



Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6537

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.05.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken an der Kaiserstraße, Fl.-Nrn. 177/43 und 177/49

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf den beiden Grundstücken ein Doppelhaus mit zwei Tiefparkern errichten. Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 14.10.2025, BVA 25/09, bereits mit dem Vorhaben. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses 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 02.09.2025, wird nicht hergestellt.

Begründung:

Das Vorhaben fügt sich weder in die umliegende das Grundstück prägende Bebauung ein, noch werden die künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 eingehalten. Diese werden in Teilen insoweit überschritten, dass die Planungsziele beeinträchtigt sind.

Sollte das Landratsamt die Rechtsauffassung der Gemeinde nicht teilen und im weiteren Verfahren das Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens androhen, beauftragt der Bau- und Verkehrsausschuss die Verwaltung vorsorglich damit, einen Antrag auf Zurückstellung nach § 15 BauGB zu stellen und ggf. weitere Schritte im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 75 einzuleiten (Vorbereitung Erlass einer Veränderungssperre, Vorantreiben des Verfahrens).“

Nun wurde eine Austauschplanung eingereicht.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 75, Teil 1, Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße begrenzt.

Planungsziele sind

- Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
- Weiterentwicklung der Nutzung für soziale Zwecke auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 177



Sachgebiet: Bauverwaltung

- Prüfung des Erhalts der vorhandenen Grünstruktur und des Baumbestandes
- Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr
- Regelung der Größe von Nebenanlagen
- Berücksichtigung des Gemeindeklimaschutzkonzepts

In seiner Sitzung am 09.06.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 wie folgt zu ergänzen:

- Für die Grundschule werden Erweiterungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die einen Ausbau des Schulstandortes (Sportfläche bzw. -halle für Schulsport und Erweiterungsmöglichkeit für das Schulgebäude/ -gelände) zum Gegenstand haben.

In seiner Sitzung am 09.06.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 wie folgt zu ergänzen:

- Untersuchung der dauerhaften Sicherung des Waldbestandes durch Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Hauptgebäude und genehmigungsfreie bauliche Anlagen inkl. Zufahrten und Lage der Sparten)

Mit Beschluss vom 27.04.2026 hat der Gemeinderat den Vorentwurf beschlossen und im Zeitraum vom 30.04.-09.06.2026 erfolgt die erste Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

Das Bauvorhaben wurde entsprechend des Vorentwurfs vom 27.04.2026 geprüft.

Der Bebauungsplan setzt u. a. folgende Festsetzungen fest:

1. Vordere und rückwärtige Baugrenze
2. Bauraum für Stellplätze, Garagen, Carports und (Tiefgaragen-) Zufahrten
3. GR 105 m² je Baugrundstück
4. Überschreitungsmöglichkeit § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60
5. geschützter Baumbestand
6. Wasserdurchlässigkeit Zufahrten/Wege
7. Erdüberdeckung Tiefgaragen
8. Abstandsflächen
9. Erschließung
10. Stellplätze

Zu 1.:

Die vordere Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zur Kaiserstraße wird durch einen Lichtschacht (ca. 0,55 m x 1,20m) überschritten. Der Bebauungsplan sieht keine Überschreitungsmöglichkeit für Lichtschächte, Wärmepumpen o. ä. vor. Zur Gleichbehandlung gegenüber älteren Bebauungsplänen oder einfache Baulinienpläne müsste zumindest für Lichtschächte und Wärmepumpen im Rahmen von Bauvorhaben eine (isolierte) Befreiung erteilt werden. Hierdurch wäre bei Baugenehmigungsverfahren kein sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich, welches ein zügigen Baubeginn nach 1 Monat inkl. geringer Verwaltungsgebühr ermöglicht. Nach Rücksprache mit der Bauleitplanung wird für Lichtschächte und



Sachgebiet: Bauverwaltung

Wärmepumpen eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Zu 2.:

Im Bereich des Vorgartenbereichs ist ein Tiefparker mit einer Breite von 3,35 m geplant. Da der Bauraum für offene Stellplätze nicht vermaßt ist, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob dieser innerhalb des Bauraumes liegt. Nach Rücksprache mit der Bauleitplanung wird ggf. die Festsetzung des Bauraumes auf das notwendige Maß verbreitet.

Zu 3.:

Die GR wird nun eingehalten.

Zu 4.:

Der Bebauungsplan setzt keine Überschreitungsmöglichkeit für § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Anlagen fest. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann für diese Anlagen die GR um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Somit können auf beiden Grundstücken 52,80 m² (Haus 1) bzw. 54,60 m² (Haus 2) zusätzlich beansprucht werden.

Das DHH 1 (rückwärtig) weist ca. 38 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen auf. Das DHH 2 (straßenseitig) hat eine versiegelte Fläche von ca. 88 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen. Genaue Angaben zu den tatsächlich versiegelten Flächen liegt der Verwaltung nicht vor, da kein Freiflächengestaltungsplan vorliegt. Der fehlende Freiflächengestaltungsplan wurde bereits vom LRA nachgefordert.

Somit wird die GR-Ü für das DHH 1 eingehalten. Das DHH 2 weist eine Überschreitung von ca. 33,40 m² auf. Davon können 25 m² durch die verbleibende GR ausgeglichen werden. Was jedoch die Folge hat, dass der Hauptbaukörper in seiner Kubatur nicht mehr vergrößert werden kann. Die restliche Überschreitung wird durch die Zufahrt für die rückwärtige DHH hervorgerufen.

