Niederschrift
BVA 26/08 - ö -
Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 22.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:06 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

genehmigt am: 13.10.2026
ohne Änderungen
siehe Niederschrift BVA 26/09 -ö-
vom 13.10.2026 TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender
Pardeller, Thomas

Mitglieder

Rott, Bernhard			
Ellmann, Michaela			
Simon, Christiane			-entschuldigt-
Bogner, Leon			
	1. Vertreter	Höpken, Volker	
	2. Vertreter	Jochum, Lukas	
	3. Vertreter	**Lilge, Hartmut**	
	4. Vertreter	Gehringer, Nicola	
Kollwitz-Jarnac, Pascale			
Grimminger, Carola			
Körner, Kilian			-entschuldigt-
	1. Vertreter	Hackmann, Marlene	
	2. Vertreter	Leinweber, Jürgen	
	3. Vertreter	**Mangstl, Claudia**	
	4. Vertreter	Dr. Dowie, Ulrike	
Weiß, Maria			
	1. Vertreter	Weber, Neal	
	2. Vertreter	Gerner, Elisabeth	
Höcherl, Reiner			
	1. Vertreter	Konopac, Stephanie	
Harraeus, Michael			-entschuldigt-
	1. Vertreter	**Weigle, Michael**	-ab 19:01 Uhr, zu TOP 3 -ö-

Schriftführer/-in:
Wagenbauer, Antonia

Von der Verwaltung:
Hessel, Annabelle

Weitere Anwesende:
Zu TOP 3 -ö- war Herr Max Heyland von HeyParking GmbH anwesend und zu TOP 4 -ö- war Herr Moritz Maier von Mahlknecht Herrle Architektur anwesend.

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/07 vom 21.07.2026

3. Vorstellung HeyParking - Bewerbung für IBA-Metropolregion

4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9

5. Bauantrag zum Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Bushalt und Ausstellungscontainer auf dem Grundstück Am Campeon 1-15, Fl.-Nrn. 70 und 70/13

6. Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4

7. Bauantrag zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Rathausplatz 2 a, Fl.-Nr. 141/13

8. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49
   - Bekanntgabe des Antrags auf Zurückstellung gem. § 15 BauGB

9. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Poststation auf dem Grundstück am Marktplatz, Fl.-Nr. 44/448

10. Neue Seniorenbegegnungsstätte: Quartalsbericht September 2026

11. 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.
Die Einladung ist fristgerecht zugegangen.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass TOP 7 -ö- und TOP 9 -ö- von der heutigen Sitzung abgesetzt werden. Es besteht Einverständnis, dass TOP 10 -ö- vor TOP 3 -ö- behandelt wird.

Tagesordnung nach Änderung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/07 vom 21.07.2026

3. Neue Seniorenbegegnungsstätte: Quartalsbericht September 2026

4. Vorstellung HeyParking - Bewerbung für IBA-Metropolregion

5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9

6. Bauantrag zum Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Bushalt und Ausstellungscontainer auf dem Grundstück Am Campeon 1-15, Fl.-Nrn. 70 und 70/13

7. Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4

8. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49
   - Bekanntgabe des Antrags auf Zurückstellung gem. § 15 BauGB Bauantrag zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Rathausplatz 2 a, Fl.-Nr. 141/13

9. Anfragen und Verschiedenes

1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 26/07 vom 21.07.2026

Sachverhalt:
Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6626 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/07 -ö-

Beschluss:
Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/07 vom 21.07.2026 **wird genehmigt**.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

3 Vorstellung HeyParking - Bewerbung für IBA-Metropolregion

Sachverhalt:

1. Anlass

Das Unternehmen HeyParking bewirbt sich mit seinem Projekt zur Vermietung privater Stellplätze und privater Ladeinfrastruktur bei der IBA Metropolregion München (Internationale Bauausstellung). Im Rahmen dieser Bewerbung möchte HeyParking die Gemeinde Neubiberg als Modellkommune benennen und hat die Gemeinde um ideelle Unterstützung der Bewerbung gebeten. Über eine entsprechende Unterstützungserklärung sowie das Auftreten Neubibergs als Modellkommune im Bewerbungs- und IBA-Prozess hat der Gemeinderat zu entscheiden.

2. Die IBA Metropolregion München

Die IBA Metropolregion München ist ein mehrjähriger Qualifizierungsprozess, in dem Kommunen und Projektträger der Region gemeinsam an zukunftsweisenden Antworten auf die Herausforderungen der Metropolregion arbeiten – etwa in den Bereichen Wohnen, Mobilität, Freiraum und Klimaschutz. Projekte werden von einer Fachjury anhand definierter Qualitätskriterien bewertet (u. a. Innovationsgehalt, Zukunftsorientierung, Nutzen für die Menschen vor Ort, regionaler Mehrwert, Kooperationsfähigkeit und Realisierbarkeit). Eine erfolgreiche Aufnahme in den IBA-Prozess bringt ausgewählten Projekten und den beteiligten Kommunen Sichtbarkeit, fachliche Begleitung und Vernetzung mit weiteren Akteuren der Metropolregion.

3. Die Projektidee: HeyParking

HeyParking ist eine digitale Plattform, die private Stellplätze und private Ladeinfrastruktur (Wallboxen) für die gemeinsame Nutzung zugänglich macht – nach dem Prinzip der Sharing Economy, angewandt auf einen bislang kaum erschlossenen Bereich.

- **Flexible Vermietung:** Eigentümer können ihren Stellplatz minuten-, stunden-, tage- oder monatsweise über eine App anbieten; Suchende buchen unkompliziert einen freien Platz in ihrer Nähe.
- **Wallbox-Integration:** Besonderer Fokus liegt auf Stellplätzen mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge – ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber klassischen Park-Apps, die vor allem öffentliche oder kommerzielle Flächen erschließen.
- **Rechtssicherheit:** Für jede Buchung wird automatisiert ein Mietvertrag erzeugt; Bezahlung und Auszahlung laufen über einen etablierten Zahlungsdienstleister (Stripe Connect).
- **Ohne Fixkosten:** Das Geschäftsmodell finanziert sich über eine prozentuale Servicegebühr je Buchung – für Eigentümer und Nutzer entstehen keine Fixkosten.

4. Regionaler Ansatz: zwei Räume, ein Prinzip

HeyParking beantwortet die Raumfrage der Metropolregion differenziert:

- **Vororte und Mittelzentren:** Hier steht die Erschließung privater Ladeinfrastruktur im Vordergrund. Viele Ein- und Zweifamilienhäuser verfügen bereits über eine Wallbox, die bislang ausschließlich dem eigenen Haushalt zur Verfügung steht. HeyParking macht diese Infrastruktur für Pendler und E-Auto-Fahrer ohne eigenen Stellplatz nutzbar und reduziert so den Bedarf an teurem Ausbau öffentlicher Ladesäulen.
- **Metropolen:** Hier steht die Mehrfachnutzung des knappen, bereits versiegelten Parkraums im Vordergrund – ohne dass neue Flächen bebaut werden müssen.

5. Neubiberg als Modellkommune

Neubiberg eignet sich aus mehreren Gründen als Startpunkt für ein Pilotprojekt:

- **Stadtnähe mit guter Anbindung:** Neubiberg grenzt unmittelbar an München und ist über die S-Bahn-Linie S5 sehr gut angebunden – eine Struktur, die für zahlreiche Gemeinden im Landkreis München typisch ist.
- **Hohe Wallbox- und PV-Dichte:** Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern mit privater Solar- und Ladeinfrastruktur bietet eine ideale Ausgangsbasis für das Modell.
- **Passende Größe:** Mit rund 14.500 Einwohnern bietet Neubiberg eine Größenordnung, die ein aussagekräftiges und gut auswertbares Pilotprojekt ermöglicht.

