet werden. Sie wird jedoch hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung relativ gering ausfallen. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.*

*Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 in der Prof.-Messerschmitt-Straße. Die abwassertechnische Erschließung ist gesichert.*

*Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden.*

*Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.*

*Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreuung der Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Abwasser aus Tiefgaragen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Die Abwässer sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.*

*Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten.*



*Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend der bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.*

### **Abfallwirtschaft**

*Wir schließen uns den Ausführungen unter Punkt 4.7.5 Abfallbeseitigung in der Begründung an.*

*Ergänzend zur max. 15 m Regelung mit Holen und Zurückbringen der Abfallbehälter weisen wir noch darauf hin, dass der Transport von 5.000 l Abfallbehältern nur auf möglichst kurzem, befestigtem und stufenlosem Weg zur Fahrbahn erfolgen kann. Zudem gilt die Regelung, dass gelbe Säcke und Behälter bis 240 l direkt an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitgestellt werden müssen.*

### **Ergebnis der Prüfung:**

#### **Abwasserbeseitigung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Abwasserkontingent und die abwassertechnische Erschließung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 gesichert ist. Einige Angaben zur Abwasserbeseitigung finden sich bereits unter den Hinweisen in der Satzung. Die Information über ein gesichertes Abwasserkontingent und über eine abwassertechnische Erschließung über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 in der Prof.-Messerschmitt-Straße im Geltungsbereich wurden in der Begründung unter Kapitel 2, Ziffer 2.10.4, ergänzt.

Die Hinweise zum Schutz der bestehenden Leitungen, ihrer Umlegung bei Bauarbeiten, die Hinweise zur Verlegetrasse des Kanals und der einzuhaltende Abstand zu Baumpflanzungen sind bereits Bestandteil der Begründung.

Auf die Notwendigkeit eines Übergabeschachtes und Verdunstungsrinnen für die Vorbehandlung des Abwassers in der Tiefgarage wird bereits unter den Hinweisen Buchstabe C unter Wasserwirtschaft in der Satzung hingewiesen. In der Satzung unter den Hinweisen Buchstabe C unter Wasserwirtschaft wird auch hingewiesen, dass Niederschlagswasser nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden darf.

#### **Abfallwirtschaft:**

In der Begründung in Kapitel 4, Ziffer 4.7.6 wurde ergänzt, dass der Transport von 5.000 l Abfallbehältern nur auf möglichst kurzem, befestigtem und stufenlosem Weg zur Fahrbahn erfolgen kann. Gelbe Säcke und Behälter bis 240 l müssen direkt an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger übermittelt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

### **Beschlossen**

### **Abstimmungsergebnis:**



Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.09.2022**

*Die Gemeinde Neubiberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung eines Parkdecks um zwei Vollgeschosse schaffen. Dies soll der Büronutzung dienen. Das östliche Grundstück Fl.Nr. 154/16 soll weiterhin als MI (Bauquartier 2 und 3) und das westliche Grundstück Fl.Nr. 154/20 (Bauquartier 1) entweder als allgemeines Wohngebiet (WA) oder ebenfalls als MI festgesetzt werden.*

*Mit dem o.a. Planvorhaben zur Nachverdichtung als Maßnahme zur Nachverdichtung besteht prinzipiell Einverständnis. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Realisierung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§15 BauNVO) keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die gewachsenen und geschichteten Strukturen in der baulichen Umgebung, zu den eben kleinstrukturiertes Gewerbe und Handwerk gehören, mit sich bringt. In diesem Fall ist in besonderem Maße auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch heranrückende Bebauung hinzuweisen. Unserer Erfahrung nach entstehen im Zuge von Nachverdichtungsprozessen häufig Gemengelagesituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende Wohnbaunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.*

*Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.*

*Wir würden daher die Festsetzungen als Mischgebiet begrüßen.*

**Ergebnis der Prüfung:**

Für das Plangebiet wird ein MI festgesetzt. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung (heute Baufenster 1A und 1B) im Jahr 2011 wurde bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35- durch umfangreiche Maßnahmen sichergestellt, dass für die bestandskräftigen genehmigten Betriebe auch weiterhin ein ordnungsgemäßer Betriebsablauf möglich ist und es zu keinen Einschränkungen des Gewerbes kommt. Dies wurde auch in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Dem Erhalt des Gewerbes ist aus planungsrechtlicher Sicht somit Genüge getan.



