



## Niederschrift GR 23/02 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 27.02.2023  
Beginn: 19:06 Uhr  
Ende: 20:26 Uhr  
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 27.03.2023 ohne Änderungen siehe Niederschrift GR 23/03 -ö- vom 27.03.2023, TOP 2 -ö-
--

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Pardeller, Thomas

#### Mitglieder

Bogner, Leon

Buck, Volker

Dowie, Ulrike, Dr.

Gehring, Eva-Nicola

Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

Höpken, Volker

Jochum, Lukas

bis TOP 3 -ö-, 20:03 Uhr

Knopp, Jürgen, Dr.

Kollwitz-Jarnac, Pascale

Konopac, Stephanie

Körner, Kilian

Kott, Lucia

Leinweber, Jürgen

Lilge, Hartmut

Maier, Thomas

Pfeiffer, Carola

Weigle, Michael

Weiß, Maria

Zeller, Franziska

#### Schriftführer\*in

Baumann, Susanne

#### Verwaltung

Burkhard, Rita

Riegg, Bettina

Schinabeck, Thomas



Weitere Anwesende:

zu TOP 6      Rechtsanwalt Herr Simon Kopp, Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein

**Abwesend:**

Mitglieder

Rott, Bernhard	-entschuldigt-
Schirmer, Julia	-entschuldigt-
Strama, Norbert-Werner	-entschuldigt-
Thalhammer, Tobias	-entschuldigt-

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift GR 23/01 -ö- vom 30.01.2023
3. Schülerbeförderung; MVV-Verstärkerleistung Buslinie 211V; Beschluss des Kreistags
4. Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 "Anton-Bruckner-Straße"  
- Aufstellungsbeschluss
5. Gemeinderatsangelegenheiten; Antrag der SPD-Fraktion auf durchgehenden Rad- und Fußweg von Neuperlach Süd bis zum Landschaftspark
6. Rathausprojekt; Beschleunigungsmaßnahmen und Schadensersatz nach Verzögerung des Gewerkes „Erdarbeiten“
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.

Die Einladung ist fristgerecht zugegangen.

Es wurde einstimmig beschlossen, dass auf Grund der Teilnahme von RA Herr Kopp TOP 6 -ö-, lt. Vorschlag des Vorsitzenden, vor TOP 3 behandelt wird.



## **1 Bericht des Vorsitzenden**

### **1. democyApp wird verlängert**

Vor über einem Jahr ist die Gemeinde Neubiberg mit einer neuen digitalen Beteiligungsmöglichkeit an den Start gegangen: der democyApp. Per Smartphone konnten Bürgerinnen und Bürger über verschiedene gemeindliche Themen abstimmen. Zum einen hatte die Verwaltung Thesen zur Abstimmung bereitgestellt, zum anderen konnten auch Bürgerinnen und Bürger ihre Themen einbringen, über die dann ebenfalls in der App abgestimmt werden konnte.

Im Beobachtungszeitraum von November 2021 bis Juni 2022 wurde die App sehr gut angenommen: Rund 700 Personen nutzten die App. Prozentual beteiligten sich etwas mehr Männer als Frauen. Die Nutzerinnen und Nutzer bewegten sich zumeist in der Altersgruppe von 36-45 und 46-55 Jahren. Die Anzahl der Neubiberg-spezifischen Thesen in der App betrug Ende 2022 über 100.

Diese Ergebnisse nahm die Verwaltung zum Anlass, die democyApp zu verlängern. Denn die digitale Beteiligung per Smartphone ist ein niedrighschwelliges und zeitgemäßes Angebot, sich mit aktuellen Themen der Gemeinde auseinanderzusetzen. Weitere Informationen zur democyApp sowie zu den Abstimmungsergebnissen sind online auf der Gemeinde-Homepage unter [www.neubiberg.de](http://www.neubiberg.de) nachzulesen.

### **2. Kommunales Corona-Testzentrum Neubiberg in Hohenbrunner Straße 23 schließt zum 28.02.2023**

Nach den Impfzentren schließen nun auch die kommunalen Corona-Testzentren ihre Pforten. Am 28. Februar können sich anspruchsberechtigte Bürgerinnen und Bürger letztmalig in den noch geöffneten kommunalen Testzentren in Haar, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Neubiberg, Pullach und Unterschleißheim auf das Coronavirus testen lassen.

Folglich betreibt die Gemeinde Neubiberg nur noch bis 28.02.2023 im Auftrag des Landkreises München das Kommunale Corona-Testzentrum in der Hohenbrunner Straße 23.

Zum 1. März läuft die Coronavirus-Testverordnung des Bundes aus. Es enden die bislang noch bestehenden Ansprüche für Bürgerinnen und Bürger, sich unter bestimmten Voraussetzungen kostenlos testen zu lassen.

