



## Niederschrift BVA 26/02 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 24.02.2026  
 Beginn: 19:00 Uhr  
 Ende: 19:22 Uhr  
 Ort: im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

genehmigt am: 24.03.2026  
 ohne Änderungen  
 siehe Niederschrift BVA 26/03 -ö-  
 vom 24.03.2026, TOP 2 -ö-

**Anwesend:**Vorsitzender**Thomas Pardeller**Mitglieder**Rott, Bernhard**

Zeller, Franziska

Gehring, Eva-Nicola

-entschuldigt-

-entschuldigt-

- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| 1. Vertreter | <b>Bogner, Leon</b>   |
| 2. Vertreter | Höpken, Volker        |
| 3. Vertreter | <b>Lilge, Hartmut</b> |
| 4. Vertreter | Thalhammer, Tobias    |

**Mangstl, Claudia****Körner, Kilian**

Kollwitz-Jarnac, Pascale

-entschuldigt-

- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| 1. Vertreter | Maier, Thomas         |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen     |
| 3. Vertreter | <b>Leopold, Meike</b> |
| 4. Vertreter | Dr. Dowie, Ulrike     |

Dr. Knopp, Jürgen

**Höcherl, Reiner**

-entschuldigt-

-ab 19:03 Uhr zu Top 3-

- |              |                           |
|--------------|---------------------------|
| 1. Vertreter | Strama, Norbert-Werner    |
| 2. Vertreter | <b>Konopac, Stephanie</b> |

**Weiß, Maria**

-ab 19:02 Uhr zu Top 3-

- |              |                   |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Gerner, Elisabeth |
| 2. Vertreter | Buck, Volker      |

Schirmer, Julia

-entschuldigt-

- |              |                      |
|--------------|----------------------|
| 1. Vertreter | <b>Jochum, Lukas</b> |
| 2. Vertreter | Weigle, Michael      |

Schriftführer

Wagenbauer, Antonia

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/01 -ö- vom 19.01.2026

**Umwelt-, Natur- und Klimaschutz**

3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Fällung zweier Kiefern auf dem Grundstück Rathausplatz 1, Fl.-Nr. 142/4

**Vollzug der Baugesetze**

4. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Gewerbeflächen im Souterrain und im Tiefgeschoss auf dem Grundstück Prof.-Messerschmitt-Str. 3 a, Fl.-Nr. 154/16
5. Bauantrag zum Anbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung auf insgesamt 3 Wohneinheiten; barrierefreie Erschließung (2 WE) über außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50
6. Bauantrag zum Anbau einer Außentreppe als Rettungsweg und Herstellen von Zugängen in der Fassade zur Nutzung der Neuerrichteten, Einbau von Flurtüren und Nutzungsänderung im KG und Einbau eines Fahrstuhls auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163
7. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



## 1 Bericht des Vorsitzenden

### Ohne Anfall

## 2 Genehmigung der Niederschrift BVA 26/01 -ö- vom 19.01.2026

### Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6416 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/01 -ö- vom 19.01.2026

### Beschluss:

**Die Niederschrift** über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/01 vom 19.01.2026 **wird genehmigt.**

### Beschlossen

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	9
Ja:	8
Nein:	0

GRM Frau Leopold Meike hat sich nach §46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR der Abstimmung enthalten.

### **Umwelt-, Natur- und Klimaschutz**

## 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Fällung zweier Kiefern auf dem Grundstück Rathausplatz 1, Fl.-Nr. 142/4

### Sachverhalt:

Der Antrag auf Fällung zweier Kiefern auf dem Grundstück Rathausplatz 1, Fl.-Nr. 142/4 ging am 31.10.2025 bei der Gemeinde ein. Die beiden Schwarz-Kiefern sind nicht durch die Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg (Baumschutzverordnung) geschützt.

Die zur Fällung beantragten Schwarz-Kiefern sind als erhaltenswerter Baumbestand in Bebauungsplan 74 Teil 2 mit den Nummern 25 und 27 festgesetzt.

Der Antrag wurde mit Krankheit und Überalterung sowie der unmittelbaren sicherheitsrelevanten Gefahr der Bäume für umliegende Häuser und Verkehrswege begründet.

Beide Bäume wiesen bei Inaugenscheinnahme eine schlechte Vitalität auf. Die Bäume waren im oberen Drittel abgestorben. Im mittleren und unteren Bereich zeigte sich nur eine dünne und stark verbräunte Benadelung. Das vorhandene Geäst war zum überwiegenden Teil einseitig angeordnet, so dass auf Grund der



einseitigen Gewichtsbelastung eine erhöhte Bruchgefahr bei Windlast bestand.

