



## Niederschrift BVA 26/04 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.04.2026  
 Beginn: 19:04 Uhr  
 Ende: 20:08 Uhr  
 Ort: im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

genehmigt am: XX.XX.XXXX  
 ohne Änderungen  
 siehe Niederschrift XX XX/XX -ö-  
 vom XX.XX.XXXX, TOP X.X -ö-

**Anwesend:**Vorsitzender**Pardeller, Thomas**Mitglieder**Rott, Bernhard**

Zeller, Franziska

Gehring, Eva-Nicola

-entschuldigt-

-entschuldigt-

- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| 1. Vertreter | Bogner, Leon          |
| 2. Vertreter | <b>Höpken, Volker</b> |
| 3. Vertreter | <b>Lilge, Hartmut</b> |
| 4. Vertreter | Thalhammer, Tobias    |

**Mangstl, Claudia****Körner, Kilian****Kollwitz-Jarnac, Pascale**

- |              |                   |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Maier, Thomas     |
| 2. Vertreter | Leinweber, Jürgen |
| 3. Vertreter | Leopold, Meike    |
| 4. Vertreter | Dr. Dowie, Ulrike |

**Dr. Knopp, Jürgen****Höcherl, Reiner**

- bis 19:58 Uhr, zu Top 7 -ö-

- |              |                        |
|--------------|------------------------|
| 1. Vertreter | Strama, Norbert-Werner |
| 2. Vertreter | Konopac, Stephanie     |

**Weiß, Maria**

- |              |                   |
|--------------|-------------------|
| 1. Vertreter | Gerner, Elisabeth |
| 2. Vertreter | Buck, Volker      |

**Schirmer, Julia**

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| 1. Vertreter | Jochum, Lukas   |
| 2. Vertreter | Weigle, Michael |

Schriftführer

Wagenbauer, Antonia

Von der Verwaltung

Bruss, Andrea

Vltavsky, Silke

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/03 -ö- vom 24.03.2026

**Vollzug der Baugesetze**

3. Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung vom Single- zum Multi Tenant auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-19, Fl.-Nr. 44/333
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V1 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V2 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196

**Vollzug der StVO**

7. Ertüchtigung der Bushaltestelle Zwirgerstraße - Machbarkeitsstudie
8. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



## 1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

## 2 Genehmigung der Niederschrift BVA 26/03 -ö- vom 24.03.2026

### Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6477 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/03 -ö-

### Beschluss:

**Die Niederschrift** über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/03 vom 24.03.2026 **wird genehmigt.**

### Beschlossen

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

## Vollzug der Baugesetze

## 3 Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung vom Single- zum Multi Tenant auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-19, Fl.-Nr. 44/333

### Sachverhalt:

Im Zuge der geplanten Maßnahme wird die ursprüngliche Single-Tenant-Nutzung in eine flexible Multi-Tenant-Struktur überführt. Ziel ist die Schaffung moderner, marktgerechter Mietflächen, um unterschiedliche Mietbereiche und Nutzeranforderungen langfristig abbilden zu können. (Definition: Mehrere Mieter ("Tenants") nutzen gemeinsam die Infrastruktur einer Immobilie. Vorteile für Vermieter ist das geringere Leerstandrisiko, da der Ausfall eines Mieters oft durch andere kompensiert wird.)

Der Antragsteller beschreibt das Vorhaben wie folgt:

*“Die hauptsächliche Nutzung des Objekts (Büro/ Lager/ Produktion) bleibt unberührt, es erfolgt keine Nutzungsänderung, mit Ausnahme von einer Teilfläche im Erdgeschoss.*

*In Bauteil F ist eine Nutzungsänderung von Lager-/ Büroflächen in ein Fitnessstudio geplant.*

*In Bauteil G wird ein Full-Service-Unternehmen im Bereich Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (SHK) die Räume im EG und OG1 beziehen, eine Nutzungsänderung ist nicht erforderlich, es handelt sich weiterhin um die Nutzung als Büro / Lager / Produktion / Fertigung / Werkstatt.*



*Bauteil D wird ein Applikationsspezialist für elektronische Bauelemente und System Flächen im EG und OG1 anmieten, auch hier ist keine Nutzungsänderung erforderlich, da sie dem Vormieter entspricht.*

*In Bauteil C ist anstatt dem zentralen Empfang eine Möblierung mit Tischen und Stühlen für die interne Nutzung vorgesehen. Hier ist eine gastronomische Versorgung der internen Mieter in zwei Phasen vorgesehen. In Phase 1 gibt es eine Abholung bzw. Lieferung von vorbestellten Gerichten, welche überwiegend hausintern hergestellt werden. Langfristig soll es eine Essenausgabe in Form eines Kiosks, welcher sich innerhalb der Mieteinheit des Gastronomischen Handwerks und Industriebetriebs befindet, geben.*