6. Vorteile für die Gemeinde Neubiberg

Ein Auftreten als Modellkommune bringt für Neubiberg mehrere Vorteile mit sich, ohne dass der Gemeinde finanzielle Verpflichtungen entstehen:

Vorteil	Bedeutung für Neubiberg
Sichtbarkeit & Profilierung	Neubiberg positioniert sich als innovative, nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeinde innerhalb der Metropolregion München und im IBA-Prozess.

Zugang zum IBA-Netzwerk	Vernetzung mit weiteren Kommunen und Projekten der Metropolregion, fachliche Qualifizierung sowie Bekanntmachung in Fachöffentlichkeit, Politik und Presse – ohne eigenen Aufwand für den Aufbau dieses Netzwerks.
Nutzen für die Bürgerschaft	Zusätzliche, unkomplizierte Einnahmemöglichkeiten für Grundstücks- und Wallbox-Eigentümer; mehr Lademöglichkeiten für E-Auto-Fahrer ohne eigenen Stellplatz; weniger Parksuchverkehr im Ortsgebiet.
Beitrag zu kommunalen Zielen	Förderung der E-Mobilität und Unterstützung der Verkehrswende sowie Mehrfachnutzung vorhandener privater Flächen statt zusätzlicher Flächenversiegelung – ohne dass die Gemeinde investieren muss.
Kein finanzielles Risiko	Die Plattform ist bereits entwickelt und einsatzbereit; die Gemeinde übernimmt keine Kosten, keine Haftung und keinen Betrieb – die Unterstützung bleibt ideeller Natur.

7. Umfang der Unterstützung

Die von HeyParking erbetene Unterstützung ist ausdrücklich ideeller Natur. Sie umfasst insbesondere:

- eine schriftliche Unterstützungserklärung der Gemeinde für die Bewerbung bei der IBA Metropolregion München,
- die Nennung und Darstellung Neubibergs als Modellkommune in der Bewerbung und im weiteren IBA-Prozess,
- die grundsätzliche Bereitschaft der Gemeinde, den Piloten im Gemeindegebiet zu begleiten und den Kontakt zur Bürgerschaft (z. B. über gemeindliche Kommunikationskanäle) zu unterstützen.

Mit der Unterstützung sind keine finanziellen Zuwendungen, keine Haftungsübernahme und keine Verpflichtung zur Bereitstellung gemeindeeigener Flächen verbunden. Die Umsetzung des Angebots selbst – Plattformbetrieb, Verträge, Zahlungsabwicklung – verbleibt vollständig bei HeyParking als Anbieter.

8. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Mit dem Beschluss sind keine Kosten für den Gemeindehaushalt verbunden. Ein etwaiger, über die ideelle Unterstützung hinausgehender Ressourceneinsatz der Verwaltung (z. B. für Abstimmungstermine) kann im Rahmen des laufenden Geschäfts geleistet werden. Dabei behält sich die Verwaltung die Überprüfung des gemeindlichen Aufwandes und ggf. die Anpassung auf einen wirtschaftlich angemessenen Umfang vor.

9. Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird die Unterstützungserklärung der Verwaltung an HeyParking zur Einreichung im Rahmen der Bewerbung bei der IBA Metropolregion München übergeben. Über den weiteren Verlauf des Bewerbungs- und IBA-Prozesses wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit informiert.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6612 abrufbar):

- Anlage 1: HeyParking_IBA_Neubiberg_Praesentation

Beschluss:

1. Die Gemeinde Neubiberg unterstützt die Bewerbung des Projekts „HeyParking“ bei der IBA Metropolregion München ideell.
2. Die Gemeinde Neubiberg tritt im Rahmen der Bewerbung sowie im weiteren IBA-Prozess als Modellkommune für das Projekt „HeyParking“ auf.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu eine entsprechende Unterstützungserklärung auszustellen und das Projekt im weiteren Verfahren fachlich zu begleiten.
4. Mit dieser ideellen Unterstützung sind keine finanziellen Verpflichtungen, keine Haftungsübernahme und keine Verpflichtung zur Bereitstellung gemeindeeigener Flächen für die Gemeinde Neubiberg verbunden.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits mehrfach Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses zuletzt in seiner Sitzung am 21.07.2026, BVA 26/07 (Vorlagennr.: 2026/6572). Folgender Beschluss wurde gefasst:
*„**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäuser mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 19.06.2026, **wird nicht hergestellt.** **Der Befreiung** nach § 31 Abs. 3 BauGB **wird nicht zugestimmt.***

Begründung:
Die Fragen können nicht mit Ja beantwortet werden.
Das Gesamtkonzept ist nicht stimmig und eine Bebauungsplanänderung würde die Überbauung des rückwärtigen Freibereiches nicht zulassen, sowie die Nichteinhaltung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume, kann dem Vorhaben auch nicht mittels Bauturbo zugestimmt werden.“

Am 04.08.2026 wurde ein Austauschplan eingereicht, welcher nun die Forderungen der Gemeinde erfüllt und damit das Gesamtkonzept stimmig macht. Da mit dem letzten Beschluss eine Ablehnung erfolgt ist und keine

Ermächtigungsgrundlage für die Bearbeitung im Verwaltungsweg vorliegt, ist die erneute Vorlage im Ausschuss notwendig.

Folgende Fragen werden mit dem Vorbescheid gestellt:
Frage 1:
Sind die im Eingabeplan vom 18.06.2026 dargestellten und geplanten Lichtschächte bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2:
Kann hinsichtlich der Lichtschächte eine Befreiung von den im Bebauungsplan „Neubiberg Nr. 23“ vom 16.11.1965 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien erteilt werden?

Frage 3:
Sind die im Eingabeplan vom 18.06.2026 dargestellten und geplanten Stellplätze zulässig?

Frage 4:
Kann für die Überschreitung der nach § 7 Abs. 5 der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung maximal zulässigen Stellplatzzahl im Vorgarten von drei Stellplätzen um einen auf vier Stellplätze eine Abweichung nach § 9 der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung erteilt werden?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan Nr. 23 aus dem Jahr 1965; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB. Befreiungen notwendig. Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 21 (keine Priorität) wird hingewiesen.
Auszug: *„Die Nachverdichtung wird vollständig über rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt, dieser lässt auf den Baulücken freistehende Gebäude zu und sichert die rückwärtigen Freibereiche. Gute Nachverdichtungsmöglichkeiten und schützenswerte Grünbereiche, die bereits über rechtskräftigen Bebauungsplan gesteuert/erhalten werden.“*
Auszug Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 23:

- GRZ 0,35
- GFZ 0,65
- zwingend 2 VG
- Schnitt mit TH max. 5,80 m SD 18°, DG nicht ausgebaut
- Baulinie im Abstand von 12 m zur Prof.-Göttsberger-Straße, rückwärtige Baugrenze im Abstand von 15 m zur Baulinie
- Bauraum für Einzelgarage an südlicher Grundstücksgrenze im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie

Zu 1.und 2.:
Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (vgl. § 23 Abs 2 und 3 BauNVO). Da bereits mit den beantragten

Baukörpern der eigentliche Bauraum deutlich überschritten wird, ist eine weitere Überschreitung gem. § 23 BauNVO nicht möglich, der Grundzug der Planung wird dadurch berührt. Dies könnte nur mittels Bebauungsplanänderung zugelassen werden.
Da das bisherige Vorhaben über den sogenannten Bauturbo zugelassen wurde, wäre dies auch in diesem Fall ein gangbarer Weg.