Es steht zu vermuten, dass die Schädigung durch die Pilzkrankung Kiefern-Schütte verursacht wurde. Jedoch war dies nicht eindeutig feststellbar.

Den Antragsstellern wurde zur Einhaltung der Vogelschonzeit die Genehmigung der Fällung der Kiefern mündlich in Aussicht gestellt. Um die hierfür erforderlichen Formalien korrekt abzuarbeiten, bedarf der nun vorliegende Antrag einer entsprechenden Befreiung durch den BVA.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6415 abrufbar):

- Anlage 1: Fällantrag
- Anlage 2: Bebauungsplan mit erfasstem Baumbestand
- Anlage 3: Tabelle Erhaltenswürdigkeit der Bäume
- Anlage 4: Bilddokumentation
- Anlage 5: GoogleEarth Aufnahme aus 05/2024

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der **Befreiung** zur Fällung zweier Schwarz-Kiefern auf dem Grundstück Rathausplatz 1, Fl.-Nr. 142/4 Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der vorgelegten Unterlagen vom 31.10.2025, wird **zugestimmt**.
2. Mit Erteilung der Fällgenehmigung ist die Ersatzpflanzung zweier Bäume mit gleichwertiger Gehölzart aus Wuchsklasse 1 und mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu beauftragen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der laufenden Vegetationsperiode auszuführen, spätestens jedoch bis ein Jahr nach Bescheiderstellung.

#### **Beschluss:**

1. Der **Befreiung** zur Fällung zweier Schwarz-Kiefern auf dem Grundstück Rathausplatz 1, Fl.-Nr. 142/4 Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der vorgelegten Unterlagen vom 31.10.2025, wird **zugestimmt**.
2. Mit Erteilung der Fällgenehmigung ist die Ersatzpflanzung zweier Bäume mit gleichwertiger Gehölzart aus Wuchsklasse 1 und mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu beauftragen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der laufenden Vegetationsperiode auszuführen, spätestens jedoch bis ein Jahr nach Bescheiderstellung.
3. Es ist zur Sicherung der Weiterentwicklung des Baumes auf eine Anwuchspflege zu achten. Wenn die Ersatzpflanzung nicht anwächst, kann eine erneute Vornahme der Pflanzung verlangt werden.

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

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

**Vollzug der Baugesetze**

- 4**            **Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Gewerbeflächen im Souterrain und im Tiefgeschoss auf dem Grundstück Prof.-Messerschmitt-Str. 3 a, Fl.-Nr. 154/16**

**Abgesetzt**

- 5**            **Bauantrag zum Anbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung auf insgesamt 3 Wohneinheiten; barrierefreie Erschließung (2 WE) über außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Zweifamilienhaus mittels Anbaus und Aufstockung zu erweitern. Gleichzeitig sollen die beiden oberen Wohnungen mittels außenliegenden Aufzugs barrierefrei gestaltet werden. Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 19.01.2026, BVA 26/01, bereits mit dem Vorhaben. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

**„Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung auf insgesamt 3 Wohneinheiten; barrierefreie Erschließung (2 WE) über außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 09.12.2025, wird nicht hergestellt.“**

***Begründung:***

*Durch die erforderlichen Befreiungen werden die Grundzüge der Planung berührt bzw. können auf Grund von fehlenden Angaben nicht abschließend geprüft werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei Zulassung eines dritten Vollgeschosses eine städtebaulich nicht gewünschte Erhöhung des Bauvolumens entsteht, welches bislang nur an der Hauptstraße vorzufinden ist.“*

Der Bauherr reichte am 16.01.2026 eine überarbeitete Fassung beim LRA München ein. Durch die Kurzfristigkeit konnte damals keine Berücksichtigung in der Sitzung vom 19.01.2026 mehr finden.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 72 vom 16.02.2012; die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug der Festsetzungen:

1. Bauraum
2. GR 150 m<sup>2</sup>, GF 250 m<sup>2</sup>
3. GR 10 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten (= 15 m<sup>2</sup>)
4. GR-Ü80 (= 120 m<sup>2</sup>)
5. Max. 2 Vollgeschosse
6. Gestaltung von Dachaufbauten
7. Pro vollendete 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Wohneinheit
8. Flächen für offene Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich

Zu 1.:

Der Bauraum wird in Richtung Norden bereits durch den Bestand um ca. 0,25 m überschritten. Durch die Wärmedämmung wird dies um ca. 0,20 m auf 0,44 m erhöht. Die Tiefe des Vorgartenbereiches wird dadurch auf 4,66 m verringert. Geringfügige Baugrenzenüberschreitungen (0,30 m in Anlehnung an Art. 6 Abs. 4 BayBO) sind auch ohne Erteilung einer Befreiung möglich. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Neubauten. Somit ist für den Anbau im Osten über eine Länge von 4,65 m eine Befreiung von der Baugrenze notwendig.