Da in der Vergangenheit bei vergleichbaren Grundstückslagen für die Zufahrten der rückwärtigen Grundstücke eine gesonderte GR-Ü festgesetzt wurde, wird nach Rücksprache mit der Bauleitplanung die Festsetzung entsprechend geändert.

Zu 5.:

Vom geplanten Bauvorhaben ist geschützter (Nr. 1, 6 und 7 auf Baumbestandsplan) und zum Erhalt geplanter Baumbestand (Nr. 8) betroffen.

Bei Baum Nr. 1 handelt es sich um eine Robinie, Stammumfang 92 cm auf einem Meter Höhe, diese ist durch die im Gemeindegebiet geltende Baumschutzverordnung vom 25.06.2019 geschützt. Im Zuge der Bauarbeiten kann die Robinie nicht erhalten werden, da sie den Zugang zum Bauraum behindert. Am 08.04.2026 wurde mit den Antragsstellern vor Ort besprochen, dass die Robinie entfernt werden darf, um die Bauarbeiten zu ermöglichen, sie aber mit Abschluss der Baumaßnahme zu ersetzen ist. Die, über die Baumschutzverordnung, geforderte Ersatzpflanzung sieht hierzu die Pflanzung eines heimischen Laubbaums mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm oder alternativ drei heimische Großsträucher von 125-150 cm Höhe vor.

Bei den Bäumen Nr. 6 und 7 handelt es sich um zwei alte, vitale Eichen am westlichen Grundstücksrand. Während sich Eiche Nr. 6 auf dem Grundstück der Bauwerber stockt, befindet sich Eiche Nr. 7 auf dem



Sachgebiet: Bauverwaltung

angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück.

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.

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.

Bei Baum Nr. 8 handelt es sich um eine Weiß-Tanne, diese stockt nahe der Grundstücksgrenze auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück. Sie ist als erhaltenswerter Baumbestand im kommenden Bebauungsplan 75 erfasst, dieser ist jedoch noch nicht in Kraft gesetzt. Auch stellt die Weiß-Tanne keinen Schutzgegenstand der geltenden Baumschutzverordnung dar. Nach heutigem Kenntnisstand ist noch keine nachbarschaftliche Absprache zur Fällung der Weiß-Tanne erfolgt. Ein Nachweis des Einverständnisses ist notwendig, da nach aktuellem Baumbestandsplan die Fällung zur vollständigen Durchführung der Baumaßnahme erforderlich ist.

Zu 6.:

Im Bauantrag ist nicht enthalten, ob die geplanten Versiegelungen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Zu 7.:

Im Bebauungsplan ist die Erdüberdeckung für Tiefgaragen geregelt. Eine Regelung für Unterbauungen des Grundstücks für Kellerbereiche erfolgte nicht, da diese nicht ortsüblich sind bzw. nur in Bereichen von Wintergärten vorhanden sind. Die Erdüberdeckung wird zugunsten der Aufnahmefähigkeit des Bodens für Regenwasser und für eine entsprechende Möglichkeit zur Begrünung des Bereiches festgesetzt. Bei der geplanten Überdeckung von 0,12 m anstatt der ursprünglich geplanten 0,18 m und den teilweise darüber geplanten Fahrradstellplätzen ist davon auszugehen, dass die Überdeckung nicht ausreicht, um Regenwasser aufzunehmen und eine Begrünung des Bereichs neben den Fahrradstellplätzen sicherzustellen. Nach Rücksprache mit der Bauleitplanung wird die Festsetzung konkretisiert und auch sonstige Unterbauungen mit einer Erdüberdeckung von 0,80 m mit aufgenommen.

Zu 8.:

Auf den beiden Grundstücken liegen die Abstandsflächen des Gebäudes Schopenhauerstr. 7 a und Kaiserstr. 21. Hier wurden beim LRA München abweichend von der damaligen Baugenehmigung Abstandsflächenübernahmen eingetragen. Ob der Nachweis der neuen Abstandsflächen mit der damaligen Übernahmeerklärung korrekt ist, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden, da uns diese nicht vorliegt.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Zu 9.:

Ein Nachweis für ein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht wurde dem Bauantrag nachgereicht.

Zu 10.:

Für jede Doppelhaushälfte sind 2 Kfz-Stellplätze und 4 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Im Erdgeschossgrundriss werden lediglich 2 Kfz-Stellplätze und 3 Fahrradstellplätze pro Doppelhaushälfte dargestellt. Die Anforderungen aus der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung werden nicht erfüllt.

Alle fehlenden Angaben und Unterlagen wurden von der Verwaltung über das LRA München angefordert.

Fazit der Verwaltung:

Das Bauvorhaben überschreitet bzw. weicht von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ab. Ein Teil dieser Festsetzungen müssen im Zuge des laufenden Verfahrensschritts angepasst werden. Jedoch kann dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da der Fahrradstellplatznachweis nicht der gemeindlichen Satzung entspricht und die Erdüberdeckung der unterirdischen Kellererweiterung angepasst werden muss sowie Angaben zur Einhaltung der Wasserdurchlässigkeit der Belagsarten und der Einfriedungsart fehlen.

Der Architekt wurde über das Beschlussergebnis informiert. Über eine ggf. erfolgte Rückmeldung wird in der Sitzung berichtet.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6537 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.05.2026
- Anlage 3: Vorentwurf Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses 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.



Sachgebiet: Bauverwaltung

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.