Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6668

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	10.11.2026	öffentlich	Beschluss

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

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich bereits mehrfach mit dem Vorhaben. Zuletzt in seiner Sitzung am 22.09.2026, BVA 26/09 (abrufbar unter Vorlagennr. 2026/6622). Hier wurde der Bau- und Verkehrsausschuss über die Eilhandlung des Bürgermeisters hinsichtlich eines Antrages auf Zurückstellung in Kenntnis gesetzt. Dieser wurde auf Basis des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 19.05.2026, BVA 26/05 gestellt. Folgender Beschluss wurde bei dieser Sitzung 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

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

erforderlich gehalten."

Im Nachgang dieses Antrages wurden von Seiten des LRAs Gespräche mit den Antragstellern und der Gemeinde geführt. Von Seiten der Verwaltung wurde unter folgenden Voraussetzungen die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Rücknahme des Antrags auf Zurückstellung in Aussicht gestellt:

- Anpassung der Planung dahingehend, dass Grundriss EG, Freiflächengestaltungsplan und Abstandsflächenplan übereinstimmen (z. B. Standort Wärmepumpen, Beschreibung von Mülltonnenunterbringung),
- Abrücken des Baumes südlich des Tiefparkers von Haus 2 (Ost) zur Sicherstellung einer langfristigen Standzeit der Ersatzpflanzung,
- Vorlage des Nachweises für den gemeindlichen Baum Nr. 7 das in dem Bereich des geplanten Mülltonnenstandortes sowie des Tiefparkers keine Wurzeln, welche für den Erhalt und die Standsicherheit benötigt werden, liegen (derzeit liegt nur ein Gutachten für den Baum Nr. 6 vor) und
- keine weiteren Veränderungen der Planung die zu erneuten Widersprüchen führt.

Am 16. bzw. 19.10.2026 wurde beim LRA München hierzu ein Austauschplan eingereicht.

Alle von der Verwaltung geforderten Ergänzungen bzw. Klarstellungen wurden in den Austauschplänen berücksichtigt. Hinsichtlich des Nachweises für den gemeindlichen Baum Nr. 7 erhielten wir vom LRA München folgende Nachricht:
„Die fachliche Prüfung des Sachgebietes Grünordnung im Landratsamt hat ergeben, dass der statisch wirksame Wurzelraum (Berechnung nach Müller) ca. 3 m plus die Breite des Wurzelvorhangs (30-50 cm) beträgt, der mindestens zum Schutz des Baumes einzuhalten wäre. Der Eingriff, der am dichtesten am Baum stattfindet, ist knapp 5 m entfernt, somit außerhalb des statisch wirksamen Wurzelraums. Aus diesem Grund und weil im Baumbestandsplan geeignete Wurzelschutzmaßnahmen -wie minimierter Verbau, Wurzelvorhang, etc.- dargestellt sind, gehen wir davon aus, dass auch Baum Nr. 7 langfristig erhalten werden kann. Die dargestellten Schutzmaßnahmen werden wir auch beauflagen. Ein zusätzliches Gutachten war daher für Baum Nr. 7 nicht erforderlich. Das Gutachten war für Baum Nr. 6 dagegen auf Grund eines noch geringeren Abstandes erforderlich."

- Grünordnung:
Das geplante Bauvorhaben wirkt sich auf durch die geltende Baumschutzverordnung vom 11.08.2026 geschützten Baumbestand aus (Nr. 1, 6 und 7 des Baumbestandsplans).

Baum Nr. 1, eine Robinie, ist zur Fällung beantragt. Laut Freiflächenplan wird auf dem Grundstück ein Feldahorn (Acer campestre) mit Stu 18-20, 4xv mDB nachgepflanzt, welcher als Ersatzbaum für die gefällte Robinie anerkannt wird. Die Fällung ist auf Grund des Artenschutzes außerhalb der Vogelschonzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Für die Bäume Nr. 6 und 7, zwei Eichen, werden während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen für Stamm und Wurzeln nach DIN 18920 und R SBB (ersetzt die frühere RAS LP-4) hergestellt und aufrechterhalten. Der geringere Schutzraum für Baum Nr. 6 wird geduldet, um das Bauvorhaben wie den Erhalt des Baumes zu

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

ermöglichen.

Pro angefangene 300m² ist laut Freiflächenplan ein zusätzlicher Baum eingeplant. Hier sind zwei Mehlbeeren (Sorbus aria) in der Sorte ‘Magnifica‘ mit Stu 18-20, 4xv mDB vorgesehen. Als Ausgleichspflanzung akzeptiert werden ausschließlich wildtypische Arten, d.h. Sorten, Farbvarianten, Formgehölze sind ausgeschlossen.
Die Pflanzung kann mit Sorbus aria als wildtypische Art und in der angegebenen Pflanzqualität durchgeführt werden.

Auf dem Nachbargrundstück ist eine Weiß-Tanne (Baum Nr. 8) zur Fällung vorgesehen, diese genießt keinen Schutzstatus. Anhand des Freiflächenplans ist eine Traubenkirsche (Prunus padus ‘Schloss Tiefurt‘) als Ersatzbaum vorgesehen. Die nachbarschaftliche Absprache und das Einverständnis wird vorausgesetzt.

Fazit der Verwaltung:
Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben nun zugestimmt werden sowie der Antrag auf Zurückstellung des Verfahrens zurückgenommen werden. Dies ist damit zu begründen, dass alle erforderlichen Bedingungen, welche zur städtebaulichen Sicherung des Bauleitplanverfahrens notwendig waren, erfüllt sind.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6668 abrufbar):
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 12.10.2026

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 12.10.2026, **wird mit der Auflage hergestellt, dass der straßenseitige Mülltonnenschrank in der Höhe in die Einfriedung integriert wird.**

Der Antrag auf Zurückstellung wird zurückgenommen.