Zu 2.-4.:

GR 150 m<sup>2</sup>:

Hauptbaukörper	149,71 m <sup>2</sup>
Außenlift	3,14 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	3,32 m <sup>2</sup>
Außentreppe	4,00 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>160,17 m<sup>2</sup></u>

Ergibt eine Überschreitung von **10,17 m<sup>2</sup>**.

GF 250 m<sup>2</sup>:

Hauptbaukörper EG	149,71 m <sup>2</sup>
Hauptbaukörper OG	149,71 m <sup>2</sup>
Außenlift EG	3,14 m <sup>2</sup>
Außenlift OG	3,14 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>305,70 m<sup>2</sup></u>

Ergibt eine Überschreitung von **55,70 m<sup>2</sup>**.

GR/GF 10 % für Balkone, Terrassen und Wintergärten => GR 15 m<sup>2</sup>/GF 25 m<sup>2</sup>:

Terrasse 14,87 m<sup>2</sup>

Ergibt eine Unterschreitung von **0,13 m<sup>2</sup>**.



GR-Ü80 für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen => 120 m<sup>2</sup>:

Zufahrten	ca. 66 m <sup>2</sup>
Offene Stellplätze	39,31 m <sup>2</sup>
Garage	46,52 m <sup>2</sup>
Fahrradstellplätze (o. Bewegungsfläche)	11,20 m <sup>2</sup>
Stellplatz für Lastenrad (o. Bewegungsfläche)	2,21 m <sup>2</sup>
Mülltonnen	0,95 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>166,19 m<sup>2</sup></u>

Ergibt eine Überschreitung von **46,19 m<sup>2</sup>**.

Insgesamt überschreitet das Bauvorhaben, bis auf den Bonus für Terrassen/Balkone und Wintergärten, alle Festsetzungen hinsichtlich der Grund- und Geschossfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 72 erhielten einige Gebäude im westlichen Plangebiet trotz einer GR von 150 m<sup>2</sup> nur eine GF von 250 m<sup>2</sup>, da sie im bereits verdichteten Gebiet liegen und dort planerisch max. eine GF von 250 m<sup>2</sup> vertretbar ist (Auszug Begründung zum BP Seite 9). Dies trifft auf insgesamt 3 Grundstücke zu.

Zu 5.:

Der Bebauungsplan regelt die max. Höhe der Gebäude durch die Firsthöhe, Dachneigung sowie der max. 2 Vollgeschosse.

Das Satteldach wurde von 20° auf 23° geändert. Gleichzeitig wurde die Firsthöhe von 9,964 m auf 9,586 m (- 0,378 m) sowie die Wandhöhe von 8,247 m auf 7,583 m (- 0,664 m) verändert. Die Berechnung der Vollgeschossigkeit wurde korrigiert. Das Dachgeschoss liegt **knapp unter** der Grenze zum dritten Vollgeschoss (um 0,62 m<sup>2</sup>).

Zu 6.:

Der Zwerchgiebel entspricht den Vorgaben zur Dachgestaltung.

Zu 7.:

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist begrenzt, um den Versiegelungsgrad durch entsprechend erforderlicher Stellplätze möglichst gering zu halten und um den Gebietscharakter zu erhalten. Für die Zulässigkeit einer dritten Wohneinheit fehlen auf dem Grundstück 26 m<sup>2</sup>.

Zu 8.:

Für Flächen für offene Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich sind auf dem Grundstück max. 1/3 der Grundstücksbreite zulässig. Diese maximale Breite von 9,89 m wird um ca. 3,90 m weiterhin deutlich überschritten und nimmt fast die Hälfte der Grundstücksbreite entlang der Schopenhauerstraße ein. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich entlang der Kaiserstraße vollständig von Stellplätzen, Zufahrten oder andere bauliche Anlagen freigehalten.



