Niederschrift
PIUA 26/05 - ö -
Sitzung des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 15.09.2026
Beginn:	19:04 Uhr
Ende	19:53 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

genehmigt am: 12.10.2026
ohne Änderungen
siehe Niederschrift PIUA 26/06 -ö-
vom 12.10.2026, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Rott, Bernhard

Höpken, Volker

Prof. Dr. Bergmann, Andreas

Simon, Christiane -entschuldigt-

1. Vertreter Ellmann, Michaela
2. Vertreter Bogner, Leon
3. Vertreter **Jochum, Lukas**
4. Vertreter Hollunder, Birgit

Leinweber, Jürgen

Mangstl, Claudia

Kollwitz-Jarnac, Pascale

1. Vertreter Hackmann, Marlene
2. Vertreter Körner, Kilian
3. Vertreter Dr. Dowie, Ulrike
4. Vertreter Grimminger, Carola

Weber, Neal

Konopac, Stephanie

1. Vertreter Höcherl, Reiner

Weigle, Michael -ab 19:08 Uhr, zu Top 3 -ö-

1. Vertreter Harraeus, Michael

Schriftführer

Riederer, Petra

Von der Verwaltung

Dimitrova, Petra

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift PIUA 26/04 -ö- vom 07.07.2026

3. Quartiersentwicklung Lilienthalstraße; Überschreitung der Abstandsflächen;
   - Vorstellung 3er Varianten der Gebäudeanordnung;
   - Präsentation Verschattungssimulation

4. 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 PIUA 26/04 -ö- vom 07.07.2026

Sachverhalt:
Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6610 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift PIUA 26/04 -ö-

Beschluss:
Die Niederschrift über die öffentliche Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung PIUA 26/04 vom 07.07.2026 **wird genehmigt**.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	10
Nein:	0

GRM Hr. Dr. Bergmann hat sich nach §46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR der Abstimmung enthalten.

3 Quartiersentwicklung Lilienthalstraße; Überschreitung der Abstandsflächen; - Vorstellung 3er Varianten der Gebäudeanordnung; - Präsentation Verschattungssimulation

Vorgeschichte:
Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 52 Ortserweiterung Unterbiberg im Jahre 1996 hat sich das Baugebiet in Bezug auf die Wohnbebauung kontinuierlich – teils mit entsprechenden Verschiebungen der Geschossfläche – entwickelt.

Im Bereich der Sondergebiete (SO) entlang der Lilienthalstraße konnte trotz mehreren Bebauungsplanänderungen in den vergangenen 30 Jahren seit Baurechtsschaffung keine vollständige Lückenschließung erfolgen.
Der im Bebauungsplan 1996 ins Auge gefasste neue Büro-, Verwaltungs- und Forschungsstandort Unterbiberg in der Lilienthalstraße wurde bislang im SO 1 Mitte durch ein größeres Bürogebäude umgesetzt. Im Jahr 2023 wurde für das SO Ost durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ein angepasstes Baurecht für eine ortsansässige Firma geschaffen, weitere Nachfragen nach hochwertigen Büro-, Verwaltungs- oder Forschungsnutzungen an diesem Standort sind kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Jahren fortlaufend mit der Thematik der angestrebten weiteren Gemeindeentwicklung im Ortsteil Unterbiberg und westlich davon befasst und seit 2013 grundlegende, aufeinander aufbauende Beschlüsse gefasst:

15.11.2010	Vorstellung einer 3-W-Strategie (Wirtschaft, Wissenschaft, Wohnbevölkerung) zur Gemeindeentwicklung;
05.02.2011	GR-Workshop zur 3-W-Strategie; Vorlage Nr. 11/04
16.12.2013	Beschluss zur Erstellung einer Integrierten Rahmenplanung Unterbiberg
09.12.2014	Beschluss des Ergebnisses der Integrierten Rahmenplanung Unterbiberg (u.a. Umwandlung SO-Gebiete in WA erst nach Schaffung Baurecht GE)
18.05.2015	Sachstandsbericht zur Beauftragung eines interkommunalen Strukturkonzepts (nö)
23.11.2015	Sachstandsbericht zur Beauftragung eines interkommunalen Strukturkonzept (mit Historie Rahmenplanung; Herausforderungen, Zielsetzungen und Entwicklungschancen)
13.06.2016	Beschluss zur Erstellung eines interkommunalen Strukturkonzepts mit der LH München (Beschlussfassung LHM 27.04.2016); Vorlage Nr. 2016/2843
11.07.2016	Sachstandsbericht zur Weiterentwicklung der SO 1-Flächen in Unterbiberg
19.02.2018	Sachstandsbericht zum vsl. Abschluss des interkommunalen Strukturkonzepts (nö)
19.03.2018	Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans
26.09.2018	Beschluss zum interkommunalen Strukturkonzept Hachinger Tal; Vorlage Nr. 2018/3713
19.06.2023	Satzungsbeschluss 15. Änderung BP 52
18.03.2024	Grundsatzbeschluss zur strategischen Schaffung bezahlbaren Wohnraums
22.04.2024	Billigungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes
22.04.2024	Aufstellungs- und Billigungsbeschluss BP 85 „Zukunftspark“
17.06.2024	Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der

	Sondergebietsflächen entlang der Lilienthalstr.; Vorlage Nr. 2024/5853 Beschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vorvertrages mit der Bauland GmbH
24.03.2025	Beschluss zur Erweiterung des Planungsumgriffs auf die gemeindeeigenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 44/134 und 44/135 und zur Ermächtigung des ersten Bürgermeisters zu Vertragsverhandlungen bezüglich des Grundstücksverkaufs.

Seitens des Grundstückseigentümers der unbebauten SO-Gebiete wurde der Verwaltung im Herbst 2023 eine Ideenentwicklung zur Bebauung dieser Flächen vorgestellt.

Der Gemeinderat hat des Weiteren in seiner Sitzung vom 17.06.2024 den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der unbebauten Sondergebietsflächen an der Lilienthalstraße gefasst (Vorlagennr.: 2024/5853/1) und den Abschluss des städtebaulichen Vorvertrags mit der Bauland GmbH gebilligt.
Auf Basis dieses Beschlusses wurde das Konzept weiterentwickelt und die planerische Beurteilung des Büros Dragomir Stadtplanung fortgeschrieben.
Am 22.01.2025 wurde die Thematik dem 2. und 3. Bürgermeister sowie den Fraktionssprechern vorgestellt. Die erweiterte Planung wurde grundsätzlich befürwortet und vorgeschlagen, diese zeitnah im Gemeinderat vorzustellen.

Dazu hat der Gemeinderat am 24.03.2025 beschlossen, den Planungsumgriff auf die gemeindeeigenen Grundstücke mit den Flurnummern 44/134 und 44/135 entlang der Zwergerstraße zu erweitern und der Erste Bürgermeister wurde dazu ermächtigt, mit dem Vorhabenträger über den Verkauf der Grundstücke in Verhandlungen zu treten.

Sachverhalt:
Am 28.08.2026 wurde vom Grundstückseigentümer eine Präsentation mit drei ausgearbeiteten Varianten für die Bebauung in der Lilienthalstraße (BPl. 52, 16.Änderung) vorgelegt.

Um den vorhabensbezogenen Bebauungsplan erarbeiten zu können, soll in dieser Sitzung eine Vorzugsvariante festgelegt werden. Diese Festlegung ist die Grundlage für die Erarbeitung des o. g. Bebauungsplanentwurfes, hat aber keinerlei Rechtsverbindlichkeit gegenüber dem Bauträger.

