



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6359

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.01.2026	öffentlich	Beschluss

Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der Zwirgerstraße, Fl.-Nr. 24/5

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand 29.07.2025 im Bau- und Verkehrsausschuss, BVA 25/07.

Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der Zwirgerstraße, Fl.-Nr. 24/5, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 08.07.2025, wird nicht hergestellt.“

Begründung:

Die Fragen 1-6 können nicht mit Ja beantwortet werden.“

Nun reichte die Antragstellerin eine überarbeitete Planung ein.

Folgende Fragen beinhaltet der Vorbescheid weiterhin:

1. Fügt sich das geplante Wohngebäude in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ein - insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung?
2. Entspricht das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Geschossigkeit, überbaute Fläche) dem städtebaulichen Umfeld?
3. Fügt sich die geplante Bauweise (geschlossene Bauweise, Stellung auf dem Grundstück, Dachform) in die prägenden Merkmale der Nachbarbebauung ein?
4. Ist die Erschließung des Baugrundstückes gesichert?
5. Werden die Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung Neubiberg Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eingehalten oder sind Abweichungen erforderlich?
6. Ist es möglich, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszuführen?

Der Fragenkatalog wird um folgende Frage ergänzt:

7. Kann die Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 35/B/34 in Aussicht gestellt werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 35/B/34 aus dem Jahre 1935, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. Dieser setzt eine Baulinie im Abstand von 6,50 m bis 5,30 m zur Zwirgerstraße fest. Befreiung notwendig.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 4.

Umgebungsbebauung:

Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit teilweise bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss vorhanden. WH von 4,24 m - 6,76 m und FH von 6,80 m - 10,65 m

Zu Frage 1:

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Dorfgebiet (MD) dar. In diesem sind u. a. Wohngebäude zulässig.

Zu Frage 2 und 6:

Der Baukörper fügt sich nach der Reduzierung der Kubatur in die umliegende das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung ein.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB. Nach Sichtung des genehmigten Bezugsfalls des Antragstellers, wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss rechnerisch kein Vollgeschoss darstellt.

Nachdem somit in der umliegenden Bebauung ausschließlich 2 Vollgeschosse vorhanden sind, behält sich die Gemeinde vor, ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Bebauung zu sichern, um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung entgegen zu wirken. Aufgrund der unter 3 und 5 beschriebenen Thematik ist nach Einschätzung der Verwaltung jedoch ohnehin eine Reduzierung der Höhenentwicklung erforderlich.

Zu Frage 3:

Auch die Dachform ist kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB.

- Das vorgesehene Satteldach ist planungsrechtlich zulässig.

Geschlossene Bebauung/Stellung auf dem Grundstück (siehe auch unter Nr.5)

Der Bauherr beabsichtigt mit dieser Austauschplanung eine einseitige Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze. Eine derartige Grenzbebauung wäre grundsätzlich nur über eine entsprechende Abstandsflächenübernahme möglich, sofern der Nachbar seine eigenen Abstandsflächen weiterhin einhalten könnte. Ebenfalls möglich wäre ein profilgleicher Anbau des Nachbarn im Zuge einer gemeinsamen Bauantragsstellung.

Nach § 22 Abs. 3 BauNVO können zwar Gebäude in der geschlossenen Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Das städtebauliche Ziel ist der Anbau der Gebäude auf benachbarten Grundstücken Wand an Wand, so dass sich die einzelnen Gebäude zu einem Gebäudekomplex zusammenschließen. In der Gemeinde Neubiberg erfolgten in der Vergangenheit solche planungsrelevanten Entscheidungen grundsätzlich über die Festsetzungen in entsprechenden Bebauungsplänen. Nur so lässt sich die geschlossene Bauweise und damit die städtebauliche Entwicklung dauerhaft steuern und sichern. In dem vorliegenden Fall, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, würde die Zustimmung der Gemeinde in das Baurecht/Abstandsflächenrecht des westlich angrenzenden Nachbarn eingreifen. Ein planungsrechtliches bzw. städtebauliches Erfordernis für solch einen Eingriff wird aus Sicht der Verwaltung nicht gesehen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Zu Frage 4:

Das Grundstück wird von der Zwirgerstraße erschlossen. Die jeweiligen Sparten hat der Bauherr bei den Spartenträgern abzufragen.

Zu Frage 5:

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung i. V. m. dem Art. 6 BayBO auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Abstandsflächen sind weder auf der Ostseite noch traufseitig eingehalten. Eine korrekte Berechnung ist Aufgabe des Entwurfsverfassers.

Die Planung ist so anzupassen, dass ein vollständiger Nachweis der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO und der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erfolgt. Gründe, die eine Abweichung rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Nachbarrechtliche Belange werden beeinträchtigt. Eine Abweichung kann somit nicht in Aussicht gestellt werden.

Zu Frage 7.:

Der rechtskräftige Baulinienplan setzt eine Baulinie auf dem antragsgegenständlichen Grundstück fest. Diese wird durch das versetzt geplante Gebäude um ca. 2,80 m bis 4,30 m überschritten. Auf Grund der vorhandenen Struktur und der Bebauung östlich des Grundstücks sowie dem weiteren Verlauf in diese Richtung wäre eine Befreiung von der Baulinie grundsätzlich denkbar, sofern die Freihaltung von mind. 5 m Vorgartenbereich gewährleistet ist. Mit diesem könnte auch die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen erfolgen.

Fazit der Verwaltung:

Der antragsgegenständliche Baukörper fügt sich in Bezug auf die Kubatur zwar in die Umgebungsbebauung ein, jedoch können die Abstandflächen nicht eingehalten werden.

Hinweis: Stellplätze/Fahrradstellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung nachzuweisen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2025/6359 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Auszug Baulinienplan
- Anlage 3: Planung vom 12.11.2025
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück an der Zwirgerstraße, Fl.-Nr. 24/5, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.11.2025, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Die Fragen 4, 5 und 7 können nicht mit Ja beantwortet werden. Die Frage 3 kann hinsichtlich der geschlossenen Bebauung nicht mit Ja beantwortet werden.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Hinweis:

Die umliegende Bebauung in diesem Quartier wird von 2 Vollgeschossen geprägt. Die Gemeinde behält sich vor, ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Bebauung zu sichern, um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung entgegen zu wirken.