- Stellplätze:

Grundsätzlich findet die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg Anwendung. Auch wenn für die Aufstockung bzw. dem Dachgeschossausbau keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl erfolgt, ist aus Sicht der Verwaltung auf Grund des Umfanges der Änderungen der Kubatur (Anbau 43,86 m<sup>2</sup> + Dachgeschossausbau) sowie der daraus resultierenden deutlich veränderten Wohnflächen das Vorhaben mit einem Neubau gleichzusetzen.

Die erforderlichen 6 Stellplätze werden von den Antragstellern in der Planung entsprechend der Satzung nun auf 5 Stellplätze reduziert. Die Anfahrbarekeit wird nun dargestellt.

Bei Wohngebäuden über drei Wohneinheiten sind ab 50 m<sup>2</sup> je Wohneinheit 3 Fahrradstellplätze und zusätzlich je drei Wohneinheiten ein Lastenfahrradstellplatz nachzuweisen. Dies entspricht den Forderungen aus der gemeindlichen Satzung.

Sonstiges:

In der Ansicht Nord sind die Kellerfenster zu sehen. Im Schnitt befindet sich jedoch in diesem Bereich die Kellerdecke.

- Grünordnung:

Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, darin ist vorhandener Gehölzbestand einzutragen; insbesondere Kennzeichnung der nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg zu schützende Bäume und Gehölze.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde von der Gemeinde Neubiberg Mitte Februar 2011 erfasst und in einem Bestandsplan dargestellt. Auf dem Grundstück ist über den Bebauungsplan Nr. 72 bedingt erhaltenswerter und nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg geschützter Baumbestand erfasst. Dieser ist als Nr. 4 *Betula pendula* (STU 128), Nr. 5 *Betula pendula* (STU 178) und Nr. 6 *Betula pendula* (STU 147) im Bebauungsplan hinterlegt.

Das Landratsamt sollte um Überprüfung gebeten werden, ob der Baumbestand bereits über eine isolierte Befreiung entfernt und eine Ersatzbepflanzung angelegt wurde sowie gegebenenfalls Beauftragung weiterer Pflanzungen.

Bei Erhalt des vorhandenen Baumbestands auf dem Baugrundstück (z. B. wegen Baumschutzverordnung od. Festsetzung im Bebauungsplan), müssen diese Bäume besonders geschützt werden. Eine Bodenverdichtung soll im Wurzelschutzbereich der Bäume vermieden werden. Richtlinien sind hier die DIN 18920 und die RAS-LP 4.

Müssen Bäume entfernt werden, darf dies aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit erfolgen (vom 1. Okt. bis 28. Febr.). Die Ersatzpflanzungen für ggf. zu entfernende erhaltenswerte Bäume innerhalb des Bauraums in einem Verhältnis von 1:2 (gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse).

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege, Stellplätze erforderlich sind. Pro angefangener 300 qm zu begrünender Fläche ist ein Baum



(Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, vorhandener Baumbestand kann dabei angerechnet werden. Je 100 qm sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Flächen für offene Stellplätze und Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zusätzlich ist innerhalb des Vorgartens mind. ein Baum zu pflanzen (vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden).

#### Fazit der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur wird hinsichtlich der GR und GF inkl. Überschreitungsmöglichkeiten (GR-Ü) deutlich überschritten. Die Überschreitung der GR-Ü80 wird zu 2/3 durch die dritte Wohneinheit ausgelöst. Bereits der Bestand, welcher im Rahmen des Umbaus erhalten und energetisch saniert werden soll, überschreitet die festgesetzte Baugrenze. Für die Fassadendämmung ist keine Befreiung von der Baugrenze notwendig. Jedoch für die geradlinige Fortführung der Gebäudeflucht im Bereich der Gebäudeerweiterung. Hierdurch wird eine ruhige Fassadengestaltung erzielt, welche städtebaulich wünschenswert ist. Die notwendige Überschreitung der Baugrenze ist eine Folge davon.

Auch wenn die max. zulässige Breite von offenen Stellplätzen und Zufahrten entlang der Schopenhauerstraße überschritten wird, wird gleichzeitig der Vorgartenbereich entlang der Kaiserstraße vollständig von diesen Anlagen freigehalten.

Von Seiten der Verwaltung wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der vorgesehenen Aufstockung und der Tatsache, dass das DG nur knapp kein Vollgeschoss darstellt, entsteht eine Kubatur, die für den Bereich der Wohnbebauung in der Schopenhauerstr. noch nicht vorhanden ist. Die massive Wirkungsweise wird verstärkt durch den Dachaufbau und den außen liegenden Aufzug.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen nicht zuzustimmen. Da es sich bei der Kaiserstr. 19 um ein Eckgrundstück handelt, wäre jedoch -auch im Sinne von zusätzlicher Schaffung von Wohnraum- eine entsprechende Kubatur denkbar, allerdings im Rahmen einer noch städtebaulichen Verträglichkeit. Hierfür sollte der Entwurfsverfasser zunächst verschiedene Varianten erarbeiten und diese mit der Bauverwaltung abstimmen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6396 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 16.01.2026

#### Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Anbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung auf insgesamt 3 Wohneinheiten; barrierefreie Erschließung (2 WE) über außenliegenden Aufzug auf dem Grundstück Kaiserstr. 19, Fl.-Nr. 176/50, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 16.01.2026, **wird nicht hergestellt.**

#### Begründung:

Durch die erforderlichen Befreiungen werden die Grundzüge der Planung in einem Ausmaß berührt, die städtebaulich nicht vertretbar sind.

Da es sich bei der Kaiserstr. 19 um ein Eckgrundstück handelt, wäre jedoch -auch im Sinne von zusätzlicher



Schaffung von Wohnraum- eine entsprechende Kubatur denkbar, allerdings im Rahmen einer noch städtebaulichen Verträglichkeit. Hierfür sollte der Entwurfsverfasser zunächst verschiedene Varianten erarbeiten und diese mit der Bauverwaltung abstimmen.

## Beschlossen

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

## 6 Bauantrag zum Anbau einer Außentreppe als Rettungsweg und Herstellen von Zugängen in der Fassade zur Nutzung der Neuerrichteten, Einbau von Flurtüren und Nutzungsänderung im KG und Einbau eines Fahrstuhls auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163

### Sachverhalt:

Mit dieser Tektur soll die bereits genehmigte Außentreppe verändert werden. Gleichzeitig soll die Nutzung von zwei Räumen im Kellergeschoss getauscht werden, der Einbau von Flurtüren sowie ein zusätzlicher Aufzug im Lichthof errichtet werden. Der Bau- und Verkehrsausschuss hatte sich mit dem Vorhaben in seiner Sitzung am 18.03.2025, BVA 25/03, befasst und folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

*„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe die als Rettungsweg dienen soll. Für die Errichtung der Außentreppe muss die Außenfassade mit neuen Zugängen bautechnisch ertüchtigt werden. Außerdem ist die Anbringung von Flurtüren zur Abgrenzung des bestehenden Lichthofs und eine Nutzungsänderung im Kellergeschoss geplant, auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.02.2025 **wird hergestellt.**“*

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Kein Bebauungsplan vorhanden. Auf Grund der Größe des Baugrundstückes ist dieser Bereich als Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf „Altenheim“ dar.

Das Bestandsgebäude weist Maße von 26,65 m x 27,50 m zzgl. Balkone mit einer Wandhöhe von 22,50 m und einer Firsthöhe von 25,20 m auf. Das Treppenhaus an der Ostseite wird mit den Maßen 6,96 m x 3,30 m (+ 0,49 m/ + 0,50 m) und einer Höhe von 18,95 m geplant. Diese soll in einfacher Stahlbauweise ausgeführt werden. Hierzu werden in der Fassade auch Zugänge geschaffen.

Zwei der vorhandenen Räume im Kellergeschoss sollen in der Nutzung (Lagerfläche <-> Umkleide Personal) getauscht werden. Ebenso werden vereinzelt neue Flurtüren in den einzelnen Etagen eingebaut. Zur weiteren Erschließung wird ein Aufzug im Innenhof errichtet, welcher vom Keller bis ins 6. Obergeschoss führt.

Abstandsflächen:



Die erforderlichen Abstandsflächen können vollständig nachgewiesen werden.

Grünordnung:

Vom geplanten Vorhaben ist kein schützenswerter Baumbestand betroffen.

Fazit der Verwaltung:

Mit der Errichtung der Außentreppe und der Nutzungsänderung entstehen keine Beeinträchtigungen öffentliche Belange. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Die geplante Außentreppe wird flächensparend auf das notwendigste Maß des Außenbereichs geplant.

Deshalb kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6414 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 10.02.2026

**Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Anbau einer Außentreppe als Rettungsweg und Herstellen von Zugängen in der Fassade zur Nutzung der neuerrichteten Treppe, Einbau von Flurtüren und Nutzungsänderung im KG und Einbau eines Fahrstuhls auf dem Grundstück Hohenbrunner Str. 2-12, Fl.-Nr. 163, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 10.02.2026 **wird hergestellt.**

**Beschlossen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

**7           Anfragen und Verschiedenes**

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Herr Lilge: In der Hofbergerstraße ist aus einem oder zwei Fahrzeugen Öl ausgelaufen. Als er den Eigentümer des einen Fahrzeugs angesprochen hat, hat dieser nur etwas Sägespäne darauf gestreut und keine weiteren Maßnahmen ergriffen. Gerade bei dem aktuellen Regen wird das Öl mit dem Wasser in die Sickerschächte gespült und gelangt in die Umwelt. Er hat bereits Kontakt mit dem Ordnungsamt aufgenommen. Von dessen Seite wird jedoch nichts unternommen.

► Der Sachverhalt wird geprüft.



Die Grünflächen am Anfang und Ende der Parkbucht vor dem Kindergarten Hohenbrunner Straße wird durch die Eltern als Erweiterung der Parkbucht benutzt und wird dadurch matschig und unschön. Kann hier ein Pfosten oder ähnliches aufgestellt werden.

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Der Bauhof wird darum gebeten, eine geeignete Maßnahme zu treffen.

GRM Frau Mangstl: In der Hauptstraße Ecke Wittelsbacherstraße ist eine Zählantenne aufgestellt. Wofür ist diese?

► Der Sachverhalt wird geprüft.

Der Zaun um die Blühwiese am Grünanger ist weg. Kommt hier zum Schutz der Blühweise ein neuer hin?

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Dieser wurde durch den Bauhof errichtet, zum Schutz der Blühwiese wird sicher ein neuer Zaun gesetzt werden.

GRM Herr Körner: Sind die bereits gestern angesprochenen Betonblöcke in der Hauptstraße auf Höhe der Hausnummer 11, welche als Absperrung für Veranstaltungen angeschafft wurden?

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Nein, dies sind Pflanztröge.

Der Kran vor dem Seniorenzentrum ist schon länger abgebaut. Wann wird die Einschränkung der Straße/Parkplätze zurückgebaut und der Bereich wieder freigegeben?

► Der Sachverhalt wird geprüft.

Was macht die Parkraumüberwachung nach 17 Uhr? Augenscheinlich merkt man noch keinen Effekt.

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Die Parkraumüberwachung nach 17 Uhr wurde bereits aufgenommen.

Auf Höhe der Hausnummer 74 ist in der Hauptstraße ein leeres Baugrundstück, welches regelmäßig von Bäumen/Sträuchern abgeräumt ist. Seit der letzten Entfernung steht nun ein Bauzaun als Einfriedung da, welcher nicht in das Ortsbild passt. Kann dieser durch die Standzeit als Einfriedung gezählt werden, welche gegen die Einfriedungssatzung spricht? Welche Möglichkeiten hätte der Eigentümer?

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Bauzäune sind nur für Baustellen da. Durch die Standzeit und der nicht vorhandenen Baustelle kann dieser als Einfriedung angesehen werden, welche im Widerspruch zur Einfriedungssatzung steht. Hier könnte als dauerhafte Lösung z. B. ein Maschendrahtzaun errichtet werden.

GRM Herr Rott: Am Bahnübergang werden die Schranken zwischen den Zügen nicht mehr aufgemacht.

Dadurch gibt es einen Rückstau bis zur Kirche. Kann hier um Öffnung zwischen den Zügen gebeten werden?



► Vom Vorsitzenden beantwortet. Die Öffnung der Schranken zwischen den Zügen ist abhängig vom Fahrdienstleiter. Die Bahn wird darum gebeten, die Schranken wieder zwischen den Zügen zu öffnen.

GRM Frau Weiß: Die Hauptstraße in Richtung Osten ist ab der Einmündung Hohenbrunner Straße in einem sehr schlechten Zustand und weist große Schlaglöcher auf. Wenn sich in diesen Regenwasser sammelt, werden Fußgänger und Fahrradfahrer bei der Durchfahrt nass gespritzt. Wann wird dieser Abschnitt instandgesetzt?

► Vom Vorsitzenden beantwortet. Dieser Abschnitt ist in der Straßensanierung als nächstes geplant. Den genauen Zeitpunkt kann vom Vorsitzenden nicht genau gesagt werden.

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.

Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister

gez.

Antonia Wagenbauer