Bereits seit 10. Februar müssen keine Schnell- oder PCR-Testzertifikate mehr beim Besuch von Einrichtungen für vulnerable Personengruppen vorgelegt werden. Es genügt eine Eigenerklärung oder ein vorgelegter Selbsttest.



### **3. PM Warnsysteme werden bayernweit getestet Probealarm über Sirenen und Apps**

Am Donnerstag, 9. März 2023, findet ab 11 Uhr ein bayernweiter Probealarm zur Warnung der Bevölkerung statt. In weiten Teilen Bayerns werden dann die Sirenen für eine Minute einen Heulton aussenden. Auch der Landkreis München testet an diesem Tag seine verschiedenen örtlichen Warnmittel. Das Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration (StMI) wird zudem Katastrophenwarn-Apps sowie das System Cell Broadcast auslösen. Der Probealarm dient dazu, die Bevölkerung auf die Bedeutung des Sirenensignals hinzuweisen und die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Warnsysteme zu überprüfen. Der Heulton soll die Bevölkerung bei schwerwiegenden Gefahren für die öffentliche Sicherheit veranlassen, ihre Rundfunkgeräte einzuschalten und auf Durchsagen zu achten. Gegen 11 Uhr wird das StMI zentral für ganz Bayern die an das Modulare Warnsystem (MoWaS) angeschlossenen Warnmittel und Warnmultiplikatoren auslösen. Dies umfasst insbesondere Cell Broadcast sowie die Warn-Apps NINA, KATWARN und BIWAPP.

Parallel hierzu werden im Landkreis München unter anderem folgende Warnmittel getestet:

- stationäre Sirene in Aying-Dürrnhaar
- stationäre Sirene in Neubiberg
- stationäre Sirene in Ottobrunn
- stationäre Sirene der Firma Merck Schuchhardt in Hohenbrunn
- mobile Sirenen der Stadt Unterschleißheim

Gegebenenfalls schließen sich weitere Sirenenstandorte noch kurzfristig an.

#### **Zur Kenntnis genommen**

## **2 Genehmigung der Niederschrift GR 23/01 -ö- vom 30.01.2023**

### **Sachverhalt:**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5402 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 23/01 vom 30.01.2023

### **Beschluss:**

Die Niederschrift GR 23/01 -ö- vom 30.01.2023 wird ohne Änderung genehmigt.



## Beschlossen

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja:	19
Nein:	0

GRM Franziska Zeller und GRM Kilian Körner haben sich bei der Abstimmung gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR enthalten.

### 3 Schülerbeförderung; MVV-Verstärkerleistung Buslinie 211V; Beschluss des Kreistags

#### Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 26.10.2022 (Vorl.Nr. 2022/5317) beauftragte der Gemeinderat die Gemeindeverwaltung, beim staatlichen Schulamt die Änderung des Schulsprengels zu beantragen und die Schülerbeförderung zur Grundschule Unterbiberg über eine Takterweiterung der Linie 211V durch das Landratsamt München zu erwirken oder aber eine eigene Schülerbeförderung mittels einer Schulbuslinie zu installieren.

Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 des Schulwegkostenfreiheitsgesetzes - SchKfrG – wäre die Schülerbeförderung Aufgabe des Landkreises, wenn diese notwendig wäre. Notwendig ist diese immer dann, wenn der Schulweg in eine Richtung mehr als drei Kilometer beträgt. Da sämtliche Schüler, die von der Sprengeländerung betroffen sind, jedoch einfach regelmäßig unter 3 Kilometer zur Grundschule Unterbiberg entfernt wohnen, ist die Schulwegbeförderung in diesem Falle nicht notwendig nach Maßgabe des Gesetzes und somit eine freiwillige Leistung der Gemeinde.

Mit Beschluss des Ausschusses des Kreistags für Mobilität und Infrastruktur vom 13.02.2023 (Drucksache 15/0777 - Anlage 1) stimmte dieser den angefragten zusätzlichen Fahrten bei der MVV-Verstärkerleistung 211V grundsätzlich zu. Jedoch werden die dadurch entstehenden Mehrkosten nicht durch den Landkreis getragen. Diese Mehrkosten in Höhe von ca. 88.500 € hat die Gemeinde Neubiberg als zuständige Sachaufwandsträgerin selbst zu übernehmen (Anlage 2). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Linie 211V keine direkte Verbindung zur Grundschule Unterbiberg darstellt, sondern lediglich die Haltestelle „Marktplatz“ in Unterbiberg bedient. Vom Ausschuss wurde der Gemeinde Neubiberg die Entscheidung freigestellt, die Schülerbeförderung über die Verstärkerleistung der Linie 211V zu organisieren oder selbständig nach einer wirtschaftlicheren Lösung zu suchen.

#### **Kosten der Schüler:**

Grundsätzlich haben Schülerinnen und Schüler einen Beförderungsanspruch, wenn der zurückgelegte Schulweg zur Sprengelschule bei Grundschulkindern mehr als 2 Kilometer beträgt (§1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 der Schülerbeförderungsverordnung – SchBefV).

