Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6403

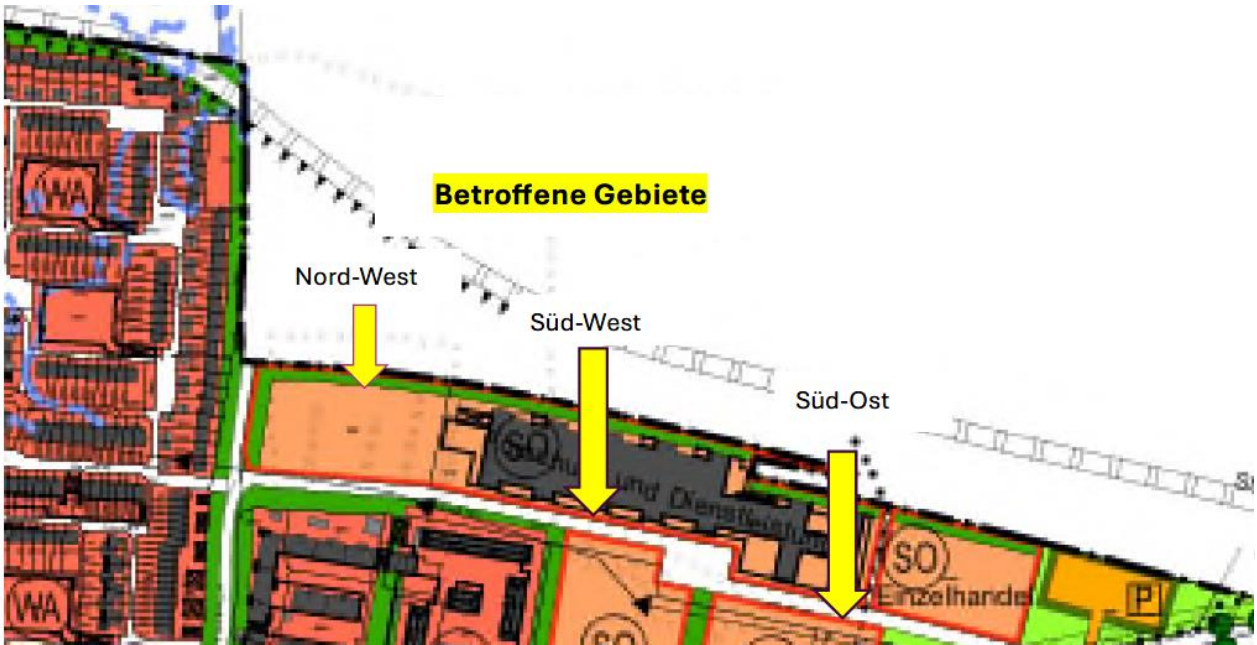
Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	09.11.2026	öffentlich	Vorberatung

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neubiberg "Nördlich und südlich der Lilienthalstraße";
1. Aufstellungsbeschluss
2. Billigung des Vorentwurfes
3. Einleitung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich bereits in mehreren Sitzungen mit der Entwicklung der noch unbebauten Grundstücke nördlich und südlich der Lilienthalstr. befasst (s. hierzu auch den zuvor behandelten TOP 5). Die mit der Integrierten Rahmenplanung Unterbiberg im Jahr 2014 beschlossene Quartiersentwicklung verbunden mit der geänderten Art der baulichen Nutzung SO in Wohnen erfordert nunmehr auch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg derzeit noch Sondergebietsflächen darstellt (§ 8 Abs. 2 BauGB, Entwicklung Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan).

Am 17.06.2024 wurde im Gemeinderat der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Sondergebietsflächen entlang der Lilienthalstr gefasst.
Demnach sollen die SO-Flächen entlang der Lilientalstraße in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und zwei Teilbereiche südöstlich in SO mit Wohnen/Gewerbe/gewerblicher Einzelhandel umgewandelt werden. Die SO-Gebiete an der Lilienthalstraße sollen künftig primär zur Schaffung von Wohnraum inkl. gewerblicher Nutzung dienen (Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung des Gebiets).



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Betroffene Gebiete

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Unterbiberg, unmittelbar an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze und besteht aus drei Teilbereichen, die durch die Lilienthalstraße räumlich getrennt werden. Diese werden im Folgenden als „Baugebiet Nord-West“, „Baugebiet Süd-Ost“ und „Baugebiet Süd-West“ bezeichnet.
Die Größe des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 3,9 ha.
Das Baugebiet Nord-West befindet sich nördlich der Lilienthalstraße, östlich der Universitätsstraße. und schließt an das Wohngebiet „Vivamus“ an.
Baugebiet Süd-Ost befindet sich südlich der Lilienthalstraße und umfasst auch die bestehenden Wohngebäude, um die Baugebietsausweisung anzupassen. Baugebiet Süd-West wird im Westen vom Wohngebiet „Vivamus“ und im Süden von der Zwergerstraße begrenzt.
Für das Baugebiet Nord-Ost wird eine Teiländerung des FNPs durchgeführt, um die Baugebietsdarstellung im Hinblick auf die Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zu berichtigen (Einzelhandel in Forschung und Dienstleistung).
Bis auf die Grundstücke Fl. Nrn. 44/134 und 44/135 sowie die Verkehrsfläche der Lilienthalstraße, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, handelt es sich bei den übrigen Grundstücken um Privateigentum.
Da das Baugebiet Nord-West zukünftig dem Wohnen und untergeordnet Gewerbe dienen soll, wird hier die bisherige Darstellung des Baugebiets von Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert.
Im süd-östlichen Baugebiet ist überwiegend Wohnen und ein SO, welches einen großflächigen Einzelhandelsstandort in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m^2 sowie ein ergänzendes Angebot ermöglicht (z.B. Backshop, Metzgerei). Seitens der höheren Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberbayern, wurde die Ansiedlung eines Vollsortimenters positiv beurteilt.
Für die bestehenden Wohngebäude im Südwesten wird die Darstellung im FNP von SO in WA geändert, da dies der tatsächlichen Nutzung im Bestand entspricht.

Auf FNP-Ebene wird im Osten von Baugebiet Süd-Ost zukünftig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün anstelle eines Sondergebietes dargestellt.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6403 abrufbar):

- Anlage 1: Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 23.11.2026
- Anlage 2: Vorentwurf zur Begründung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 23.11.2026

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Zur Weiterentwicklung der Flächen des Ortsteiles Unterbiberg auf Basis des Abschlussberichtes zur Integrierten Rahmenplanung i.d.F. vom 09.12.2014 wird die 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubiberg „nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ eingeleitet.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 22. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubiberg mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2026.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und parallel dazu das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) einzuleiten.