Um die Schallschutzmaßnahmen und die immissionsschutzrechtlichen Regelungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 zu erläutern, wurde ein Absatz dazu in der Begründung unter Kapitel 4, Ziffer 4.10, aufgenommen.

**Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**12. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 13.09.2022**

*Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.*

*In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.*

**Weiterführende Dokumente:**

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*

**Ergebnis der Prüfung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger übermittelt.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 zur Folge.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23



Nein:	0
-------	---

**13. Gemeinde Neubiberg, Anmerkungen des Bau-, Planungs- und Umweltamt, Bauordnungsrecht vom 20.09.2022**

Prüfung bzgl. der Freihaltung und Sicherung des Vorgartenbereiches im Bauquartier Nr. 2

**Ergebnis der Prüfung:**

Im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 28.10.2022 lfd. Nr. 10 findet der hier genannte Hinweis zum Schutz des Vorgartenbereichs bereits Berücksichtigung.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

**1. Bürger 1, E-Mail vom 03.10.2022**

*Bei dem von der Gemeinde Neubiberg beschlossenen Konzept zur Nachverdichtung in der Prof.-Messerschmitt-Straße stellt sich bei mir die Frage, wie viel Nachverdichtung muss wirklich sein?*

*Kann man nicht einmal sagen, die Nachverdichtung in Neubiberg hat seine Grenzen erreicht. Die Infrastruktur gibt nicht mehr her! Der Verkehr ist am Kollabieren. Es gibt heute schon täglich Hupkonzerte in der PMS und einen extremen Parkplatzmangel. Dazu wird dem Bauträger eine gewisse Entlastung in der Stellplatzverordnung zugesagt, weil ja ein Großteil, der einziehenden Mitarbeiter der Firma XY umweltfreundlich mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen. Das grenzt schon an einem gewissen Maß von Naivität der Gemeinde bzw. des Bauamts. Die Gründe sollte mal ein privater Bauträger angeben, da möchte ich sehen wie weit es mit der Toleranz der Gemeinde geht.*

*Zur Erinnerung! Bereits 2011 gab es in der PMS unter dem Protest der Anwohner eine "Moderate Nachverdichtung" Schon damals wurden der Grünfläche und dem alten Baumbestand zwischen PMS 1 und 3 der Garaus gemacht. Siehe Bilder im Anhang! Das neu gebaute Parkdeck war schon damals ein Streitthema, aber dem uns bekannten Investor war es ja finanziell nicht zuzumuten, die Parkplätze in einer Tiefgarage anzulegen. Als Grünausgleich wurde schließlich das Dach des Parkdecks begrünt und das ausgerechnet darauf jetzt noch ein 3-stöckiges Bürogebäude gepflanzt wird ist für mich als Anwohner blanker Hohn!*

*Mit der Wahl von Ihnen und der CSU als Gemeindeoberhaupt, dachte ich schon, dass die Bürger, im Gegensatz zu ihrem Vorgänger, in Entscheidungen der Gemeinde mehr mit einbezogen werden. Aber dieser Beschluss zum*



*Bauprojekt in der PMS zeigt mir, dass egal wen man wählt, Investoren immer mit Samthandschuhen angefasst werden und betroffene Bürger, bzw. Anwohner das Nachsehen haben.*

*Da ich an der Sache als solcher sicher nichts mehr ändern kann, möchte ich sie, bzw. die Gemeinde um einen Gefallen bitten. Könnten sie wenigstens dafür sorgen, dass die Tiefgaragenausfahrt zugehörig zur PMS 1, ein neues Tor bekommt. Denn bei jedem Öffnen und Schließen des Tors, und das sind unzählige Male am Tag, meint man ein Panzer fährt entlang der PMS.*

*Auf freiwilliger Basis ist mit dem Besitzer der Immobilie nichts zu machen und leider hat das Landratsamt vor Jahren mit Messungen festgestellt, dass die Lärmbelästigung gerade noch so im erlaubten Bereich liegt.*

### **Ergebnis der Prüfung:**

#### **Nachverdichtung:**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen in der Innenentwicklung erfolgen. Der Grundsatz der Bauleitplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird ohne Neuversiegelung von Freiflächen durch die bauliche Verdichtung auf dem Grundstück, indem das Parkhaus mit einem Bürogebäude überbaut wird, nachverfolgt. Die Gemeinde Neubiberg besitzt für Ihr Gemeindegebiet die Planungshoheit. Ein planerischer Entwicklungsansatz, der für dieses Grundstück seitens der Gemeinde im Sinne der Innenentwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen unter definierten Qualitätsstandards mitgetragen werden kann, ist vorhanden. Im Sinne der Innenentwicklung, besteht aus überörtlichen Planungen und Entwicklungszielen heraus für dieses Gebiet, mit seiner zentralen Lage und der Nähe zum S-Bahnhof und zur Hauptstraße, Handlungsbedarf.

