



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6431

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	14.04.2026	öffentlich	Beschluss

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bebauung am Hachinger Bach" für den Bereich Am Hachinger Bach 3 und 5

1. Billigung des Entwurfs

2. Einleitung des Verfahrens

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Am Hachinger Bach 3 und 5 wurden im Jahr 2007 zwei Lebensmittelmärkte und ein Getränkemarkt auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 genehmigt. Eine der Nutzungen „Netto“ wurde Anfang September 2025 aufgegeben.

Das Gebäude steht derzeit leer.

Plansichernde Maßnahme:

In der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2025 (Vorlagenr.: 2025/6306) wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bebauung am Hachinger Bach“ und die Einleitung des Verfahrens beschlossen und als Planungsziel die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs festgelegt. Dies vor dem Hintergrund, dass die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt und somit alle nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig wären.

Am 03.03.2026 wurde beim Landratsamt München ein Antrag auf Vorbescheid zur geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Verkaufsfläche von Lebensmitteleinzelhandel auf Textileinzelhandel eingereicht. Der Bauantrag war Gegenstand der Sitzung des BVA am 24.03.2026. Um das o.g. Planungsziel zu sichern wurde beim Landratsamt München ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB gestellt. Nunmehr gilt es, dass am 27.10.2025 beschlossene Änderungsverfahren voran zu treiben und zeitnah zum Abschluss zu bringen.

Änderung der Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der aktuellen Beschlusslage wurde seitens des PV ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Zukünftige Festsetzung:

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

„Lebensmitteleinzelhandel“

Zulässig sind ausschließlich:

Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche pro Betrieb und davon max. 20 %



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Neben- und Randsortiment. Zusätzlich zulässig sind in das Gebäude integriert: Bäcker, Cafèbereich und erforderliche untergeordnete Nutzung für Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Versorgung des Ortsteils Unterbiberg mit den des Gebiets dienenden Läden künftig zu sichern. Planungsziel ist der Erhalt des Lebensmitteleinzelhandels durch die Festsetzung: Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 11 BauNVO).

Verfahrensart:

Das Bauleitplanverfahren kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ein separates Bauleitplanverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird von Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Für diesen Bereich ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes (GE in SO) im Wege der Berichtigung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6431 abrufbar):

Anlage 1: Entwurf der Satzung i.d.F. v. 14.04.2026

Anlage 2: Entwurf der Begründung i.d.F. v. 14.04.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Baugebiet am Hachinger Bach“ in der Fassung vom 14.04.2026.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt werden.
3. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).