*Im OG1 Bauteil C soll die ehemalige Kantine wie bisher als Gastronomischer Handwerks- und Industriebetrieb genutzt werden, jedoch ohne Speiseflächen und Gäste. Die Anmietung und das angestrebte Nutzungskonzept wäre ein Gewinn für das ganze Gebäude, eine gastronomische Versorgung in verhältnismäßiger Dimension wäre erfüllt und auch die Gerätschaften der ehemaligen Kantinengroßküche wären größtenteils nachhaltig weiter in Benutzung.*

*Parallel dazu wird ein brandschutztechnisch tragfähiges Gesamtkonzept entwickelt, dass die Trennung der Nutzungseinheiten, unabhängige Rettungswege sowie die Anforderungen eines wechselnden Mietermixes berücksichtigt und eine sichere sowie zukunftsfähige Nutzung mit großzügigen Mietflächen gewährleistet.*

*Die Erschließung sowie die Verkehrsflächen werden entsprechend angepasst, so dass jede Nutzungseinheit eigenständig funktioniert. Eine dezentrale Erschließung über Haupteingänge an den jeweiligen Bauteilen ist geplant und soll den direkten Zugang in die jeweiligen Bauteile und Mieteinheiten ermöglichen. Dadurch ist der existierende Verbindungsflur nicht mehr erforderlich."*

Die Gebäudeansichten werden im Bestand nicht verändert, lediglich die zusätzlichen Eingänge und rückseitigen Rolltore sind ergänzt. Des Weiteren werden im Bereich der dezentralen Zugänge neue Wege geschaffen und der Vorplatz des ehemaligen Zentraleingangs umgestaltet und ein Sitzbereich für die Mitarbeiter geschaffen.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg vom 09.10.1996 inkl. Änderungen; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Dieser setzt unter anderem fest:

- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Forschung und Dienstleistung:
  1. Forschungseinrichtungen für Wissenschaft und Technologie,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- GR 22.427 m<sup>2</sup>, GF 36.640 m<sup>2</sup>



- Art der baulichen Nutzung:

Die beantragten Nutzungen sind entsprechend ihrer Betriebsbeschreibungen den festgesetzten Nutzungsarten zuzuordnen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist nicht zu befürchten.

Freiflächengestaltung:

Die zusätzlich notwendigen Erschließungswege sind nicht GRÜ relevant und werden aus wasserdurchlässigen Pflasterbelag hergestellt. Jeder dezentrale Eingang erhält 5 Fahrradstellplätze aus Rasenkammersteine. Der Vorplatz des ehemaligen Zentraleingangs wird teilweise entsiegelt und mit Grünflächen und 4 Baumpflanzungen sowie einer Sitzgelegenheit für Erholungszeiten der Mieter ergänzt.

- Stellplätze:

Der Stellplatz- und Fahrradstellnachweis entspricht dem Bebauungsplan und der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

- Grünordnung:

Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung liegt dem Bauantrag bei. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Von der Durchführung der geplanten Umbauarbeiten ist ein durch die gemeindliche Baumschutzverordnung geschützter Baum (1) betroffen sowie vier Bäume (2) ohne Schutzstatus.

- (1) Nr. 49 Prunus ssp., Stammumfang (STU) 96 cm
- (2) Nr. 1, 4, 7 und 10 Crataegus ssp., STU 33, 45, 38 und 31 cm

Auf Grundlage der Baumschutzverordnung wird für den geschützten Baum eine Ersatzpflanzung verlangt. Die geforderte Mindestqualität ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Wuchsklasse 2, STU 16/18 cm. Das zur Verwendung kommende Pflanzenmaterial muss der DIN 18916:2016-06 entsprechen. Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, kann eine erneute Vornahme der Pflanzung verlangt werden. Ein Mindestabstand von 3 m zu Stämmen etwaiger Bestandsbäume und Baukörpern ist einzuhalten.

Für die Neupflanzung notwendige Baumgruben müssen eine Größe von 3,00 x 3,00 m haben, die Tiefe der Baumgruben hat mindestens 1,20 m zu betragen (Oberbodentiefe). Befestigte Baumgruben sind mit einem Belüftungs- und Bewässerungsring zu versehen. Die Befestigung oder Vergitterung hat derart zu erfolgen, dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet ist und keine Verdichtung des Oberbodens erfolgt.

Die im Freiflächengestaltungsplan enthaltene Teilentsiegelung entspricht der geforderten Zuführung des Niederschlagswasser zum Grundwasser sowie der gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen.