Zu befördern sind voraussichtlich künftig pro Jahrgang ca. 15 bis 20 Grundschulkindern aus den u.a. Straßen:



- Äußere Hauptstraße
- Bürgermeister-Schneider-Weg
- Ilmstraße
- Isarstraße
- Lechstraße
- Mangfallstraße
- Pfarrer-Sickinger-Weg
- Professor-Messerschmitt-Straße

Hinzu kommen die zu erwartenden Grundschulkinder, die im Containerdorf Auf der Heid untergebracht werden. Hier ist mit ca. zusätzlichen 20 bis 30 Kindern zu rechnen. Weitere 150 Wohneinheiten sind in den nächsten Jahren an der Äußeren Hauptstraße/Carl-Wery-Straße geplant („Straßenbauamtsgrundstück“ = Freistaat Bayern). Aufgrund des dort beabsichtigten geförderten Wohnungsbaus ist auch hier mit zahlreichen Kindern im Grundschulalter zu planen. Der Großteil dieser Kinder hat gemäß obenstehender Ausführungen einen Beförderungsanspruch, da die Distanz vom jeweiligen Wohnort zur Sprengelschule nach Unterbiberg regelmäßig weiter als 2 Kilometer ist.

Somit sind durch die betroffenen Schüler keine Fahrtkosten zu entrichten.

Zu prüfen sei hier noch, ob die betroffenen Schulkinder direkt eine unentgeltlich durchgeführte Beförderung erhalten und wie dieser Beförderungsanspruch vor Ort nachzuweisen ist. Ggf. kann hier eine Art Beförderungskarte durch die Schule oder Gemeinde ausgestellt werden.

#### **Kosten der Gemeinde:**

Zwar trug der Ausschuss des Kreistages dem zusätzlich zu befördernden Schüleraufkommen durch die Flüchtlingsunterkunft im Landschaftspark Rechnung und beauftragte die Verwaltung des Landratsamtes München mit der Gemeinde Neubiberg eine Kostenbeteiligung an der Verstärkerleistung 211V in Form eines Zuschusses von bis zu 100% zu besprechen. Es ist jedoch zu erwarten, dass diese Bezuschussung durch den Landkreis an die Unterbringung der Geflüchteten in der Containeranlage Auf der Heid gekoppelt ist und spätestens mit Auflösung der Unterkunft endet.

Für die Kosten der notwendigen Beförderung der Schülerinnen und Schüler bestimmter Schularten (z. B. öffentliche Grund-, Mittel- und Förderschulen, öffentliche oder staatlich anerkannte Realschulen, Gymnasien, Berufsfachschulen in Vollzeit) gewährt der Staat den Aufgabenträgern pauschale Zuweisungen. Diese decken im Landesdurchschnitt etwa 60% der Schülerbeförderungskosten der Aufgabenträger ab nach Maßgabe des Art. 10a des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes – BayFAG - i. V. m. Art. 4 des Gesetzes über die Kostenfreiheit des Schulweges – SchKfrG (Art. 5 Abs. 2 des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes – BaySchFG).

Die Bemessung der individuellen jährlichen Zuweisung richtet sich nach der Zahl der Schülerinnen und Schüler mit Beförderungsanspruch zum 1. Oktober des jeweiligen Vorjahres und nach den in der kommunalen Rechnungsstatistik erfassten Kosten für die notwendige Schülerbeförderung des vorhergehenden Jahres. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler mit Beförderungsanspruch ist von den Kommunen jährlich an das Bayerische Landesamt für Statistik zu melden. Ansonsten ist keine Antragstellung erforderlich. Die Zuweisungen werden „automatisch“, also ohne Antragstellung



gewährt. (Verordnung zur Durchführung des Art. 10a des Finanzausgleichsgesetzes und des Art. 4 des Gesetzes über die Kostenfreiheit des Schulwegs – DVFAG/SchKFrG – v. 04.08.1986, zuletzt geändert am 26.03.2019).

Von den tatsächlichen Kosten wären also rund 60% an staatlichen Zuweisungen abzuziehen.

Gegenüberstellung der Kosten pro Jahr für die Gemeinde:

**Variante 1**

**Verstärkerleistung 211V**

**ca. 88.500,00 EUR**

*Kosten beruhen auf Kostenvoranschlag des Landratsamtes München; ggf. zeitlich begrenzter Zuschuss von max. 100 % durch den Landkreis*

**Variante 2**

**Eigene Schulbuslinie** (Haltestelle Werner-Heisenberg-Weg NBB bis Grundschule Unterbiberg, Distanz einfach 2,6 km)

**ca. 86.00,00 bis 103.000,00 EUR**

*Zum Zeitpunkt der Erstellung des Sachvortrags lagen der Gemeindeverwaltung noch keine belastbaren Zahlen durch Markterkundungsangebote von Dienstleistern einer Schulbuslinie vor. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachgebiet des Landratsamtes München wäre bei einem Reisebus (max. 32 bis 57 Sitzplätze) ein geschätzter Preis von 100,00 bis 120,00 EUR pro Fahrt zu kalkulieren.*

