



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7

Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2023/5434/1

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich	Beschluss
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	03.04.2023	öffentlich	Vorberatung

### **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);**

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchung (VU); Einleitungsbeschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg und Bereiche von Unterbiberg**

#### **Sachverhalt:**

##### I. Vorbemerkung

Die Kommune der Zukunft steht vor großen Aufgaben. Neue Anforderungen an Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit, flächensparendes Bauen, eine funktionsfähige Ortsmitte, bezahlbaren Wohnraum, sozialen Frieden u. v. m. stellen die Gemeinde vor große Herausforderungen und verlangen eine grundsätzliche Neuausrichtung.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, für die weitere Entwicklung ein umfassendes und integriertes Handlungskonzept zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu erstellen. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat am 13.12.2021 entschieden, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gemeindegebiet - bestehend aus den Ortsteilen Neubiberg und Unterbiberg und darauf aufbauend Vorbereitende Untersuchungen (VU) erstellen zu lassen. Die Details für die Ausschreibung hat der Gemeinderat am 31.01.2022 beschlossen.

Am 08.08.2022 wurde die Arbeitsgemeinschaft USP Projekte - isr - bauchplan - INGEVOST förmlich für die Erstellung des ISEKs für die Gemeinde Neubiberg beauftragt, wie auch für die Durchführung der VU für die Ortsmitte von Neubiberg und Bereiche von Unterbiberg. Gegenstand des Auftrags sind die Planungsleistungen in Zusammenspiel von Stadtplanung, Landschafts- und Freiraumplanung, Verkehrsplanung, Einzelhandel und Wirtschaft sowie die fachübergreifende Abstimmung, das Prozessmanagement, wie auch die Partizipation und Moderation.

##### II. Zielsetzung

Das zu erstellende ISEK soll einen langfristigen Orientierungsrahmen für eine zielführende Entwicklung der Gemeinde Neubiberg in den nächsten 15 bis 20 Jahren schaffen. Damit wird das ISEK zu einer wichtigen Grundlage für die Zukunft der Gemeinde. Als **informelle** Planung soll es ein



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7  
Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

ziel- und umsetzungsorientiertes, strategisches Steuerungsinstrument darstellen und Abwägungsgrundlage und Leitlinie für nachgeordnete weiterführende Fachplanungen sowie für weitere Schritte im Sinne eines gemeinsamen und vernetzten Handelns aller Akteure sein. Hauptthemen des ISEKs sind die Wohn- und Gewerbeentwicklung, die verkehrliche Erschließung, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, der Landschaftsschutz und der Hochwasserschutz.

Neben der Funktion des ISEKs als informelles Instrument ist das ISEK zwingende Fördervoraussetzung zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff BauGB und damit zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen.

### III. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

#### 1. Ortsteil Neubiberg

Motivation für das ISEK ist u.a die Entwicklung des „REWE-Areals“ in der Ortsmitte von Neubiberg. So liegt zunächst auch der Fokus des ISEKs auf der Entwicklung der Ortsmitte Neubiberg, die sowohl stadträumlich als auch funktional Defizite aufweist und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung sein soll. Mögliche Handlungsfelder der VU sind:

- Funktionsfähigkeit der Ortsmitte und zentraler Geschäftsbereich Hauptstraße,
- Entwicklung gemeindeeigener Grundstücke (Rathaus, Bauhof, ...),
- Neugestaltung Eingang Ortsmitte mit Bahnunterführung,
- Entwicklung Bahnhof,
- Verknüpfung Bahnhof - Hauptstraße – Rathaus sowie
- das Bahnhofsumfeld,

#### 2. Ortsteil Unterbiberg

Neben der Ortsmitte Neubiberg ist ein weiterer Fokusbereich der alte Ortskern von Unterbiberg. Bisherige Beteiligungsformate, wie der Auftaktworkshop am 29.09.2022, die konstituierende Sitzung des Lenkungskreises am 06.12.2022 und die Auftaktklausur des Gemeinderates am 10.02.2023 haben auch gezeigt, dass die Ortsmitte Unterbiberg sowohl stadträumliche als auch funktionale Defizite aufweist und auch Gegenstand einer Vorbereitenden Untersuchung sein soll.

Mögliche Handlungsfelder der VU sind:

- Zentrale Versorgung / Funktionsfähigkeit der Ortsmitte Unterbiberg mit
- Renaturierung,
- Hochwasserschutz Hachinger Bach und Landschaftsvernetzung,

erweitert durch die genannten Bereiche im unten genannten Diskussionsbeitrag in der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 14.03.2023:

- Entwicklung Marktplatz und östlich der Zwergerstraße,
- Aufwertung des vorhandenen Grünangers im Vivamus-Park.



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7  
Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Die Entwicklung der bisherigen SO-Flächen an der Lilienthalstraße und die Verbindung der Ortsteile Unterbiberg und Neubiberg sind dabei mitzudenken.

Die Umgriffe der Untersuchungsgebiete sind in den Anlagen dargestellt.

#### IV. Finanzierung - Städtebauförderung

Die Gemeinde wird mit Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ gefördert.

Auch die Vorbereitende Untersuchungen sind ein förmliches Instrument und zwingende Fördervoraussetzung zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff BauGB und damit zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen. Mit den VUs wird geprüft, ob für in einem abgegrenzten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen (Strukturelle Mängel / Substanzmängel, Funktionsmängel). Werden städtebauliche Missstände festgestellt, obliegt es der Kommune hierfür ein sog. „Sanierungsgebiet“ festzusetzen, für die die VUs Grundlage für die Entscheidung der Festsetzung sind.

#### V. Exkurs VU und Sanierungsmaßnahme:

Die VUs sind gem. § 140 BauGB Teil der Vorbereitung der Sanierung, die u. a. auch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung beinhaltet (Sanierungssatzung). Die Sanierungsmaßnahme dient letztlich der Behebung der zuvor festgestellten Missstände und zwar durch wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes. In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes eröffnet die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet das besondere Städtebaurecht anzuwenden (§§ 136 BauGB). Gem. § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die VUs durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die VUs sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

#### VI. Verfahren und Auswirkungen

Die Gemeinde leitet gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung ein.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7  
Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist, wie bei Bebauungsplanverfahren, § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach § 15 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB unwirksam.

Die Vorbereitenden Untersuchungen als detaillierte Betrachtung des gesamten Bestandes innerhalb dem beiliegenden Umgriff, sind -wie oben ausgeführt- Teil der Vorbereitung der Sanierung. **Parallel** hierzu läuft eine Gesamtbetrachtung hinsichtlich einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung im Zuge des ISEKs.

Vertreter des begleitenden Fachbüros „USP Projekte“ waren an der Sitzung des PIUA anwesend und haben auftretende Fragen beantwortet.

#### **Wichtige Diskussionsbeitrag aus der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 14.03.2023:**

Bezüglich der vorgeschlagenen Umgriffe der vorbereitenden Untersuchungen besteht Einigkeit, dass eine Erweiterung erfolgen soll. Folgende Grundstücke sollen einbezogen werden:

Unterbiberg:

- Fl. Nr. 44/448 – Marktplatz Ost
- Fl. Nr. 44/84 – Hallstattfeld 2 (InterimsKiGA)
- Fl. Nr. 44/127 – Grünanger
- Fl. Nr. 44/85 und Fl. Nr. 44/87 – Zwergerstr. 11 – 21
- Fl. Nr. 44/95 – Zwergerstr. 23 und 23a

Neubiberg:

- Fl. Nr. 130/7, 130/13 – Floriansanger 1 (FFW Neubiberg)
- Fl. Nr. 135/5 und Fl. Nr. 135/7 – Hauptstr. 1
- Fl. Nr. 139/32 und Fl. Nr. 139/13 – Lindenallee 2 und 2a
- Fl. Nr. 139/17 und Fl. Nr. 139/44 – Lindenallee 3 und 3a
- Fl. Nr. 148/42 – Bahnhofplatz 3, u. a.
- Fl. Nr. 151 - Tannenstr 2 – 10a

Für den Bereich Neubiberg wird außerdem hinsichtlich der Aufnahme der Grundstücke beidseits der Hauptstraße bis zur Cramer-Klett-Straße, mindestens bis zur Barbarossastraße diskutiert.

Auf Antrag erfolgt eine 1. Abstimmung zur Erweiterung der Umgriffe auf folgende Bereiche:

Unterbiberg:

- Fl. Nr. 44/448 – Marktplatz Ost



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7  
Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

- Fl. Nr. 44/84 – Hallstattfeld 2 (InterimsKiGA)
- Fl. Nr. 44/127 – Grünanger
- Fl. Nr. 44/85 und Fl. Nr. 44/87 – Zwergerstr. 11 – 21
- Fl. Nr. 44/95 – Zwergerstr. 23 und 23a

Neubiberg:

- Fl. Nr. 130/7, 130/13 – Floriansanger 1 (FFW Neubiberg)
- Fl. Nr. 135/5 und Fl. Nr. 135/7 – Hauptstr. 1
- Fl. Nr. 139/32 und Fl. Nr. 139/13 – Lindenallee 2 und 2a
- Fl. Nr. 139/17 und Fl. Nr. 139/44 – Lindenallee 3 und 3a
- Fl. Nr. 148/42 – Bahnhofplatz 3 u. a.
- Fl. Nr. 151 – Tannenstr 2 – 10a
- Grundstücke beiderseits der Hauptstraße (Nord und Süd) bis zur Barbarossastraße

#### 1. Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	5
Nein:	6

**Abgelehnt**

Auf Antrag erfolgt eine 2. Abstimmung zur Erweiterung der Umgriffe ohne die Grundstücke beiderseits der Hauptstraße auf folgende Bereiche:

Unterbiberg:

- Fl. Nr. 44/448 – Marktplatz Ost
- Fl. Nr. 44/84 – Hallstattfeld 2 (InterimsKiGA)
- Fl. Nr. 44/127 – Grünanger
- Fl. Nr. 44/85 und Fl. Nr. 44/87 – Zwergerstr. 11 – 21
- Fl. Nr. 44/95 – Zwergerstr. 23 und 23a

Neubiberg:

- Fl. Nr. 130/7, 130/13 – Floriansanger 1 (FFW Neubiberg)
- Fl. Nr. 135/5 und Fl. Nr. 135/7 – Hauptstr. 1
- Fl. Nr. 139/32 und Fl. Nr. 139/13 – Lindenallee 2 und 2a
- Fl. Nr. 139/17 und Fl. Nr. 139/44 – Lindenallee 3 und 3a
- Fl. Nr. 148/42 – Bahnhofplatz 3 u. a.
- Fl. Nr. 151 - Tannenstr 2 – 10a

#### 2. Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
-----------	----



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7  
Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ja:	11
Nein:	0

### Angenommen

Die Erweiterung der Umgriffe ist bis zur Sitzung des Gemeinderates am 27.03.2023 mit der Regierung von Obb. als Fördergeber abzustimmen.

### Beschluss:

als Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Sachvortrages.
2. Der Gemeinderat beschließt den Beginn und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg sowie der Vorbereitenden Untersuchung für Bereiche von Unterbiberg zur Prüfung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Die anliegenden Plandarstellungen inkl. der in der Sitzung beschlossenen Erweiterungen, die die Umgriffe der Untersuchungsgebiete zeigen, sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

### Vom Ausschuss empfohlen

#### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

### Angenommen

Aufgrund der aufgetretenen Fragen in der Sitzung des PIUA am 14.03.2023 hier eine Darstellung der Unterschiede von ISEK / VU

	ISEK	VU
Bereich	Gemeindegebiet	Untersuchungsgebiet
Detailgrad	Übergeordnete Bereiche	Grundstücks- bzw. Gebäudeschärfe
Handlungsfelder	Universell mit Schwerpunkten	Für Untersuchungsgebiet relevante
Beteiligung	Alle Bürger, sonstige Akteure	Bewohner, Gewerbe....im Gebiet
Plan	Rahmenplan	Maßnahmenplan mit Kosten und Finanzierung



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7

Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

Ziel	Ermittlung Untersuchungsgebiete, übergeordnete Maßnahmen	Festlegung Sanierungsgebiet und Einzelmaßnahmen
Rechtsfolgen für Anlieger/Eigentümer	Noch keine	Beteiligungs-/Mitwirkungspflicht, Zurückstellung von Bauvorhaben

### Ergebnis der Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern am 22.03.2023:

Die oben genannten in der Sitzung beschlossenen Erweiterungen der Umgriffe wurden mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt.

Die Regierung von Oberbayern stimmte den Erweiterungen für Neubiberg und Unterbiberg grundsätzlich zu. Es wird jedoch dringend von der ausschließlichen Aufnahme des Grünangers in die VU abgeraten. Dies ist insbesondere damit zu begründen, dass weitere öffentliche Grünflächen in diesem Siedlungsgebiet vorhanden sind. Auch wäre eine Beschränkung auf alle öffentlichen Grünflächen **ohne** Wohnbebauung keine Option. Deshalb werden folgende Alternativen aufgezeigt:

1. Eine mögliche Alternative als Empfehlung der Regierung von Oberbayern war, die Vivamus-Siedlung einschließlich dem Grünanger, als kompletter Bestandteil in das VU-Gebiet aufzunehmen. Es hätte den Vorteil, den öffentlichen Vivamus-Grünanger, die halböffentlichen Grünflächen, die Wege und Straßenräume vernetzt zu betrachten (sog. abgestuftes Raumsystem). Dies kann zur Identitätsstiftung beitragen, hätte jedoch aber auch **für alle Eigentümer die Rechtsfolgen** (Beteiligung und Mitwirkung, Auskunftspflicht, mögliche Zurückstellung von Bauanträgen) des Baugesetzbuches.

Die Aufnahme des gesamten Gebietes und der damit verbundenen notwendigen Untersuchung **aller** Wohnbauflächen würde für das beauftragte Planungsbüro einen **deutlichen Mehraufwand** ergeben. Diese Mehrkosten von grob geschätzt 12.000 € hätte für die Gemeinde vergaberechtlich die Problematik, dass der Auftrag an USP Projekte den **EU-Schwellenwert überschreitet** und das Verfahren neu ausgeschrieben werden müsste. Von dieser Alternative wird aufgrund der Überschreitung seitens der Verwaltung und abschließender Prüfung abgeraten.

2. Als weitere Alternative war die Empfehlung der Regierung von Oberbayern, die Vivamus-Siedlung einschließlich Grünanger zwar **nicht in das VU-Gebiet** aufzunehmen, jedoch wie bereits am 14.03.2023 in der PIUA Sitzung von USP Projekte erläutert, den öffentlichen Grünanger und die halböffentlichen Grünflächen im Rahmen des **ISEK durch eine Feinuntersuchung** zu thematisieren. Für den Grünanger können im Rahmen des ISEK Maßnahmen formuliert werden, die die Gemeinde ohne Förderung selbst umsetzen könnte. Es hat auch den Vorteil, dass keine Rechtsfolgen für die Eigentümer der Vivamus-Siedlung



Sitzung am 27.03.2023, TOP Nr.7  
Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss

Sitzung am 03.04.2023, TOP Nr.5

Sachgebiet: Bauverwaltung

mit der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gelten. Es würde zu keinem Mehraufwand für das Planungsbüro führen, da der Grünanger im Rahmen des ISEK bereits eingeplant war.

Die letzte Entscheidung und die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und wird deshalb erneut dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt. In **beiden** Optionen ist die Möglichkeit vorhanden, während dem ISEK Verfahren durch Beschluss den Umgriff, bzw. das Sanierungsgebiet nachträglich zu ändern.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5434/1 abrufbar):

- Anlage 1: Umgriff VU Neubiberg, Stand 17.03.2023
- Anlage 2: Umgriff VU Unterbiberg, Stand 29.03.2023

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat als Fachgremium den Umgriff der VU vorberaten.

**Beschlussvorschlag:**

als Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Sachvortrages.
2. Der Gemeinderat beschließt den Beginn und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg sowie der Vorbereitenden Untersuchung für Bereiche von Unterbiberg zur Prüfung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Die anliegenden Plandarstellungen (Stand Nbb 17.03.2023, Ubb 29.03.2023) die die Umgriffe der Untersuchungsgebiete zeigen, sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.