Zu 3. und 4.:
Gegenüber dem genehmigten Vorbescheid wurde die Aufteilung des Stellplatz- und Fahrradstellplatznachweises verändert. Anstelle der drei rückwärtigen Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze außerhalb des rückwärtigen Freibereiches werden dort zwei Stellplätze und 4 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Ein kleiner Teil eines offenen Stellplatzes liegt innerhalb des rückwärtigen Freibereiches. Diese geringfügige Überschreitung (ca. 0,65 m²) wurde im Rahmen einer Bauberatung als möglich erachtet, um weiterhin das wenden der Fahrzeuge im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.
Um im Vorgartenbereich vier Stellplätze nachweisen zu können, wird eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung benötigt, da entsprechend der Grundstücksbreite nur drei Stellplätze zulässig wären.
Die Darstellung der Stellplätze im Vorgartenbereich entspricht zwar nicht der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Stellplätze jedoch der notwendigen Baumpflanzungen.
Ob auch die geforderte Wasserdurchlässigkeit gegeben ist, kann der Planung zum jetzigen Stand nicht entnommen werden, ist im Zuge eines etwaigen Bauantragsverfahrens entsprechend nachzuweisen.
In Anbetracht dessen, dass die geforderte Durchgrünung des Vorgartenbereiches der Stellplatzanlagen ausreichend dargestellt ist, kann aus Sicht der Verwaltung der Abweichung nun zugestimmt werden.

Fazit der Verwaltung:
Auf Grund dessen, dass die Überschreitung des prägenden rückwärtigen Freibereiches nur noch durch eine geringfügige Fläche (0,65 m²) überschritten wird und im Vorgartenbereich die nach Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zu pflanzende Bäume eingehalten werden, kann nach Ansicht der Verwaltung der beantragten Abweichung zur Errichtung eines vierten Stellplatzes im Vorgartenbereich zugestimmt werden.
Da das Gesamtkonzept nun stimmig ist könnte dem gesamten Vorhaben mittels Bauturbo zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6621 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.08.2026

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäuser mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.08.2026, **wird hergestellt.**

Der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB **wird zugestimmt.**

Der Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zur Errichtung von vier anstelle von drei offenen Stellplätzen im Vorgartenbereich **wird zugestimmt.**

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

5 Bauantrag zum Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Bushalt und Ausstellungscontainer auf dem Grundstück Am Campeon 1-15, Fl.-Nrn. 70 und 70/13

Sachverhalt:
Im Zuge der Errichtung des o. g. Vorhabens wurden auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten vor Ort Anpassungen notwendig. Diese sollen mit dem nun eingereichten Antrag gesammelt nachträglich genehmigt werden.
Folgenden Beschluss hat der Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2025, BVA 25/03 (abrufbar unter Vorlagennr. 2025/6065), bei der ursprünglichen Genehmigung einstimmig gefasst:
„Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Bushalt und Ausstellungscontainer auf dem Grundstück Am Campeon 1-15, Fl.-Nrn. 70 und 70/13, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 28.01.2025, wird hergestellt. Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

- *Überschreitung der Oberkante des Lärmschutzwalls um bis zu 1,06 m im Bereich der obersten Solarfeldreihe sowie der nördlich darunterliegenden Solarfeldreihe um bis zu 1,05 m.*
- *Überschreitung der südlichen Baugrenze auf einer Fläche von ca. 650 m² mit gleichzeitigem Verzicht auf Bebauung des nördlich gelegenen Bereiches des Lärmschutzwalls.“*

Im Rahmen der baurechtlichen Prüfung des LRA Münchens wurde festgestellt, dass die Gemeinde keiner Befreiung von der Festsetzung Nr. B 1.1 wegen Überschreitung der maximal zulässigen Kollektorflächen von 240m² durch die Errichtung von 9 freistehenden und untergeordneten Photovoltaikanlagen um ca. 417m² auf ca. 657m² zugestimmt hat. Dies wurde in Rücksprache mit dem Baureferenten am 09.12.2025 entsprechend nachgeholt.

Der Antragsteller hat die nun erfolgten Änderungen gegenüber der erteilten Baugenehmigung wie folgt erläutert:

1. Lage der Module wurde geändert:
   Ist in den Plänen dargestellt, wie bisher genehmigt (grau) und wie jetzt neu beantragt (blau)
2. Zusätzliche Kollektorflächen (weitere Überschreitung der max. zulässigen Kollektorflächen):
   Die Kollektorfläche ist geringer geworden, ca. 1,85 m²
3. Weitere Überschreitung des Bauraums S1:

Die größere Überschreitung des Bauraums S1 erfolgt an der Reihe 8 Süd östlich, an der Wallkrone, sowie der Reihe 7 die zusätzlich beantragt wird.
Diese beiden Flächen wurden verlagert vom bisher genehmigten Standort süd-östlich des Containers, da dort auf Grund einer vorgefundenen Hauptversorgungsleitung/Strom des Campus nicht errichtet werden können.

4. Weitere Überschreitung der max. zulässigen Höhe über dem Schutzwall:
   Die weitere Überschreitung betragt 1,5 cm gegenüber der bisher beantragten Höhe und liegt weiterhin unter der zulässigen Höhe von 560,00 mNN.
5. Weitere Überschreitung der Bauverbotszone: Erneute Beteiligung Fernstraßen-Bundesamt erforderlich.
   Die Weitere Überschreitung erfolgt an der Reihe 8, süd-östlich, an der Wallkrone. Die Paneele verlaufen mit der Oberkante parallel zu den Höhenlinien, somit ergeben sich keine Verschlechterungen gegenüber der bisher genehmigten Planung.
6. Lage Container:
   Die Lage des Containers wurde an die bisherige Lage der Buswartestation angepasst.

Im Rahmen einer Vor-Ort-Einsicht wurde festgestellt, dass eine leichte Einfriedung mittels Holzpfähle (ca. 1m Hoch) und einer doppeltverlaufenden Schnur errichtet wurde.

Bauplanungsrechtlicher Beurteilung:
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64 inkl. Änderungen aus dem Jahr 2002; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB, Befreiungen notwendig

Dieser setzt einen Bauraum mit ca. 4.290 m² fest. Folgendes wird hierfür festgesetzt:

- Im Baufeld S1 (ca. 4.300 m²) sind, den offenen Parkcharakter nicht beeinträchtigende und untergeordnete, freistehende Einzelanlagen ohne Einfriedung zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik) mit einer Kollektorfläche von pro Stück nicht mehr als 120 m² und insgesamt nicht mehr als 240 m² zugelassen
- Oberkante Lärmschutzwand, aber nicht höher als 9,50 m
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich zulässig

Auf die ausführliche Erläuterung des ursprünglichen Sachvortrags, abrufbar unter Vorlagennummer 2025/6065, wird hingewiesen.

<u>Fazit der Verwaltung:</u>
Auf Grund des Abstands und der gewählten Höhe der Solarfeldreihe zum Bestandsweg ist der Weitblick in das Gelände und die Umgebung auch weiterhin möglich. Des Weiteren wird als Ausgleich für die Baugrenzenüberschreitung der nördliche Bereich freigehalten.
Der Container befindet sich am ursprünglichen Standort des Wartehäuschens und somit deutlich näher am Buseinstieg als ursprünglich geplant. Die angebrachte Einfriedung fügt sich durch ihre Bauweise in die Landschaft ein und tritt kaum in Erscheinung.
Die max. GR/GF wird durch das Vorhaben weiterhin eingehalten. Aus diesen Gründen kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6614 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 14.07.2026
- Anlage 3: aktuelle Fotos der gesamten Anlage

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Bushalt und Ausstellungscontainer auf dem Grundstück Am Campeon 1-15, Fl.-Nrn. 70 und 70/13, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 14.07.2026, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

- Überschreitung der Oberkante des Lärmschutzwalls um bis zu 1,21 m im Bereich der obersten Solarfeldreihe sowie der nördlich darunterliegenden Solarfeldreihe um bis zu 1,21 m.
- Überschreitung der südlichen Baugrenze auf einer Fläche von ca. 607 m² mit gleichzeitigem Verzicht auf Bebauung des nördlich gelegenen Bereiches des Lärmschutzwals.
- Überschreitung der maximal zulässigen Kollektorflächen von 240 m² durch die Errichtung von 9 freistehenden und untergeordneten Photovoltaikanlagen um ca. 417 m² auf ca. 657 m²

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

6 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte das vorhandene Zweifamilienhaus abreißen und durch ein neues Zweifamilienhaus ersetzen.

Das Vorhaben war in der vorangegangenen Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 21.07.2026, BVA 26/07, Beratungsgegenstand. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen** zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 27.04.2026, **wird nicht hergestellt.

Begründung:

Für das Vorhaben sind zahlreiche Befreiungen notwendig. Da für die abschließende Beurteilung dessen keine ausreichenden Unterlagen vorliegen, kann keine Entscheidung gefällt werden.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung vom 17.03.1987, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Auszug aus den Festsetzungen:

1. Bauraum für Hauptbaukörper
2. Bauraum für Garagen
3. GR 122,50 m² und GF 203,50 m²
4. Standort Abfallbehälter
5. Dachform SD, 25-30° für Doppelgaragen
6. Einschränkung Nebenanlagen
7. Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl unzulässig

Zu 1.:
Der Bebauungsplan setzt einen überbaubaren Grundstücksbereich fest. Dieser wird durch das Hauptgebäude im Bereich der schrägverlaufende südwestliche Baugrenze um 5 m² überschritten. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bauraum an die tatsächliche Bebauung angepasst. Der nun beantragte Baukörper liegt, mit Ausnahme des Kellergeschosses, im Bauraum des ursprünglichen Bebauungsplans. Da dieser Bereich durch eine Terrasse überbaut ist, erfolgt keine weitere Versiegelung des Grundstücks.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Des Weiteren wird die nördliche Baugrenze durch eine Außentreppe und einem Lichthof auf einer Länge von 11,63 um 1,50 m überschritten. Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig. Als untergeordnet gilt:
- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
- mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Auf Grund dessen, dass diese Bauteile im Gesamten mehr als 1/3 der Breite der Außenwand (= 5 m) aufweisen und dadurch nicht mehr als untergeordnet eingestuft werden kann, ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Der Lichthof und die Außentreppe sind oberirdisch nur durch den notwendigen Fallschutz wahrnehmbar. Dieser wird als leichte Metallkonstruktion ausgeführt. Die durch den Lichthof ausgelöste Abstandsfläche kann entsprechend nachgewiesen werden.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 2.:
Ebenso wird ein Bauraum für eine Doppelgarage festgesetzt. Dieser wird ebenfalls in Richtung Osten um 2 m und Westen um 1 m überschritten. Ein zusätzlicher Bereich für Stellplätze ist nicht vorgesehen. Befreiung notwendig.
Auf der Nordostseite des Grundstücks an der Grenze zum Abloner Garten ist ein Stellplatz geplant, dieser soll mit einem Holzgerüst und daran rankender Bepflanzung überdacht werden. Der geplante Stellplatz befindet sich laut Freiflächenplan im Wurzelbereich der Bäume 2, 3 und 4.
Die Anlage eines dauerhaften Bauwerks im Wurzelbereich kann, gemäß R SBB, nur in maximaler Entfernung

vom Stamm und unter Schonung des Wurzelwerkes bewilligt werden, soweit keine andere bauliche Lösung möglich ist. Beim notwendigen Aushub für die Anlage des Stellplatzes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten, d. h. darf der Aushub nur durch Handarbeit oder Aushubtechnik auf maximal 15 cm Tiefe erfolgen, Wurzeln mit einem Durchmesser > 2cm dürfen nicht durchtrennt werden, Verletzung sind zu vermeiden bzw. zu behandeln, freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen, ggf. ist ein Wurzelvorhang mit mind. 25 cm anzulegen.
Für das geplante Holzgerüst sind Punktfundamente zu beauflagen, die Anordnung muss derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, ggf. sind hierzu Voruntersuchungen notwendig.
Die Art des Füllmaterials und der Verdichtung muss derart sein, dass eine dauerhafte Durchlüftung der Wurzeln sichergestellt wird. Für die Art des Pflastermaterials muss zwingend ein wasserdurchlässiges, flexibles und baumschonendes Material gewählt werden, z. B. Kunststoff-Rasengitter, Porenbeton als Sickerfugenpflaster.
Eine Bepflanzung des Holzgerüsts mit Kletterpflanzen kann nur auf der baumabgewandten Seite bzw. außerhalb des Wurzelbereichs erfolgen, um weitere Schädigungen des Wurzelwerks zu verhindern und gegenseitigen Konkurrenzdruck der Pflanzen zu vermeiden. Bei der Wahl der Kletterpflanzen sind invasive Arten, wie Efeu, zu vermeiden. Geeignet sind z. B. Wald-Geißblatt, Gewöhnliche Waldrebe oder Echter Hopfen.

- Den Befreiungen kann mit Auflage zugestimmt werden.

Zu 3.:
Der Bebauungsplan setzt eine GR von 122,50 m². Durch den geplanten Bau wird diese durch den Hauptbaukörper (ohne Außentreppe und Lichthof) um 27,50 m² überschritten.
Die festgesetzte GF von 203,50 m² wird, entsprechend der anzuwendenden Berechnungsgrundlage der BauNVO 1977, um 96,50 m² inkl. der Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit den zugehörigen Erschließungen und einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten.
Da die 2. Änderung den Bestand in den Festsetzungen übernommen hat, wurde die GR von 141,91 m² (GRZ 0,23) um 19,41 m² auf 122,50 m² reduziert. Gleiches geschah mit der GF, welche von 222,12 m² (GRZ 0,36) um 18,62 m² auf 203,50 m² reduziert wurde.
Auf Grund der damaligen festgesetzten Bauweise (E+D mit SD 25-30°) wurde vermutlich davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss zu keinem bewohnbaren Geschoss wird und hat dadurch, nicht wie heute üblich, für die beiden hinteren Einzelhäuser die GR für die GF-Festsetzung verdoppelt. Da bereits die Häuser entlang der Tizianstraße, wie auch das rückwärtige Reihenhaus, 2 Vollgeschosse, sowie das Mehrfamilienhaus an der Hohenbrunner Straße 3 Vollgeschosse aufweisen, kann aus Sicht der Verwaltung der Überschreitung der GF zugestimmt werden, da das Dachgeschoss weiterhin kein Vollgeschoss darstellt.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 4.:
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude, den Stellplätzen oder Garagen zulässig. Dieser wird vor dem Gebäude neben den Fahrradstellplätzen angeordnet.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 5.:
Doppelgaragen sind mit einem Satteldach mit 25-30° zulässig. Bereits die Bestandsgarage hat eine Befreiung zur Errichtung eines Flachdaches erhalten. Durch diese konnte eine Einheitlichkeit mit der direkt angrenzenden Nachbargarage erreicht werden. Dies sollte auch bei einem Neubau beibehalten werden. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches mit 25-30° zugestimmt werden.

- Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Zu 6. und 8.:
Untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen sind nur insoweit zulässig, soweit es Versorgungseinrichtungen, Mülltonnenanlagen, Teppichklopfstangen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen betrifft. Die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl ist unzulässig.
Das Gebäude soll ergänzend zur Grundwasserwärmepumpe in den Wintermonaten mit einem Holzkamin beheizt werden. Das benötigte Holz (2 Ster) wird nach Angabe des Architekten lose gestapelt und nur mit einer Folie bedeckt sein.
In Rücksprache mit der gemeindlichen Klimaschutzmanagerin, wird die Beheizung mittel Holzofen neutral bewertet und wird gegenüber von Gas- und Ölheizungen befürwortet. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Holzofens mit der Verwendung von festen Brennstoffen anstelle einer Gasheizung zugestimmt werden.

- Den Befreiungen kann zugestimmt werden.

- Grünordnung:
Gemäß der vorgelegten Baumbestandsliste und dem Freiflächenplan sind im Zuge der Bauarbeiten 4 Bäume im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Fällung beantragt:
Baum Nr. 1 Ginkgo; STU 40 cm (Angabe laut Baumbestandliste), Baum Nr. 6 Birnbaum; STU 70 cm (Angabe laut Baumbestandliste) und Baum Nr. 7 Apfelbaum; STU 70 cm (Angabe laut Baumbestandliste) sind nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg nicht geschützt.

Um den Schutzstatus nach Baumschutzverordnung von Baum Nr. 5 Kirschbaum; STU 90 cm (Angabe laut Baumbestandliste) zu bestimmen, ist zu klären, ob es sich um eine Kulturobst-Kirsche oder eine Zier-Kirsche handelt. Die Ersatzpflanzungen für ggf. zu entfernende und erhaltenswerte Bäume innerhalb des Bauraums in einem Verhältnis von 1:2 (gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse). Müssen Bäume entfernt werden, darf dies aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit erfolgen (vom 1. Okt. bis 28. Febr.).

Die im Freiflächenplan eingetragenen Ersatzpflanzungen Baum E1, E2 und E3 sind so zu platzieren, dass eine Überlappung des Kronenbereichs vermieden wird, damit langfristig eine natürliche Wachstumsentwicklung erwartbar ist und ein dauerhafter Erhalt der Bäume möglich ist.

Das betroffene Grundstück grenzt nordseitig an die Grünanlage Abloner Garten an. Von dieser sind insgesamt 6 Bäume durch die geplanten Bauarbeiten betroffen. Gemäß Baumbestandliste handelt es sich um die Bäume 2, 3, 4 sowie 8, 9, und 10.

Laut dem Freiflächenplan liegt der geplante Stellplatz im Wurzelschutzbereich der Bäume 2, 3 und 4.

Die Anlage eines dauerhaften Bauwerks im Wurzelbereich kann, gemäß R SBB, nur in maximaler Entfernung vom Stamm und unter Schonung des Wurzelwerkes bewilligt werden, soweit keine andere bauliche Lösung möglich ist. Beim notwendigen Aushub für die Anlage des Stellplatzes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten, d.h. der Aushub darf nur durch Handarbeit oder Aushubtechnik auf maximal 15 cm Tiefe erfolgen, Wurzeln mit einem Durchmesser > 2cm dürfen nicht durchtrennt werden, Verletzung sind zu vermeiden bzw. zu behandeln, freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen, ggf. ist ein Wurzelvorhang mit mind. 25 cm anzulegen. Die Art des Füllmaterials und der Verdichtung muss derart sein, dass eine dauerhafte Durchlüftung der Wurzeln sichergestellt wird. Für die Art des Pflastermaterials muss zwingend ein wasserdurchlässiges, flexibles und baumschonendes Material gewählt werden.
Sollte als Überdachung des Stellplatzes noch ein Holzgerüst einplant werden, so sind die Befestigungen der Pfeiler als Punktfundamente auszuführen, deren Anordnung ist derart anzulegen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, ggf. sind hierzu Voruntersuchungen notwendig. Eine Bepflanzung des Holzgerüsts mit Kletterpflanzen kann nur auf der baumabgewandten Seite bzw. außerhalb des Wurzelbereichs erfolgen, um weitere Schädigungen des Wurzelwerks zu verhindern und gegenseitigen Konkurrenzdruck der Pflanzen zu vermeiden. Bei der Wahl der Kletterpflanzen sind invasive Arten, wie Efeu, zu vermeiden.

Im Bereich der Bäume 8, 9 und 10 ist im Wurzelschutzbereich eine Abböschung geplant. Bodenverdichtungen und -versiegelungen im Wurzelschutzbereich sowie Abgrabungen im Wurzelschutzbereich und Kappungen der Wurzeln sind zu vermeiden. Ist keine andere bauliche Lösung möglich sind bei den Abgrabungen sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Die Arbeiten müssen derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, hierzu sind entsprechende Voruntersuchungen durch eine Fachfirma zwingend notwendig.

Der dauerhafte Eingriff in den Wurzelschutzbereich, wie im Freiflächenplan erkennbar ist zum Erhalt der Vitalität und Lebenserwartung der Bäume abzulehnen, wenn andere bauliche Möglichkeiten zur Verfügung stehen.

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).

<u>Fazit der Verwaltung:</u>
Auf Grund dessen, dass nun alle erforderlichen Unterlagen vorliegen und sich die notwendigen Befreiungen im Rahmen bereits erteilter Befreiungen bewegt bzw. diese auf das Alter und der damaligen Bauweise zurückzuführen sind und es bei Erteilung dieser Befreiungen zu keiner städtebaulichen Spannung führt, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6615 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 20.08.2026

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 20.08.2026, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Überschreitung der schrägverlaufende südwestliche Baugrenze um 5 m²
2. Überschreitung der nördliche Baugrenze durch eine Außentreppe und einem Lichthof auf einer Länge von 11,63 um 1,50 m
3. Überschreitung des Bauraumes für Garagen in Richtung Osten um 2 m und Westen um 1 m
4. Errichtung eines Stellplatzes mit Holzgerüst zur Berankung außerhalb der Bauräume
5. Überschreitung der GR um 27,50 m²
6. Überschreitung der GF um 96,50 m²
7. Anordnung der beweglichen Abfallbehälter vor dem Gebäude neben den Fahrradstellplätzen und nicht im Zusammenhang mit dem Gebäude, den Stellplätzen oder Garagen
8. Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach anstelle eines Satteldaches mit 25-30°
9. Errichtung eines Holzofens zur Ergänzung der Grundwasserwärmepumpe in den Wintermonaten sowie Lagerung dessen Holzes außerhalb des Bauraumes neben der Außentreppe

Hinweise an das LRA München:

Der geplante Stellplatz befindet sich laut Freiflächenplan im Wurzelbereich der Bäume 2, 3 und 4. Die Gemeinde bittet zum Schutz dieser Bäume um folgende Beauflagung:
Die Anlage eines dauerhaften Bauwerks im Wurzelbereich kann, gemäß R SBB, nur in maximaler Entfernung vom Stamm und unter Schonung des Wurzelwerkes bewilligt werden, soweit keine andere bauliche Lösung möglich ist. Beim notwendigen Aushub für die Anlage des Stellplatzes sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten, d. h. darf der Aushub nur durch Handarbeit oder Aushubtechnik auf maximal 15 cm Tiefe erfolgen, Wurzeln mit einem Durchmesser > 2cm dürfen nicht durchtrennt werden, Verletzung sind zu vermeiden bzw. zu behandeln, freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen, ggf. ist ein Wurzelvorhang mit mind. 25 cm anzulegen.
Für das geplante Holzgerüst sind Punktfundamente zu beauflagen, die Anordnung muss derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, ggf. sind hierzu Voruntersuchungen notwendig. Die Art des Füllmaterials und der Verdichtung muss derart sein, dass eine dauerhafte Durchlüftung der Wurzeln sichergestellt wird. Für die Art des Pflastermaterials muss zwingend ein wasserdurchlässiges, flexibles und baumschonendes Material gewählt werden, z. B. Kunststoff-Rasengitter, Porenbeton als Sickerfugenpflaster.
Eine Bepflanzung des Holzgerüsts mit Kletterpflanzen kann nur auf der baumabgewandten Seite bzw. außerhalb des Wurzelbereichs erfolgen, um weitere Schädigungen des Wurzelwerks zu verhindern und gegenseitigen Konkurrenzdruck der Pflanzen zu vermeiden. Bei der Wahl der Kletterpflanzen sind invasive

Arten, wie Efeu, zu vermeiden. Geeignet sind z. B. Wald-Geißblatt, Gewöhnliche Waldrebe oder Echter Hopfen.
Im Bereich der Bäume 8, 9 und 10 ist im Wurzelschutzbereich eine Abböschung geplant. Bodenverdichtungen und -versiegelungen im Wurzelschutzbereich sowie Abgrabungen im Wurzelschutzbereich und Kappungen der Wurzeln sind zu vermeiden. Ist keine andere bauliche Lösung möglich sind bei den Abgrabungen sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Die Arbeiten müssen derart erfolgen, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben, hierzu sind entsprechende Voruntersuchungen durch eine Fachfirma zwingend notwendig.

Beschlossen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	10
Nein:	1

7 Bauantrag zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Rathausplatz 2 a, Fl.-Nr. 141/13

Abgesetzt

8 Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49 - Bekanntgabe des Antrags auf Zurückstellung gem. § 15 BauGB

Sachverhalt:
Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich bereits mehrfach mit dem Vorhaben. Zuletzt in seiner Sitzung am 19.05.2026, BVA 26/05. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst (abrufbar unter Vorlagennr. 2026/6537):
„Das gemeindliche Einvernehmen** zum Neubau eines Doppelhaueses mit Duplexparker und zwei offenen Stellplätzen auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/49 und 177/43, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.05.2026, **wird nicht hergestellt.

Begründung:
Das Bauvorhaben überschreitet bzw. weicht von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ab. Ein Teil dieser Festsetzungen müssen im Zuge des laufenden Verfahrensschritts angepasst werden. Des Weiteren entspricht der Fahrradstellplatznachweis nicht der gemeindlichen Satzung und die Erdüberdeckung der unterirdischen Kellererweiterung muss vom Antragsteller angepasst werden. Da Angaben zur Einhaltung der Wasserdurchlässigkeit der Belagsarten und der Einfriedungsart fehlen, kann die Einhaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft werden.
Innerhalb des Wurzelschutzraums von Eiche Nr. 7 (siehe Baumbestandsliste/Freiflächengestaltungsplan) ist die Anlage von Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen geplant. Die dauerhafte Anlage der Stellflächen

innerhalb des Schutzraums wird als nicht genehmigungsfähig gemäß den Vorgaben der DIN 18920, RAS LP 4 und §3 der geltenden Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg abgelehnt. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Einhaltung aller künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1 den Bauantrag zusammen mit dem Bau- und Verkehrsreferent im Verwaltungsweg zu bearbeiten.

Hinweis an das LRA München:
Für die Bäume ist für die Zeit der Baumaßnahme der notwendige Stamm- und Wurzelschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 herzustellen und aufrechtzuerhalten. Als Entgegenkommen der Gemeinde wird ein geringer Schutzraum um Eiche Nr. 6 geduldet, um das Bauvorhaben wie den Erhalt der Eiche zu ermöglichen. Eine Baubegleitung durch das LRA zur Sicherstellung der Einhaltung der erforderlichen Baumschutzmaßnahmen wird erbeten.
Aufgrund der Antragshistorie wird seitens der Gemeinde die regelmäßige Durchführung einer Baukontrolle für erforderlich gehalten."

Am 25.06.2026 wurde beim LRA München hierzu ein Austauschplan eingereicht. Die Beteilung der Gemeinde erfolgte erst am 02.07.2026. Dieser wurde am 16.07.2026 ergänzt und am 12.08.2026 erneut ausgetauscht, um weitere Ergänzungen einzureichen. Eine Behandlung des Antrages im vorangegangenen Bau- und Verkehrsausschusses war auf Grund der vorliegenden fristgebundenen Anträge nicht möglich. Da die nachgeforderten Unterlagen, welche für den Abgleich mit dem Bebauungsplanentwurf notwendig waren, durch den vorliegenden Verfahrensstand des Bebauungsplans zu keiner Fristhemmung geführt haben, würde mit Ablauf des 02.09.2026 die Genehmigungsfiktion eintreten.

Inhaltlich unterscheidet sich der Austauschplan im wesentlich nicht von dem Eingabeplan vom 04.05.2026. Die Hauptänderung liegt im Bereich des Kellers. Hier wurde auf die Unterkellerung des Grundstückes außerhalb des Gebäudes auf beiden Grundstücken verzichtet. Ebenso wurden die fehlenden Fahrradstellplätze aufgenommen.

Auf Grund der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der ersten Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (30.04.-09.06.2026) ist eine umfangreiche Abwägung notwendig. Diese ist noch nicht vollständig abgeschlossen, was zur Folge hat, dass der derzeit vorliegende Bebauungsplanentwurf (Stand 27.04.2026) die beantragte Bebauung noch nicht zulässt.

Somit liegen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Grundstück an der Kaiserstraße **keine** Veränderungen vor, welche eine positive Bearbeitung im Verwaltungsweg ermöglichen würde.

Aufgrund dieser Tatsache **muss** nun für den vorliegenden Antrag beim Landratsamt München ein Antrag auf Zurückstellung gestellt werden. Fristbedingt wurde dieser Antrag am 18.08.2026 als dringliche Anordnung des Ersten Bürgermeisters nach § 28 Abs. 1 Nr. 8 GeschO i. V. m. Art. 37 Abs. 3 GO bearbeitet, die hiermit dem zuständigen Gremium bekanntgegeben wird.

Seitens der Verwaltung wird gemeinsam mit dem Planungsbüro aktiv an dem Bebauungsplan gearbeitet, um zeitnah die Abwägung wie auch die daraus resultierenden Änderungen dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen und damit die Grundlage zu schaffen, das Bauvorhaben möglich zu machen.