Aus städtebaulicher Sicht sprechen mehrere Gründe für eine Weiterverfolgung von Variante II, welche im Folgenden erläutert werden:

Die Ausbildung eines zentralen Platzes für die Bewohnerschaft im neuen Quartier stellt ein wesentliches Ziel des Entwurfs und des Bebauungsplans dar. Dies wird durch die Anordnung der Baukörper in Variante II begünstigt, da sich eine zu allen Seiten gefasste Platzsituation ergibt.

Durch die Stellung der Baukörper in Variante II können Grünstrukturen im südlichen Teil des Planungsgebiets geschaffen und eingebunden werden. Diese attraktiven Grün- und Freiräume sind für die Versorgung der Bewohnerschaft von zentraler Bedeutung.

In Variante I würde die Verschiebung von Baukörper I in Richtung Süden einen Teilentfall dieser Strukturen bedeuten, was sowohl aus klimatischer Sicht, als auch im Hinblick auf die Erholungsfunktion für die Bewohnerschaft des Gebiets nicht zu empfehlen wäre.

Durch die Stellung der Baukörper in Variante II ergeben sich bei Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg Überschneidungen der Abstandflächen teilweise innerhalb des Gebietes zwischen den Wohngebäuden, als auch zu den nördlich gelegenen straßenbegleitenden Baukörpern. Weiterhin wird die Straßenmitte des neu zu gestaltenden Platzes der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschritten.

Der nördliche Baukörper B sieht eine erdgeschossige Erweiterung für den Einzelhandel vor. Die Abstandsflächenüberlagerung betrifft nur diese erdgeschossige Erweiterung und nicht den höheren straßenbegleitenden Wohnanteil des Gebäudes. Da sich in diesem Bereich eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Supermarktes und keine schützenswerten Wohn- oder Aufenthaltsräume befinden, kann aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine Ausnahme von der Einhaltung der Abstandsflächen als verträglich eingestuft werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies gilt ebenso für den nord-westlich gelegenen Baukörper A, in denen sich gewerbliche Einheiten befinden. Diese Nutzungen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan in ihrer Lage geregelt und fixiert.
Innerhalb des Quartiers kommt es zwischen den Wohngebäuden ebenfalls teilweise zu geringen Abstandsflächenüberlagerungen. Eine erste Simulation der Verschattung zeigt jedoch deren geringe Auswirkungen (siehe Präsentation).

Die Stimmigkeit des oben genannten Gesamtkonzepts der Variante II in Bezug auf die Stellung der Baukörper sowie der öffentlichen Freiräume sind im Zuge der Abwägung mit den Abstandsflächenüberschneidungen zu beachten. Insgesamt wird durch das Gesamtkonzept ein guter Ausgleich zwischen qualitätsvoller Planung in Städtebau und Freiraum sowie den wenigen Abstandsflächenüberlappungen gefunden.

Die Variante II orientiert sich an der Satzung der Abstandsflächen der Gemeinde Neubiberg, zieht diese als Basis für die Planung heran und kann damit 0,9 H in fast allen Bereichen einhalten. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend erläutert und ausgeführt werden. Die Bereiche, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden, sind als verträglich einzustufen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei:

- Anlage 1: Präsentation des Vorhabenträgers Abstandsflächen - Variantenvergleich

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss legt folgende Vorzugsvariante fest:
    a. Variante I oder
    b. Variante II oder
    c. Variante III
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschluss:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss legt folgende Vorzugsvariante fest:
    b. Variante II
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

4 Anfragen und Verschiedenes

Die Mitglieder des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

Fr. Mangstl: Wie weit ist der Verkauf der Dreiecksgrundstücke im Quartier Lilienthalstraße fortgeschritten?

▶ Vom Vorsitzenden beantwortet. Wird im Durchführungsvertrag (vor Satzungsbeschluss) geregelt.

Hr. Rott: Wird im Quartier Lilienthalstraße Bauturbo angewandt?

▶ Vom Vorsitzenden beantwortet. Nach rechtlicher Beratung ist Bauturbo nicht empfehlenswert, da die Gemeinde dadurch Mitspracherechte verlieren würde.

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Petra Riederer