*Das Schulamt rechnet mit 39 Schulwochen im Schuljahr à 5 Schultagen.*

*Montag mit Donnerstag sind jeweils 5 Fahrten anzusetzen (1x Bringfahrt + 4x Holfahrten)*

*Freitag sind 2 Fahrten anzusetzen (1x Bringfahrt, 1x Holfahrt)*

*Somit sind für ein Schuljahr 858 Fahrten anzusetzen à 100,00 EUR/120,00 EUR = 85.800,00 EUR/102.960,00 EUR.*

*Ggf. zeitlich begrenzter Zuschuss von max. 100 % durch den Landkreis*

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5427 abrufbar):

- Anlage 1: Beschlussbuchauszug des Ausschusses des Kreistags für Mobilität und Infrastruktur vom 13.02.2023 (Drucksache 15/0777)
- Anlage 2: E-Mail von Herrn Robin Schubert zum Beschluss des Landkreises

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat erkennt die Notwendigkeit einer zusätzlichen Schülerbeförderung für den freigestellten Schülerverkehr zwischen Haltestelle Werner-Heisenberg-Weg in Neubiberg und Haltestelle Grundschule Unterbiberg an.
- 2a. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, eine eigene Schulbuslinie als Ersatz / Ergänzung zur bestehenden Buslinie 211V auszuschreiben und nach Maßgabe der Vergabevorschriften zu beauftragen. Gleichzeitig soll die Gemeindeverwaltung das Gespräch hinsichtlich der Bezuschussung der Kosten mit dem Landratsamt suchen.



- 2b. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Kreistags umzusetzen und das Landratsamt mit der Takterweiterung der Linie 211V zu beauftragen. Gleichzeitig soll die Gemeindeverwaltung das Gespräch hinsichtlich der Bezuschussung der Mehrkosten mit dem Landratsamt suchen.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

Nach eingehender Diskussion wurde der Beschlussvorschlag mit der Variante 2a, da weitergehend, mit der Ergänzung um einen Prüfauftrag zur Abstimmung gestellt und über diesen wie folgt abgestimmt:

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat erkennt die Notwendigkeit einer zusätzlichen Schülerbeförderung für den freigestellten Schülerverkehr zwischen Haltestelle Werner-Heisenberg-Weg in Neubiberg und Haltestelle Grundschule Unterbiberg an.
- 2a. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, eine eigene Schulbuslinie als Ersatz / Ergänzung zur bestehenden Buslinie 211V auszuschreiben und nach Maßgabe der Vergabevorschriften zu beauftragen. Gleichzeitig soll die Gemeindeverwaltung das Gespräch hinsichtlich der Bezuschussung der Kosten mit dem Landratsamt suchen. Zudem möge die Verwaltung prüfen, ob es auch eine Beförderungsmöglichkeit für Neubiberger Grundschulkinder gibt. Das Ergebnis soll in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

**Beschlossen mit Änderung**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja:	19
Nein:	2

- 4 **Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 "Anton-Bruckner-Straße"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich in seiner Sitzung 24.04.2022 mit einem Bauantrag zur Errichtung von 3 Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofsstr. 16, Fl.-Nr. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg (Vorlagennr. 2022/5124), befasst. Folgender Beschluss wurde gefasst:



*„Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau von 3 Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.03.2022, wird nicht hergestellt.*

*Begründung:*

*Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die überbaute Grundstücksfläche nicht in die prägende Umgebung ein. Eine Reduzierung der Kubatur (vor allem der WH) und der überbauten Grundstücksfläche ist hierfür notwendig.*

*Ebenso werden die notwendigen Fahrradstellplätze nicht entsprechend der gemeindlichen Satzung in der Anzahl und Beschaffenheit nachgewiesen.*

*Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss wird ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten, um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu steuern und zu sichern und um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Flächen in diesem bislang offen bebauten Quartier entgegen zu wirken.*

*Hinweise an das LRA München:*

*- Es wird um Beauflagung eines Baumschutzzaunes für die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume gebeten.*

*- Die weitgehende KFZ-Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (dort Gemeindegebiet Ottobrunn). Die Anton-Bruckner-Straße ist derzeit nur teilweise asphaltiert. Entlang des Grundstücks Anton-Bruckner-Str. 2 ist die Fahrbahn unbefestigt. Ein Ausbau des nichtasphaltierten Bereichs der Fahrbahn ist seitens der Gemeinde bis auf Weiteres nicht angedacht. Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Erschließung ist tw. zweifelhaft.*

*Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik (Bemessung der statischen Anforderungen auf möglichen „Baumwurf“ zur Vermeidung von Personenschäden) gestellt. Darüber hinaus wird bei Herstellung eines gemeindlichen Einvernehmens die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlussklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich.“*

Nähere Informationen zu den Bauanfragen kann der angefügten Chronologie (Anlage 7\_Chronologie Bauanfragen) entnommen werden.