Ohne Beschluss des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss zum weiteren Vorgehen im Bebauungsplanverfahren würde sowohl die Verwaltung als auch der Bau- und Verkehrsausschuss bei Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens gegen die aktuelle Beschlusslage des Gemeinderates wie auch dem selbstgefassten Beschluss handeln.

Hinweise der Verwaltung:
Die Verwaltung ist stets bemüht, den Erwartungen der Bürger und des Gemeinderates zu entsprechen. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 75 Teil 1 wurde an die Verwaltung herangetragen, zeitnah zu handeln. Leider stellen sich im Zuge des Verfahrens immer wieder Themen, die im Vorfeld nicht unbedingt erkennbar sind, die dann aber korrekt abgeklärt werden müssen. Nur so kann ein rechtlich haltbarer Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6622 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 10.08.2026
- Anlage 3-4: Beschlussbuchauszüge

Der BVA nimmt die dringliche Anordnung vom 18.08.2026 zur Zurückstellung des Antrags auf zum Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49, vom 02.09. bzw. 13.08.2026 zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

9 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Poststation auf dem Grundstück am Marktplatz, Fl.-Nr. 44/448

Abgesetzt

10 Neue Seniorenbegegnungsstätte: Quartalsbericht September 2026

Sachverhalt:

Anlass:
Dem Gemeinderat wurde im GR 24/05 TOP 4 -ö- am 13.05.2024 (Vorlagennr.: 2024/5829) die Entwurfsplanung (Leistungsphase LPH 3) samt Kostenberechnung und der Grob-Terminplan für den Neubau

des Seniorenzentrums vorgestellt und beschlossen. Im weiteren Verlauf des Projekts soll im BVA regelmäßig über den erreichten Sachstand berichtet werden. Zuletzt wurde im BVA 26/06 TOP 3-ö- am 23.06.2026 (Vorlagennr.: 2026/6561) informiert.

Aktuell in Bearbeitung:
Ausbaugewerk:

- TGA größtenteils fertiggestellt
- Fassade in Fertigstellung
- Sonnenschutz eingebaut
- Photovoltaik eingebaut
- Kanalanschlüsse erledigt

LPH 5 Ausführungsplanung / LPH 6 Vorbereitung der Vergabe / LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe / LPH 8 Bauausführung

VERGABEN:

Aktueller Vergabegrad **98%**

Bisherige Ausschreibungen & Vergaben

KG300: - Schadstoffsanierung - Baustelleneinrichtung - Baustrom Vorabmaßnahme - Erdbau + Tiefbau + Kellerabbruch - Abbruch oberirdisch - Bauwasser - Baumeister - Zimmerer - Baustellen WC - Gerüst - Baustellencontainer - Fenster / Türen - Spengler - Schlosser - Trockenbau - Estrich - Innentüren - Maler - Gussboden - Fliesen - Bodenbelagsarbeiten	KG400: - Aufzug - Heizung - Lüftung - Sanitär - Gebäudeautomation - Elektroinstallation KG500: - Baustrom - Freiflächengestaltung

- Tischler - Estrich Ersatzvornahme Entfallen in KG300: - Blower Door -> zu Zimmerer - Akustik -> zu Zimmerer - Verputzarbeiten -> zu Trockenbau	Entfallen in KG400: - Gebäudeautomation -> zu Lüftung

Laufende Ausschreibungen & Vergaben

	KG400: - Küchentechnische Anlagen

Kommende Ausschreibungen & Vergaben

KG300: - Baufeinreinigung - Zutrittskontrolle - Blendschutz	

TERMINE:

Aktueller Terminstand:

- TGA Gewerke Rohbau abgeschlossen
- Restverblechung an Fenstern gestartet, Sonnenschutz eingebaut
- Fassadenunterkonstruktion fertiggestellt
- Frischwasserkanal angeschlossen
- Abwasserkanal angeschlossen
- Start Feinmontage TGA und Schließen Wände Ende September
- Verzug Kündigung Estrich und Neubeauftragung für Ersatzvornahme
- Fertigstellung 1.Quartal 2027

Anstehende Meilensteine:

- Estrich Ersatzvornahme Oktober 2026
- Schließen Wände September 2026
- Fertigstellung Fassade Oktober 2026

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6634 abrufbar):

- Anlage 1: 20260922_BVA_ Quartalsbericht September

Zur Kenntnis genommen

11 Anfragen und Verschiedenes

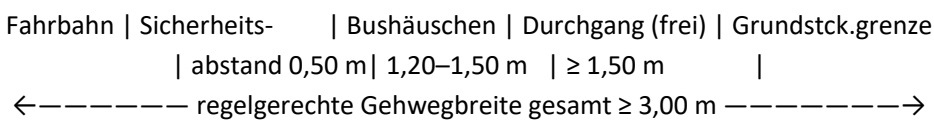
Anfragen und Verschiedenes aus der vorherigen Sitzung (BVA 26/07)
Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses baten um Überprüfung/gaben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

Die Straßenmarkierungslinien im Bereich des Delfino sollten nachgezogen werden.
▶ Der gemeindliche Bauhof hat ein Markierungsgerät beschafft um einfache Markierungsarbeiten selbstständig durchzuführen. Wir werden den Bauhof der Gemeinde Neubiberg hierüber informieren, dass dieser Bereich neu markiert werden muss.

Im Werner-Heisenberg-Weg wird seit Herstellung der Straße regelmäßig im Wiesenbereich geparkt.
▶ Der örtlichen Straßenverkehrsbehörde sind bei regelmäßigen Kontrollfahrten im Gemeindegebiet in diesem Bereich keine Falschparker aufgefallen. Ebenfalls sind der örtlichen Straßenverkehrsbehörde keine Bürgerbeschwerden bekannt.

An der Bushaltestelle in der Hauptstraße 101 auf Höhe des Nagelstudios wird angeregt, ob eine Sitzmöglichkeit mit Überdachung geschaffen werden kann.
▶ Die regelgerechte Errichtung eines Bushäuschens – was faktisch der angeregten Sitzmöglichkeit mit Überdachung gleichkommt – unterliegt insbesondere im öffentlichen Raum diversen Vorgaben, u.a. der DIN 18040-3 und Art. 48 BayBO, wonach öffentlich zugängliche Anlagen barrierefrei zugänglich und nutzbar sein müssen. Weitere Vorgaben finden sich in der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) oder der EFA (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen).

Diese Regelwerke besagen, dass eine freie Durchgangsbreite von mindestens 1,50 m ermöglicht werden muss (Barrierefreiheit); bei Begegnungsverkehr (Rollstuhl) sogar mindestens 1,80 m Gehwegbreite. Weiterhin darf das Wartehäuschen nicht in den Sicherheitsraum zur Fahrbahn ragen, was einen Sicherheitsabstand von in der Regel 0,50 m zum Fahrbahnrand mit sich bringt.



Die absolut kleinste funktionale Überdachung mit Sitzgelegenheit für eine Person (jedoch nicht regelgerecht im öffentlichen Raum) beginnt bei 0,80 m Breite × 0,90 m Tiefe bei einer lichten Höhe von ca. 2,00 m. Praxistauglich, also ein Bushäuschen-Ersatz, ist eine Sitzgelegenheit für zwei Personen mit einem Platzbedarf von 1,60 m – 2,00 m Breite x 1,00 m – 1,20 m Tiefe.