#### **Grünfläche:**

Durch die Überbauung des Parkdecks, wird gewährleistet, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), einzuhalten. Es werden keine zusätzlichen Freiflächen für diese bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Möglichkeit der Grundstücksentwicklung durch die Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung auf dem Gebäudebestand und damit die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, trägt den Vorgaben des BauGB voll umfänglich Rechnung. -

Um die ökologischen Vorteile von Dachbegrünungen zu nutzen und die Bebauung im Einklang mit dem Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg zu bringen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu bedecken sind.

**Verkehr:**

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen wurden bereits mit dem Gutachten vom 12.05.2022 überprüft. Dieses ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 und kann in der Gemeinde Neubiberg eingesehen werden. Letztlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Planung an der Straßenfunktion und an dem Straßencharakter der Prof.-Messerschmitt-Straße nichts ändern wird. Es sind keine Ausbaumaßnahmen im Straßenquerschnitt im Zusammenhang mit der Planung erforderlich.

**Stellplätze:**

Hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze hat sich der Gemeinderat bereits am 13.12.2021 mit der Überarbeitung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung (StFStS) befasst. Mit dieser Änderung, seit 31.12.2021 in Kraft, wurde für bestimmte Bereiche in Neubiberg die Möglichkeit geschaffen, eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze (§ 3a StFStS) zu erhalten. Ebenfalls neu eingeführt wurde die Möglichkeit durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes die nachzuweisenden Stellplätze entsprechend zu reduzieren (§ 3b StFStS). Die rechtskräftigen Regelungen aus den gemeindlichen Satzungen und Verordnungen, die ohnehin im Gemeindegebiet Anwendung finden, werden i. d. R. auch in die Bebauungspläne übernommen. Innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 entstehen somit keine Sonderrechte. Es fließen lediglich bereits ausführlich im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung diskutierten Themen ein.

**Einbeziehung der Bürger:**

Im Bebauungsplanverfahrens hat jeder Bürger, jede Bürgerin die Möglichkeit entsprechende Stellungnahmen während des Auslegungszeitraumes abzugeben und an den öffentlichen Sitzungen teilzunehmen. Die entsprechenden Informationen sind auf der gemeindlichen Homepage und an den amtlichen Bekanntmachungstafeln zu finden. Gerne gibt die Bauverwaltung auch weitere Informationen auch außerhalb der offiziellen und gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Tor der PMS<sub>1</sub>:**

Das Tor der Prof.-Messerschmitt-Straße 1 befindet sich auf Privatgrund und ist nicht Gegenstand des Abwägungsprozesses in der Bauleitplanung. Die Gemeinde wird sich außerhalb des Verfahrens gerne dem Thema annehmen. Technische Hinweise zu der Lärminderungstechnik vom Tiefgarageneinfahrt, Einhausung und Tore sind bereits Bestandteil der Begründung in Kapitel 6, Ziffer 6.5.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Änderung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 zur Folge.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**Anmerkung der Verwaltung:**

- Die Überschrift der Festsetzung Buchstabe A Nr. 10.2 wurde entsprechend dem Schallschutzgutachten vom August 2022 in „Grundrissorientierung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume“ geändert.
- Anpassung des Bebauungsplanentwurfes, inkl. Begründung auf das immissionsschutz-rechtliche Gutachten vom Stand August 2022.
- Konkretisierung des Verweises auf die geltenden Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Neubiberg unter Hinweise Buchstabe C Nr. 8.
- Festsetzung A 9.2.2. wurde entsprechend konkretisiert und gemäß dem Bestand angepasst. Da im Baupartier Nr. 1 entlang der westlichen Grundstücksgrenze bereits Nebenanlagen vorhanden sind, kann entlang der Prof.-Messerschmitt-Str. auf eine zusätzliche Errichtung verzichtet werden, um so die vorhandene Grünfläche auch weiterhin zu erhalten. Die Errichtung von Abfallbehältern innerhalb der privaten Grünfläche im Bauquartier Nr. 3 soll ausgeschlossen werden, da aufgrund des zulässigen Maßes der gewerblichen Nutzung ein untergeordneter Flächenbedarf für Abfallbehälter nicht ausreichend erscheint. Hier wird eine größere Sammelstelle innerhalb der Baugrenzen für erforderlich gehalten.
- Ein Planzeichen „Spielplatz“ wurde in den Festsetzungen, als auch in der Planzeichnung ergänzt (Spielplatz im Bauquartier Nr. 1 bereits im Bestand vorhanden). Dieses Planzeichen wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen.
- Das Planzeichen „Höhenlinie“ wurde aus den Hinweisen gestrichen. Das Planzeichen existiert bereits unter Festsetzung A 3.4
- Infolge der Vermessung sind die Maße im Bauquartier Nr. 3 im Vergleich zur Planfassung vom 18.07.2022 in der Breite geringfügig anzupassen (GR + 2 m<sup>2</sup>, GF +4,0 m<sup>2</sup>), die Erhöhung wird in Bauquartier Nr. 2 in Abzug gebracht.
- Im Zuge der Überprüfung des Baumbestandes am 22.12.2022 wurde der Baum Nr. 30 gemäß der Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg im Bauquartier Nr. 3 als erhaltenswert eingestuft. Ein großer Teil des Kronenbereiches ragt bereits jetzt auf das Dach des Parkdecks, bei Durchführung der geplanten Baumaßnahme (Aufstockung) ist der Erhalt des Baumes nicht möglich. Ebenfalls ist dieser Bereich als Standort für die Nebenanlage vorgesehen.
- In der Festsetzung A 4.4 muss aus juristischer Sicht das Wort „ ausnahmsweise “ wieder aufgenommen werden

**Beschluss:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungsentwurf, die Planzeichnung und die Begründung werden gemäß der Ergebnisprüfung geändert.

**Beschlossen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

**Ergänzung des Sachvortrages:**

Der Vorhabenträger informiert am 26.01.2023 die Verwaltung, dass der im Bauquartier 3 bereits vorhandene Platz für die Mülltonnen auch künftig zur Verfügung stehen muss.

**Die Prüfung der Verwaltung hat folgendes ergeben:**

Die genannte Abstellfläche befindet sich südlich der festgesetzten privaten Grünfläche und westlich des bestehenden Parkdecks und nimmt 2 oberirdische Stellplätze in Anspruch. Somit können in diesem Bereich -auch bedingt durch die zu pflanzenden Bäume- keine 13 Stellplätze nachgewiesen werden. Es verbleiben lediglich 11 oberirdische Stellplätze. Die Skizze, Stand 27.01.2023 wird zur Verdeutlichung des Sachverhaltes aufgelegt (neue Anlage<sup>15</sup> zum Sachvortrag).

Die vom Vorhabenträger gewünschte Abstellfläche erfordert die Aufnahme eines entsprechenden Planzeichens. Die Verwaltung führt aus, dass eine kurzfristige, abschließende Prüfung in der Kürze der Zeit nicht möglich war. Eine Detailprüfung wird für erforderlich gehalten.

**Wichtige Diskussionsbeiträge:**

Von einer Reduzierung der erforderlichen Stellplätze muss aufgrund des Parkdrucks in der Prof.-Messerschmitt-Str. abgesehen werden. Ebenfalls sollten die Flächen für Fahrradabstellplätze beibehalten werden.

Die Errichtung von Duplex-Parkern sollte überprüft werden.

Auf die Pflanzung der Bäume sollte nicht verzichtet werden, ggf. alternativen Standort prüfen. Hierzu führt die Verwaltung aus, dass aus gestalterischen Gründen die Pflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen aufrechterhalten werden sollte.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5385 abrufbar):

- Anlage 01: Entwurf Planzeichnung, Stand 30.01.2023
- Anlage 02: Entwurf Satzung, Stand 30.01.2023
- Anlage 03: Entwurf Begründung, Stand 30.01.2023
- Anlage 04: städtebauliche Kennzahlen, Stand 30.01.2023
- Anlage 05: Schalltechnische Untersuchung, Stand August 2022  
C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
- Anlage 06: Erläuterungsbericht zu Sonnenstudie Prof.-Messerschmitt-Str. 3a, Stand 22.02.2022  
bharchitektengesellschaft mbh
- Anlage 07: Aufstockung eines bestehenden Parkdecks, Prof.-Messerschmitt-Str. 3a, Stand 21.02.2022
- Anlage 08: Aufstockung eines bestehenden Parkdecks, Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Stand 22.02.2022
- Anlage 09: Gutachten Verkehrsuntersuchung, Stand 12.05.2022  
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 10: Entwicklungsagenda Bürgerwald Neubiberg 2050, Stand Januar 2017 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg mit Landwirtschaftsschule
- Anlage 11: Fachgutachten Waldrand, Stand 16.05.2019  
Gemeinde Neubiberg
- Anlage 12: Baumbestandsplan, Stand 22.12.2022



- Anlage 13: Liste Baumbestand, Stand 22.12.2022
- Anlage 14: Liste festzusetzender erhaltenswerter Baumbestand, Stand 22.12.2022
- Anlage 15: Skizze, Stand 27.01.2023

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Änderungen werden gemäß der Ergebnisprüfung eingearbeitet (mit Fassungsdatum 30.01.2023).
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Straße“ samt Begründung in der Fassung vom 30.01.2023.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
  
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB und Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Änderungen werden gemäß der Ergebnisprüfung eingearbeitet (mit Fassungsdatum 30.01.2023).
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Straße“ samt Begründung in der Fassung vom 30.01.2023.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Thematik der im Sachvortrag unter „Ergänzung“ beschriebenen erforderlichen Abstellfläche für Müllbehälter (Nebenanlage) zu prüfen und das Ergebnis im Verwaltungsweg in die Planzeichnung und Festsetzungen aufzunehmen. Hierbei ist sowohl die erforderliche Anzahl der Stellplätze, als auch die zu pflanzenden Bäume in Abwägung zu bringen.

**Beschlossen mit Änderung****Abstimmungsergebnis:**



Anwesend:	23
Ja:	23
Nein:	0

## 5 Antrag des Jugendparlaments auf Open Air Kino am Friedhofshügel

### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.01.2023 (Posteingang per Email am 14.01.2023) stellt das Jugendparlament nachfolgenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung:

#### **I. Antrag:**

*Der Gemeinderat möge beschließen:*

*Die Gemeinde veranstaltet in Zusammenarbeit mit dem Jugendparlament Neubiberg am 14.07.2023 ein nicht kommerzielles Freiluftkino (Open-Air Kino) auf der Wiese neben dem Flugfeld. Bei schlechtem Wetter soll alternativ auf den 21.07.2023 ausgewichen werden. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Jugendparlament aktiv mit in die Planung einzubeziehen.*

#### **II. Begründung:**

##### *Konkrete Durchführung*

*Bei der Veranstaltung sollen die Zuschauer auf dem West-Hang des Friedhofshügels sitzen (siehe Grafik unten) um eine bessere Sicht auf die Leinwand zu ermöglichen. Der Film startet um 19:45 Uhr und ist damit spätestens um 22:00 Uhr zu Ende. So kann gewährleistet werden, dass der Jugend- und Lärmschutz eingehalten wird. Vor und während der Veranstaltung können lokale, jugendbezogene Vereine Getränke und Verpflegung anbieten. Lokale Vereine und Firmen haben die Möglichkeit ihre Arbeit in Form eines Werbespots vor Filmstart vorzustellen. Dies bringt den Vorteil, dass die Veranstaltung teilweise rückfinanziert werden kann. Die Kosten können aktuell noch nicht abschließend beziffert werden, sollen aber nach Antragsannahme zeitnah mit dem Kulturreferat erarbeitet werden. Das Budget des Jugendparlamentes kann in Teilen für diese Maßnahme verwendet werden.*



*Um möglichst viele Jugendliche zu erreichen, wird frühzeitig an Schulen und Jugendeinrichtungen für die Veranstaltung geworben.*

*Vorteile eines Open-Air Kinos auf dem Flugfeld*

*Die Landebahn ist vor allem auch abends noch ein beliebter Aufenthaltsort von vielen jungen Menschen. Um das Freizeitangebot dort attraktiver und geordneter zu gestalten, möchten wir auf der Wiese am Friedhofshügel unser Open-Air Kino stattfinden lassen.*

*Zudem ergänzt es das Veranstaltungsprogramm der Gemeinde und kommt damit den Wünschen der Jugendlichen nach zusätzlichen Kulturangeboten nach. Durch das Open-Air Kino steigert sich die Bekanntheit des Jugendparlaments in Neubiberg.*

*Um eine Teilnahme für alle Jugendlichen, unabhängig von ihrer finanziellen Situation, zu ermöglichen, ist geplant die Veranstaltung kostenlos angeboten werden.*

*Die Einbeziehung der Vereine ermöglicht es den Jugendlichen weitere Freizeitangebote kennen zu lernen.*

*Um die Bewohner aus dem nahegelegenen Containerdorf teilhaben zu lassen, werden während des Films englischsprachige Untertitel eingeblendet.*

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5397 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag Jugendparlament vom 14.01.2023

**Beschluss:**

Der Antrag des Jugendparlaments vom 14.01.2023 auf Durchführung eines Open Air Kinos am Friedhofshügel 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

**6 Antrag der Fraktion FW.N@U auf Errichtung von Fahrrad Servicestationen**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 20.01.2023 (Posteingang per Email am 20.02.2023) stellt die Fraktion FW.N@U nachfolgenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung:

**I. Antrag:**



*Der Gemeinderat möge beschließen, dass an noch genauer zu definierenden Fahrradschwerpunkten in Neubiberg bzw. Unterbiberg Fahrrad Servicestationen zur freien Nutzung durch Bürgerinnen und Bürger aufgestellt werden.*

## **II. Begründung**

*Neubiberg strebt Klimaneutralität, insbesondere also massive Verringerung des Co-2 Ausstoßes an. Die Nutzung von Fahrrädern ist wesentlich für die Reduktion von motorisiertem Verkehr und damit von CO-2 Austausch im Ort. Zusätzlich wird dadurch die Lebensqualität im Ort verbessert.*

*Die Attraktivität des Fahrradfahrens kann unter anderem durch einfache Reparaturmöglichkeiten an öffentlichen Parkplätzen erhöht werden. Hierzu sind sogenannte Servicestationen entwickelt worden. (Siehe Foto). Diese bieten mindestens ortsfeste Luftpumpen und -je nach Komfort und Preis-festgekettete Werkzeuge zur kostenlosen Nutzung. Solche Stationen sind in anderen Gemeinden, z.B. Putzbrunn aufgestellt worden.*

*Für Neubiberg und Unterbiberg wäre der Bedarf an spezifischen Stellen zu prüfen. Das könnte der S Bahnhofsbereich sowie für Schüler der Realschule und des Gymnasiums die Buchenstraße bei den MVG Fahrradabstellplätzen sein. Für Unterbiberg wäre ein Platz beim Rewe Markt oder der Grundschule zu prüfen. Die Fraktion FW.N@U schlägt vor, die Notwendigkeit und ggf. Ausstattung solcher Servicestationen durch das Umweltamt, dem Verkehrsreferenten und wo sinnvoll mit Beteiligung von Interessenträgern wie z.B. den Schulen zu prüfen und beauftragen.*

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.:2023/5399 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag Fraktion FW.N@U vom 20.01.2023

### **Beschluss:**

Der Antrag der Fraktion FW.N@U vom 20.01.2023 auf Errichtung von Fahrrad-Servicestationen 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

## **7 Anfragen und Verschiedenes**

1. GRM Reiner Höcherl teilte mit, dass das ehemaligen GRM Eva-Maria Tremml verstorben ist und regt einen Nachruf in der NANU an.



2. GRM Dr. Jürgen Knopp fragte nach, warum das Flüchtlingsdorf noch nicht vollständig bezogen wurde.  
Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bezug nach und nach durch die Zuteilung des Landratsamts München bzw. der Regierung von Oberbayern erfolgt.
  
3. GRM Lucia Kott merkte an, dass i.E. die Beleuchtung im Flüchtlingsdorf sehr hell sei und neben der Lichtverschmutzung ggf. auch die Schlafqualität der Bewohner leiden könnte.  
Der Vorsitzende antwortete, dass die Zuständigkeit beim Landratsamt liegt und die Anfrage dorthin weitergeben werde.

### **Zur Kenntnis genommen**

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.  
Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister

gez.  
Susanne Baumann