



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6360

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.01.2026	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Dreispänner mit Duplexgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits als Bauvoranfrage Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 25.07.2023, BVA 23/07 (Vorlagenr.: 2023/5606). Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Dreispännern mit Duplexparkern auf dem Grundstück Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 25.05.2023 bzw. 03.07.2023, wird in Aussicht gestellt, sofern die Höhenentwicklung auf 6,20 m und 10,10 m (WH/FH) reduziert wird und die Fahrradständer nur teilweise überdacht werden.

Hinweis an den Antragsteller:

Einer vollständigen Überdachung der rückwärtigen Fahrradständer kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden, da der rückwärtige Bereich von überdachten baulichen Anlagen freigehalten werden sollte. Eine filigrane Teilüberdachung wäre denkbar. Die abschließende Beurteilung wird Gegenstand des weiteren Verfahrens sein.

Hinweis an das LRA München:

- *Es wird gebeten in der Baugenehmigung Folgendes zu beauftragen, dass bei Teilung des Grundstückes der Nachweis der Fahrradstellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung anzupassen ist.*
- *Es wird um Beauftragung eines Wurzelschutzes für die Eiche des direkt angrenzenden Nachbargrundstücks (Fl.-Nr. 173/3) gebeten.*

Die Verwaltung wird ermächtigt einen übereinstimmenden Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten.“

Am 09.10.2023 reichte der Antragsteller einen Antrag auf Vorbescheid ein, welcher im Verwaltungsweg in Rücksprache mit dem Baureferenten bearbeitet wurde.

Folgende Änderungen wurden in diesem vorgenommen:

- Anpassung der Höhenentwicklung entsprechend des Beschlusses
- Verlagerung der Mülltonnenstandorte
- Errichtung von zwei offenen Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich

Auf Grund des negativen Prüfergebnisses des LRA Münchens wurde der Antrag aus Kostengründen zurückgezogen. Begründet wurde das Prüfergebnis damit, dass durch die notwendigen Befreiungen in das



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes eingegriffen wird und daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erteilt werden kann. Die Verwirklichung des Vorhabens wäre somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich gewesen. Aufgrund mangelnder Ressourcen im SG 41 konnte das Projekt nicht bearbeitet werden.

Die nun eingereichte Bauvoranfrage enthält gegenüber dem, von der Gemeinde bereits zugestimmten, Vorbescheid folgende Änderungen:

1. Geringfügige Reduzierung der Höhenentwicklung
2. Hinzufügen von 3 Dachgauben auf der Nordseite und 3 Zwerchgiebel auf der Südseite je Dachfläche
3. Veränderung des Stellplatznachweises
4. Verschiebung der Gebäudestellung auf dem Grundstück

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan Nr. 23 aus dem Jahr 1965; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Befreiungen notwendig. Auf das Nachverdichtungskonzept Quartier 21 (keine Priorität) wird hingewiesen.

Auszug: „Die Nachverdichtung wird vollständig über rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt, dieser lässt auf den Baulücken freistehende Gebäude zu und sichert die rückwärtigen Freibereiche. Gute Nachverdichtungsmöglichkeiten und schützenswerte Grünbereiche, die bereits über rechtskräftigen Bebauungsplan gesteuert/erhalten werden.“

Auszug Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 23:

- GRZ 0,35
- GFZ 0,65
- zwingend 2 VG
- Schnitt mit TH max. 5,80 m SD 18°, DG nicht ausgebaut
- Baulinie im Abstand von 12 m zur Prof.-Göttsberger-Straße, rückwärtige Baugrenze im Abstand von 15 m zur Baulinie
- Bauraum für Einzelgarage an südlicher Grundstücksgrenze im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie

Zu 1., Höhenentwicklung:

Die Wand- und Firsthöhe wird um 0,01 m reduziert.

Zu 2., Dachaufbauten:

Es werden je Dachfläche 3 Dachgauben auf der Nordseite und jeweils 3 Zwerchgiebel auf der Südseite, entspricht 1 pro RH und Dachseite, geplant. Diese entsprechen, bis auf das dargestellte Flachdach, den ortsüblichen Bebauungsplanfestsetzungen. Im Plangebiet sind aktuell keine Dachaufbauten vorhanden, da der bestehende Bebauungsplan keine zulässt. Im Sinne der Nutzbarkeit des Dachgeschosses können, die gegenüber dem Vorbescheid hinzugefügten Dachaufbauten, aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Zu 3., Stellplätze:

Gemäß der gemeindlichen Satzung sind 12 Stellplätze und 24 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Diese werden in drei Duplexparkern (sechs Stellplätze) zwischen den Gebäuden, drei Stellplätzen im Vorgartenbereich und



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

drei im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

Zehn Fahrradstellplätze werden im rückwärtigen Grundstücksbereich und vierzehn Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich, jeweils neben den offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Der rückwärtige Freibereich bleibt unbebaut.