Der Gehweg hat im besagten Bereich eine Breite von etwa 2,00 m. Bei Berücksichtigung auch des Sicherheitsabstandes zum Fahrbahnrand bleibt maximal eine freie Gehwegbereite von 0,50 m. Dies entspricht keinem relevanten Regelwerk.

Die Straßenbeleuchtung in der Hauptstraße zwischen Baustelle und dem Rossmann funktioniert nicht.
▶ Die Bayernwerk GmbH wurde bereits im Dezember 2025 von der Verwaltung um Aufbau einer provisorischen Beleuchtung gebeten. Leider ist erst nach vielfachem Mahnen in der KW 30 eine provisorische Solarleuchte zwischen Baustelle Hauptstraße 21 und Drogeriemarkt Rossmann aufgestellt worden. Leider hat das Tiefbauamt keinen weiterführenden Einfluss auf die Abarbeitung der Auftragsbücher der Bayernwerk GmbH. Wir bitten um Verständnis.

Es wird angeregt zu prüfen, ob am Bahnhofsplatz im Bereich des Lebensmittelmarktes (Edeka Hertschek), temporäre Parkmöglichkeiten oder eine grüne Aufwertung, beispielsweise durch eine Blühwiese, geschaffen werden könnten.
▶ Bei dem Bahnhofsplatz handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich. Hat der Fahrzeugverkehr in zentralen Bereichen trotz erheblichen Fußgängerverkehr keine untergeordnete Bedeutung, kommt die Ausweisung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich als tempolimitierte Zone in Betracht. Halten und Parken ist überall dort gestattet, wo es nicht ausdrücklich beschränkt ist.
Im Bereich vor dem ortsansässigen Lebensmittelmarkt ist das Parken auf der gesamten Fläche verboten. Der amtlich ausgewiesene Gehweg ist ebenerdig und wird durch 10 cm breite Pflastersteine durch einen weißen Kontrast hervorgehoben. Hierbei handelt es sich um eine durchgezogene Linie welche dem Individualverkehr aufzeigen soll, dass dieser Bereich nicht befahren werden darf.
Bei dem Gehweg handelt es sich um einen stark frequentierten Bereich zum / vom Bahnhof. Die Schaffung von Parkplätzen vor dem ortsansässigen Lebensmittelmarkt ist negativ in der Gesamtheit zu betrachten. Der Schutz des Individualverkehrs auf dem Gehweg ist höher zu betrachten.
Der ortsansässige Lebensmittelmarkt hat in der Tiefgarage eine große Anzahl von Stellplätzen für seine Kunden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofes befinden sich weitere Parkplätze, welche dem Individualverkehr zur Verfügung stehen.
Die örtliche Straßenverkehrsbehörde meldet Bedenken gegen die Schaffung neuer Parkflächen vor dem ortsansässigen Lebensmittelmarkt an.
▶ Im Zuge der Neugestaltung von 2017 wurden im Bereich vor dem Lebensmittelmarkt (Edeka Hertschek) bzw. im Bereich der Einmündung Tannenstraße auf die Freiherr-von-Stengel-Straße Bäume (Sumpfeichen) gepflanzt sowie die Grünflächen in der jetzigen Form hergestellt. Die verwendeten Sumpfeichen benötigen für eine optimale Entwicklung ein saures Erdsubstrat (Torf), ansonsten entstehen Nährstoffmangel und Kümmerwuchs. Die in diesem Jahr erfolgte Düngung - speziell mit Eisen - damit die Bäume in einen besseren Zustand gebracht werden, zeigte nicht den gewünschten Erfolg.

Um eine grüne Aufwertung des Bahnhofsplatzes zu erreichen schlägt das Sachgebiet Umwelt-, Natur- und Klimaschutz daher vor, die verkümmerten Bäume gegen schnellwüchsigere und für den Standort geeignetere Arten auszutauschen. Auch die dreieckige Pflanzfläche sowie der Beetstreifen entlang der Mauer zum Lebensmittelmarkt können mit einer üppigeren sowie hitze- und trockenheitsverträglicheren Bepflanzung aufgewertet werden. Eine zusätzliche Möglichkeit besteht darin, die Baumscheiben umzugestalten und statt Trittplatten eine trittstabile Bepflanzung anzulegen. Dies verbessert die Versickerung, erhöht die Verdunstung und trägt damit zur Kühlung bei. In Rücksprache mit dem damals beauftragten Planungsbüro Terrabiota Landschaftsarchitekten besteht keine Festlegung bei der Pflanzenauswahl, so dass die vorgeschlagenen Veränderungen durchgeführt werden können.

Eine Vergrößerung der Pflanzbereiche ist denkbar, um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten ist hierfür jedoch die Hinzuziehung eines Verkehrsplaners empfehlenswert.
Im Bereich des Bahnhofsplatzes bestehen noch laufende Förderungen, so dass hier erst nach Ablauf des Förderzeitraums Umgestaltungen möglich sind.

Es wird nach dem Verbleib der Hochbeete am Nachtbiomarkt gefragt. Die größeren Hochbeete würden sich seiner Ansicht nach als dauerhafte Lösung gut eignen.
▶ Die am Nachtbiomarkt gepflanzten Hochbeete wurden nicht sofort zugänglich aufgestellt, damit die Pflanzen einwurzeln und sich an die neuen Lichtverhältnisse anpassen können. Mittlerweile sind diese im Umweltgarten aufgestellt und sind für die Bürgerinnen und Bürgern zugänglich.
Für die Anlage von dauerhaften Hochbeeten sind in Rücksprache mit dem Umweltgarten keine Flächen vorhanden, die ganzjährig ungenutzt sind und dafür verwendet werden können. Auch finden sich im Umweltgarten bereits große mit verschiedenem Obst und Gemüse sowie Kräutern bepflanzte Bereiche, welche für Informationen oder über den Umweltgartenverein zur Mitarbeit zur Verfügung stehen.
Wenn die Bereitstellung von Hochbeeten mit essbarer Bepflanzung gut angenommen wird und der Wunsch besteht öffentlich nutzbare Hochbeete anzubieten, können andere Fläche auf ihre Eignung geprüft werden. Zu klären wäre jedoch auch die Übernahme der Pflege- und Gießarbeiten durch Ehrenamtliche, da speziell in den Sommermonaten die Kapazitätsgrenzen für zusätzliche Gießarbeiten durch den Bauhof erreicht sind.

Zur Kenntnis genommen

Anfragen und Verschiedenes aus der aktuellen Sitzung (BVA 26/08)

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

Bat darum, die Planung für die Schopenhauerstraße 5 im Bau- und Verkehrs-ausschuss (BVA) vorzulegen.
▶ Vom Vorsitzenden beantwortet.

Wurde darauf angesprochen, dass auf dem Fußweg bei der Apothekarium ein Piktogramm angebracht sei, das auf die mögliche Nutzung des Weges als Fahrradweg hinweise.
▶ Der Sachverhalt wird geprüft.

Bemängelte, dass die neuen „Rücksicht aufeinander“-Piktogramme teilweise in die falsche Richtung aufgesprüht worden seien, beispielweise in der Kaiserstraße.
▶ Der Sachverhalt wird geprüft.

Wurde darauf angesprochen, dass die öffentliche Grünfläche, bei der unter der Regie von der Eigentümerin der Max-Löw-Straße 43 erfolgte Bepflanzung, schöner war als jetzt.
▶ Vom Vorsitzenden beantwortet.

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Antonia Wagenbauer