Mit Schreiben vom 17.01.2023 ging bei der Gemeinde eine Anhörung des Landratsamtes München ein (Anlage 5). Die Rechtsauffassung der Gemeinde werde nicht geteilt. Das Vorhaben füge sich insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und besitze ein mit dem zu betrachtenden Straßengeviert vergleichbares Verhältnis von versiegelter Fläche zu verbleibender Freifläche. Ferner seien die erforderlichen Fahrradstellplätze in Übereinstimmung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung ausgeführt. Auch die verkehrliche Erschließung zum Neubau von 3 Doppelhäusern, 3 Einfamilienhäusern, (insgesamt 9 WE) und einer



Tiefgarage sei damit baurechtlich zulässig und als genehmigungsfähig anzusehen. Von einer Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch das LRA ist auszugehen.

Die Gemeinde hat sich bis spätestens 17.02.2023 zu äußern. Seitens der Verwaltung wurde diesbezüglich eine Fristverlängerung bis nach der GR-Sitzung am 27.02.2023 beantragt. Am 14.02.2023 hat das Landratsamt telefonisch der Gemeinde eine Fristverlängerung bis 01.03.2023 gewährt.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Grundstück Anton-Bruckner-Straße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt und soll auch als solches beibehalten werden.

Teilweise im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 147/B/29 vom 01.07.1930; Baugrenze parallel zur Anton-Bruckner-Straße, faktische Baugrenze 5 m parallel zur Bahnhofsstraße; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB

### **Nachverdichtungskonzept**

Das Grundstück Anton-Bruckner-Straße befindet sich im Quartier „Einzel-/ Doppelhausgebiete“ (Nachverdichtungskonzept Seite 18 und 21). Kennzeichen dieses Quartiers sind Einzel- und Doppelhausgebiete mit klarer, lockerer Bebauung (gleiche Gebäudetypen, Geschossigkeit, ähnliche GR), klar erkennbarer Freibereiche.

### **Beratung über die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung**

Mit Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans könnte die Gemeinde im Planungsgebiet steuernd auf das **Maß der baulichen Nutzung** einwirken sowie die Zahl der Wohneinheiten, die un bebauten Freibereiche und eine maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeit prüfen.

Das Einwirken auf die Zahl der Wohneinheiten beeinflusst u. a. die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze und den Grad der versiegelten Flächen.

Der Planungsverband wurde um eine vorab Einschätzung aus stadtplanerischer Sicht zum Bauvorhaben gebeten (Anlage 6\_E-Mail Planungsverband). Aus dessen Sicht überzeuge das Konzept der dichten Bebauung, der teilweise sehr untypischen Gebäudeformen und der hohen Versiegelung in keinsten Weise. Städtebauliche Aspekte seien untergeordnet. Des Weiteren würden für Wohnanlagen dieser Größe sinnvolle geeignete Gemeinschaftsfreiflächen fehlen. Entsprechend der Einschätzung des Planungsverbands ließe sich das Baukonzept in jedem Fall deutlich durch einen Bebauungsplan verbessern.

Laut dem „Forstlichen Fachgutachten Waldrand“ besteht durch die erst in den vergangenen Jahren beschleunigte Auflösung des Zentrums des Waldkomplexes durch Sturm- und Käfer-Ereignisse insbesondere im südöstlichen Bereich eine konkrete Gefährdung für die dort angrenzenden Baugrundstücke bzw. bestehenden Häuser durch umfallende Bäume, die aus Nord und Nordwest nicht mehr durch ausreichend vorgelagerten, schützenden Bestand gesichert werden könne. Dies kann die Festsetzung eines Waldschutzstreifens erforderlich machen. Im Anschluss an den festgesetzten Waldschutzstreifen ist zu prüfen, ob ein bedingt bebaubarer Streifen einzuhalten wäre. Durch die Lage innerhalb der Baumwurfzone bestehen erhöhte Anforderungen an die



Gebäudestatik, auch diese Thematik würde in den Prüfprozess im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einfließen.

### **Plansichernde Maßnahme**

Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 bis 18 BauGB) sind Instrumente für die gesicherte Umsetzung der Bauleitplanung. Als Ausfluss der Planungshoheit der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2, Art. 83 Abs. 1 BV) ermöglichen sie, Vorhaben und Veränderungen der Grundstücke zu verhindern, die der gemeindlichen Planung zuwiderlaufen.

Die Veränderungssperre ist eine Satzung (§ 16 Abs. 1 BauGB). Sie umfasst i.d.R. den gesamten künftigen Planbereich.