Der Nachweis der offenen Stellplätze im Vorgartenbereich entspricht der gemeindlichen Satzung.

Durch die zulässige Fläche für Fahrradabstellanlagen (3,50 m x 2,10 m, Breite x Tiefe) kommt es jedoch zu einer Überschreitung von 3,50 m in der Breite (7 m x 2 m). In der Planung ist keine Überdachung vorgesehen. Ebenso ist keine Angabe enthalten, dass alle Fahrradstellplätze eine Höhenversetzung mittels Fahrradständer erhalten, welche eine Breite von 0,50 m je Abstellplatz nach Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zulässt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte hinsichtlich der Überschreitung der Fahrradabstellanlagen auf 7 m x 2 m zugestimmt werden, sofern die Anordnung dieser mittels Höhenversetzung umgesetzt wird und auch nachträglich keine Überdachung dessen erfolgt.

Zu 4., Gebäudestellung:

Das vordere Gebäude wird um 0,20 m, das rückwärtige Gebäude um 0,05 m näher an die Prof.-Göttsberger-Straße geschoben. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen den beiden Gebäuden um 0,15 m zu Gunsten der Duplexgaragen verbreitert.

- Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich kein als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand. Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 173/3) stockt eine große Eiche direkt an der Grundstücksgrenze. Der Wurzelraum der Eiche ragt zu großen Teilen auf das zu bebauende Grundstück im Bereich der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen. Ein Wurzelschutz sollte durch das LRA beauftragt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Bei Strauch- und Baumfällungen sind die Vogelbrutzeiten zu beachten.

Fazit der Verwaltung:

Die beantragten Baukörper, die im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 angrenzen und im Norden unweit der Hauptstraße liegen, stellen eine noch verträgliche Nachverdichtung dar.

Das LRA München hat in der Prüfung des damals eingereichten Vorbescheides im Jahr 2023 festgestellt, dass dieser nicht mittels Befreiung erteilt werden kann, sondern dies nur über eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen kann.-Mit Einführung des 246e BauGB zum 30.10.2025 (sog. Bauturbo, befristet bis zum 31. Dezember 2030) besteht nun die Möglichkeit Bauvorhaben auch ohne Bebauungsplanänderung zuzulassen, welche von Seiten der Gemeinde befürwortet werden, auch wenn sie das städtebauliche Konzept berühren. Da die Voraussetzungen des § 246e BauGB (Wohnzweck, Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar) erfüllt sind, kann aus Sicht der Verwaltung dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die Vorhaben ist städtebaulich verträglich und mit einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung vereinbar.

Exkurs:

Es besteht von Seiten der Bauherren kein Rechtsanspruch auf Anwendung des § 246e BauGB. Gleichzeitig kann die notwendige Zustimmung der Gemeinde nicht durch das Landratsamt München ersetzt werden.

Die Verwaltung wird die Möglichkeit der Anwendung des § 246e BauGB auch bei künftig eingehenden



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bauanträgen sorgfältig prüfen und nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange -insbesondere der Beibehaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung- dem BVA einen entsprechenden Beschlussvorschlag unterbreiten. Der große Wohnraumbedarf im Landkreis München ist der Verwaltung durchaus bekannt, dennoch muss auf die städtebaulichen Aspekte und die Gefahr des Aufschaukelns der Kubaturen in den einzelnen Bauquartieren stets ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Der Bebauungsplan wird dabei das wichtigste Steuerungsinstrument bleiben, um dauerhaft eine verträgliche Quartiersentwicklung zu sichern.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6360 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 17.10.2025

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung zweier Dreispänner mit Duplexgaragen und offenen Stellplätzen auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 17.10.2025, **wird in Aussicht gestellt, sofern der Nachweis aller Fahrradstellplätze hinsichtlich der Stellplatzbreite der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung entspricht.**

Die Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der max. Größe von Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich mit 2 m x 7 m **wird in Aussicht gestellt, sofern der Nachweis der Fahrradstellplätze hinsichtlich der Stellplatzbreite der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung entspricht und keine Überdachung der Fahrradstellplätze, auch nachträglich, im Vorgartenbereich erfolgt.**

Folgende Befreiungen, nach § 246e BauGB werden in Aussicht gestellt:

1. Errichtung von zwei Baukörpern außerhalb des Bauraums
2. Abweichung vom Schnitt mit max. WH von 6,20 m, max. FH 10,10 m, SD 33° mit Dachaufbauten und ausgebauten Dachgeschoss
3. Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraums

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen übereinstimmenden Antrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten.