

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6622

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.09.2026	öffentlich	Beschluss

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 Vorlagenr. 2026/6537):

„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.

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.“



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Am 25.06.2026 wurde beim LRA München hierzu ein Austauschplan eingereicht. Die Beteiligung 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 Verkehrsausschuss 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 wesentlichen 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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

erkennbar sind, die dann aber korrekt abgeklärt werden müssen. Nur so kann ein rechtlich haltbarer Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden.

Dem Sachverhalt liegen 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.