Dem gegenüber ist die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ein Verwaltungsakt, erlassen von der Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde. Der Antrag auf Zurückstellung von Baugesuchen kann nur für den konkreten Einzelfall, also hier für den vorliegenden Bauantrag gestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung stellt der Antrag auf Zurückstellung von Baugesuchen in diesem Fall das mildere plansichernde Mittel dar, weil die Zurückstellung nur für den konkreten Einzelfall (hier: o. g. Bauvorhaben) gilt. Mithin wird nicht in die Rechte der anderen Grundstückseigentümer im künftigen Planbereich eingegriffen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb einen Antrag auf Zurückstellung beim Landratsamt München einzureichen.

### **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan Nr. 90 kann im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

### **Wortbeitrag in der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 14.02.2023:**

Nach einem Wortbeitrag von Herrn Körner wurde die Verwaltung beauftragt alternativ das Planungsinstrument des sektoralen Bebauungsplanes für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2 d BauGB) zu prüfen.

### **Prüfergebnis:**

#### **Allgemeines und Entstehung**

Das neue Baulandmobilisierungsgesetz ist zum 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Im Zuge dessen wurde als neues Planungsinstrument der sektorale Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2 d BauGB) zur Wohnraumversorgung eingeführt.

Von sektoralen Bebauungsplänen spricht man, wenn sich ein Bebauungsplan nur auf bestimmte Bereiche (Sektoren) bezieht. Der sektorale Bebauungsplan ist insofern nicht neu, da es derlei Pläne bereits zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB) und zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) gab und gibt. Neu ist jedoch, dass nun auch sektorale



Bebauungspläne ermöglicht werden, die sich thematisch auf Festsetzungen für insbesondere die soziale Wohnraumversorgung beschränken (§ 9 Abs. 2 d BauGB).

### **Abgrenzung zu anderen sektoralen Bebauungsplänen**

Der sektorale Bauungsplan zur Wohnraumversorgung ist wie die anderen sektoralen Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a bis c BauGB ein einfacher Bebauungsplan.

In dem sektoralen Bebauungsplan können allgemein oder ausnahmsweise zulässige, sowie nicht zulässige Arten von Nutzungen festgesetzt werden. Der Festsetzung eines Baugebiets bedarf es nicht.

Da sich der sektorale Bauungsplan zur Wohnraumversorgung auf den unbeplanten Innenbereich bezieht, stellt sich die Frage, ob die von den Festsetzungen nicht erfassten Nutzungen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen, zulässig bleiben oder aber durch den Plan unzulässig werden (offene oder geschlossene Regelung). Es bestehen hierzu zwei Auslegungsmöglichkeiten: entweder die nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsarten bleiben weiterhin zulässig oder die nach § 9 Abs. 2 d BauGB festgesetzten Nutzungsarten sind für das Plangebiet abschließend. Weder die Regelung selbst noch die Gesetzgebung gibt hierzu eindeutig Aufschluss. Dies ist nicht nur für die planerische Steuerung, sondern auch für die Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB problematisch.

### **Erweiterung bestehender Baurechte oder Eingriff in das Grundstückseigentum**

Ein sicherer Schluss, ob in den Bereichen, in denen Wohngebäude errichtet werden „dürfen“, weiterhin auch andere Vorhaben als Wohngebäude gemäß § 34 BauGB zulässig sind, ist nicht ohne Weiteres möglich. Des Weiteren bleibt unklar, ob neben dem geförderten Wohnungsbau, der auf der Grundlage des sektoralen Bauungsplanes geschaffen werden kann, auf den betroffenen Flächen auch noch Baurechte nach § 34 BauGB weiterexistieren, die die Errichtung außerhalb des geförderten Wohnungsbaus zulassen. Diese Rechtsunsicherheit wirkt sich negativ auf die praktische Anwendbarkeit der Regelung aus.

§ 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 1 BauGB lässt neben Wohngebäuden auch Vorhaben zu (Wortlaut: „dürfen“), die sich von der Nutzungsart her in die nähere Eigenart nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügen. Allerdings ist auch eine Auslegung dahingehend möglich, dass ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen, da die zusätzliche Zulässigkeit von anderen Nutzungsarten dem Ziel der Wohnraumversorgung zuwiderlaufen würde.

§ 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 2 BauGB lässt sich so verstehen, dass ausschließlich Gebäude mit Wohnungen errichtet werden dürfen (Wortlaut: „nur“) – damit würden alle anderen zuvor nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Jedoch kann man die Festsetzungsmöglichkeit auch so lesen, dass sie die nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Nutzungen unberührt lässt und nur dann, wenn es um die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen geht, die Festsetzung beachtet werden muss. Es müssen also nicht zwingend Gebäude mit Wohnungen errichtet werden; aber, wenn solche errichtet werden, müssen diese im festgesetzten Umfang die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus einhalten.

Damit lassen sich mithin bestehende Baurechte verkürzen, sofern Wohnungen bislang ohne Sozialbindungen zulässig waren.



Anders als Satz 1 Nr. 2 , der lediglich an die bauliche Beschaffenheit anknüpft, erfolgt bei § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Verknüpfung mit vertraglichen Pflichten.

### **Zeitliche Befristung**

Die Aufstellung des neuen sektoralen Bebauungsplans ist zeitlich befristet. So muss das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026 gefasst worden sein.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Nr. 1 kann hier nicht zur Anwendung kommen, da eine Umsetzung von Wohnnutzung im Geltungsbereich bereits gem. § 34 BauGB möglich ist. U.U. steht zu Beginn noch nicht fest, welche Art der baulichen Nutzung auf der freien Fläche errichtet werden soll.

Nr. 2 kann ebenso nicht zur Anwendung kommen. Hierbei würde grundstücksbezogen festgesetzt, dass sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden muss. Der Vorhabenträger wäre bei dieser Konstellation noch nicht bekannt und es ist keine Regelung auf vertraglicher Ebene möglich, sondern nur z.B. eine Regelung über den Bebauungsplan. Der Zeitpunkt der Umsetzung und die anzuwendenden Förderrichtlinien sind noch nicht bekannt.

Nr. 3 könnte grundsätzlich zur Anwendung kommen, da der Vorhabenträger bereits bekannt ist. Dieser müsste über einen städtebaulichen Vertrag, in welchem die Frist zur Umsetzung, sowie die Förderbedingungen und Genehmigungsvoraussetzungen festgelegt sind, verpflichtet werden. Für den vorgeschlagenen Geltungsbereich besteht bereits Baurecht gem. § 34 BauGB. Zu der vorgelegten Planung hat die Gemeinde das Einvernehmen nicht erteilt und empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen, da sich die Planung nach Rechtsauffassung des Landratsamts gem. § 34 BauGB einfügt. Damit eine Einigung und Vertragsunterzeichnung erreicht werden kann, müsste dem Vorhabenträger mehr Baurecht zugestanden werden, was der ursprünglichen Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zuwiderlaufen würde. Somit kann auch Nr. 3 im vorliegenden Fall keine Anwendung finden.

Sowohl Nr. 2 als auch Nr. 3 würden insoweit eine spezialgesetzliche Ausnahme von § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB darstellen, der es verbietet, die Ausübung bestehender Baurechte von Gegenleistungen abhängig zu machen. Die Gemeinde muss jedoch den damit verbundenen Eingriff in bestehende Eigentumsrechte auf der Ebene der Abwägung würdigen und sich ggf. auch mit Entschädigungsfolgen nach §§ 39 ff. BauGB eingehend auseinandersetzen.

Zudem wäre die zeitliche Befristung bis 2026 ohnehin bedenklich, da der sektorale Bebauungsplan mit erheblichem Verfahrensaufwand verbunden ist. Aus diesen Gründen rät die Verwaltung von einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ab.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5401 abrufbar):

- Anlage 1: Luftbild
- Anlage 2: Vorschlag Geltungsbereich
- Anlage 3: Auszug Baulinienplan



- Anlage 4: Auszug Lageplan BA
- Anlage 5: Anhörung LRA vom 17.01.2023
- Anlage 6: E-Mail Planungsverband
- Anlage 7: Chronologie Bauanfragen

**Beschluss:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Bereich Anton-Bruckner-Straße ein qualifizierter Bebauungsplan (Nr. 90) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Wesentliche Planungsziele sind:
  - Prüfung und Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit
  - Prüfung und Steuerung der Zahl der Wohneinheiten
  - Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
  - Prüfung der inneren Erschließung
  - Sicherung der unbebauten Freibereiche

Sofern die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, soll der Bebauungsplans Nr. 90 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt zur Sicherung der Planung beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs zu stellen.

Alternativ hat die Verwaltung das Planungsinstrument des sektoralen Bebauungsplanes zu prüfen. Das Ergebnis ist in der Sitzung des Gemeinderats am 27.02.2023 vorzustellen.

**Vom Ausschuss empfohlen****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Nach eingehender Diskussion wurde der Beschlussvorschlag in Ziff. 2 um das Planungsziel „ Schutz erhaltenswerter Bäume „ ergänzt und über diesen wie folgt abgestimmt:

**Beschluss:**

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Bereich Anton-Bruckner-Straße ein qualifizierter Bebauungsplan (Nr. 90) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

**2. Wesentliche Planungsziele sind:**

- Prüfung und Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit
- Prüfung und Steuerung der Zahl der Wohneinheiten
- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Prüfung der inneren Erschließung
- Sicherung der unbebauten Freibereiche und Schutz erhaltenswerter Bäume

**3. Der Bebauungsplans Nr. 90 ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.****4. Die Verwaltung wird beauftragt zur Sicherung der Planung beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs zu stellen.****Beschlossen mit Änderung****Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	20
Ja:	13
Nein:	7

GRM Lukas Jochum war bei der Abstimmung nicht mehr anwesend.

**5 Gemeinderatsangelegenheiten; Antrag der SPD-Fraktion auf durchgehenden Rad- und Fußweg von Neuperlach Süd bis zum Landschaftspark****Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.02.2023 (Posteingang per Email am 16.02.2023) stellt die SPD Fraktion nachfolgenden Antrag zur nächsten Gemeinderatssitzung:

**I. Antrag**

*Der 1. Bürgermeister und die Gemeindeverwaltung sollen zeitnah auf die Landeshauptstadt München, die Stadtwerke München, das Staatliche Bauamt und den Landkreis München zugehen, um zu erreichen, dass in der Äusseren Hauptstraße von der Gemeindegrenze bis zum Landschaftspark im Rahmen der Verlegung der Fernwärmeleitung auch ein Rad- und Fußweg errichtet wird.*

*Die parallele Umsetzung dieser Maßnahmen ist deswegen erforderlich, da nach Auskunft des Staatlichen Bauamtes die St2078 nur einmal umgebaut würde und ein mehrmaliger Umbau innerhalb weniger Jahre ausgeschlossen sei.*



## II. Begründung

*Wie dem Landkreisteil der SZ vom 14.02.2023 zu entnehmen ist, planen die Stadtwerke München, ihr Fernwärmenetz von Ottobrunn aus über die Staatsstraße 2078 nach Neuperlach zu verlängern. Die Arbeiten dazu könnten möglicherweise bereits 2024 beginnen. Dies bietet für Neubiberg die Möglichkeit, im Rahmen dieser Baumaßnahmen die schon lange angestrebte durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung von der Carl-Wery-Straße bis zum Landschaftspark zu realisieren.*

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5425 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion auf durchgehenden Rad- und Fußweg von Neuperlach Süd bis zum Landschaftspark

### **Beschluss:**

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 16.02.2023 auf durchgehenden Rad- und Fußweg von Neuperlach Süd bis zum Landschaftspark wird formal angenommen und ist in einer der nächsten Sitzungen, spätestens jedoch 3 Monate nach Annahme zu behandeln.

### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	20
Ja:	20
Nein:	0

## **6 Rathausprojekt; Beschleunigungsmaßnahmen und Schadensersatz nach Verzögerung des Gewerkes „Erdarbeiten“**

### **Anlass:**

Aufgrund der Terminverzögerungen der Firma Sauerbau (Erdarbeiten) konnte die Baugrube nicht rechtzeitig an die Fa. Grossmann (Baumeister) übergeben werden. Diese war gemäß dem verbindlichen Terminplan für den 11.11.2022 (KW 45-2022) geplant.

### **Sachverhalt:**

Die von der beauftragten Erdbaufirma verursachte Verzögerung kann mit dem normalen Ablauf der Baumeisterarbeiten nicht kompensiert werden.

Um die entstandenen Verzögerungen bei den Rohbauarbeiten und den Folgegewerken zu kompensieren, wurde die Firma Grossmann (Baumeister) aufgefordert Beschleunigungsmaßnahmen anzubieten. Darüber hinaus sollten auch die entstandenen Kosten aus den Behinderungen beziffert werden.



Der Bauablaufplan ist ohne die Beschleunigungsmaßnahmen deutlich überschritten und es drohen weitere Baubehinderungen und dementsprechende Mehrkosten, einschließlich eine Mietzeitverlängerung für die Büros am Bahnhofplatz.

Der Nachtrag hat Gesamtkosten von 72.995,89 €

Davon

Beschleunigungsmaßnahmen 48.629,71 €

Schadenersatz 24.366,18 €

Das vorgelegte Nachtragsangebot entspricht marktüblichen Preisen, die Kostenaufstellung ist plausibel.

### **Bewertung**

Die Verwaltung empfiehlt die Beauftragung der Beschleunigungsmaßnahmen, um den geplanten Fertigstellungstermin einzuhalten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5430 abrufbar):

- Anlage 1: Baumeister Nachtragsbegründung NA 2
- Anlage 2: BAUMEISTERARBEITEN - Nachtrag 2 geprüft SPPM

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung der Beschleunigungsmaßnahmen für die Baumeisterarbeiten zu.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen geben

### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja:	21
Nein:	0

## **7 Anfragen und Verschiedenes**

1. GRM Stephanie Konopac merkte an, dass am Friedhof die Schilder nur auf 1H Parkzeit hinweisen. Dies sei bei Beerdigungen zu wenig. Die Verwaltung möge prüfen, ob eine Erweiterung auf 2H möglich sei.



Der Vorsitzende gibt die Prüfung an die entsprechende Abteilung weiter.

2. GRM Stephanie Konopac verwies darauf, dass am Friedhofshügel Wildwuchs herrsche und bat um Abhilfe durch den Bauhof.

Der Vorsitzende antwortete, dass die Verwaltung dies klären wird.

### **Zur Kenntnis genommen**

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.  
Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister

gez.  
Susanne Baumann