Fazit der Verwaltung:

Die beantragten Nutzungen sind entsprechend ihrer Betriebsbeschreibungen den festgesetzten Nutzungsarten zuzuordnen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist aus Sicht der Verwaltung nicht ersichtlich. Darüber hinaus werden nicht nur für die beantragten Nutzungsänderungen Fahrradstellplätze nach der gemeindlichen Satzung hergestellt, sondern auch für die Bestandsnutzungen. Aus



diesen Gründen kann nach Einschätzung der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6475 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 23.03.2026

### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung vom Single- zum Multi Tenant auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-19, Fl.-Nr. 44/333, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 23.03.2026, **wird hergestellt.**

**Der Fällung** des geschützten Baumes Nr. 49 in Verbindung mit einer Ersatzpflanzung (Mindestqualität ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Wuchsklasse 2, STU 16/18 cm) **wird zugestimmt.**

### **Hinweis an das LRA München:**

Auf Grundlage der Baumschutzverordnung wird für den geschützten Baum (Nr. 49 Prunus ssp., Stammumfang (STU) 96 cm) eine Ersatzpflanzung verlangt. Die geforderte Mindestqualität ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Wuchsklasse 2, STU 16/18 cm. Das zur Verwendung kommende Pflanzenmaterial muss der DIN 18916:2016-06 entsprechen. Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, kann eine erneute Vornahme der Pflanzung verlangt werden. Ein Mindestabstand von 3 m zu Stämmen etwaiger Bestandsbäume und Baukörpern ist einzuhalten.

Für die Neupflanzung notwendige Baumgruben müssen eine Größe von 3,00 x 3,00 m haben, die Tiefe der Baumgruben hat mindestens 1,20 m zu betragen (Oberbodentiefe). Befestigte Baumgruben sind mit einem Belüftungs- und Bewässerungsring zu versehen. Die Befestigung oder Vergitterung hat derart zu erfolgen, dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet ist und keine Verdichtung des Oberbodens erfolgt.

### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

#### **4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V1 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Zulässigkeit eines Doppelhauses, V1, abklären. Folgende Fragen werden im Rahmen dessen gestellt:

#### **1. Abriss Bestandsgebäude**

Frage 1 (Abriss):

Ist der geplante Abriss des Gebäudes „Tannenstraße 31“ und der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**2. Neubau Doppelhaushälfte 1**Frage 2 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 3 (Maß der baulichen Nutzung):Frage 3.1:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 mit eingeschossigem Erker ohne Vordach und einer Grundfläche von 163,96 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m), einer Geschossfläche im EG von 163,96 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 147,20 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Walmdach mit 26° Neigung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3.2:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 mit eingeschossigem Erker und Vordach und einer Grundfläche von 169,59 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m + 1,25 m x 4,5 m), einer Geschossfläche im EG von 163,96 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 147,20 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Walmdach mit 26° Neigung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3.3:

Ist der vorgesehene Neubau eines Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 ohne Erker und Vordach und einer Grundfläche von 160,60 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 160,60 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m) sowie im OG von 147,20 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Walmdach mit 26° Neigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 4 (überbaubare Grundstücksfläche):Fragen 4.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 1 um 0,86 m und 0,92 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der



Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 1 um 0,86 m und 0,92 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 4.2:

Ist die Überschreitung der vorderen, südlichen Baugrenze durch das Vordach der Doppelhaushälfte 1 um 0,20 m auf einer Länge von 1,25 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der vorderen, südlichen Baugrenze durch das Vordach der Doppelhaushälfte 1 um 0,20 m auf einer Länge von 1,25 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 4.3:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege der Doppelhaushälfte 1 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege der Doppelhaushälfte 1 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 5 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau des Doppelhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, bestehend aus den Doppelhaushälften 1 und 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 6 (Wohneinheiten):

Frage 6.1

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6.2

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6.3

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei die Wohneinheiten jeweils über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 7 (Stellplätze):

Sind die vorgesehene Doppelgarage und die beiden Stellplätze, mithin also 4 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**3. Neubau Doppelhaushälfte 2**Frage 8 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 9 (Maß der baulichen Nutzung):Frage 9.1:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 mit eingeschossigem Erker ohne Vordach und einer Grundfläche von 163,96 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m), einer Geschossfläche im EG von 163,96 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 147,20 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Walmdach mit 26° Neigung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9.2:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 mit eingeschossigem Erker und Vordach und einer Grundfläche von 169,59 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m + 1,25 m x 4,5 m), einer Geschossfläche im EG von 163,96 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 147,20 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Walmdach mit 26° Neigung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9.3:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 ohne Erker und Vordach und einer Grundfläche von 160,60 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 160,60 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m + 6,7 m x 2 m) sowie im OG von 147,20 m<sup>2</sup> (16 m x 9,2 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Walmdach mit 26° Neigung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 10 (überbaubare Grundstücksfläche):Fragen 10.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 2 um 1,05 m und 1,11 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 2 um 1,05 m und 1,11 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 10.2:

Ist die Überschreitung der vorderen, südlichen Baugrenze durch das Vordach der Doppelhaushälfte 2 um 0,20 m auf einer Länge von 1,25 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der vorderen, südlichen Baugrenze durch das Vordach der Doppelhaushälfte 2 um 0,20 m auf einer Länge von 1,25 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 10.3:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege der Doppelhaushälfte 2 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege der Doppelhaushälfte 2 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 11 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau des Doppelhauses, bestehend aus den Doppelhaushälften 1 und 2, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 12 (Wohneinheiten):Frage 12.1

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12.2

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12.3

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei die Wohneinheiten jeweils über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 13 (Stellplätze):

Sind die vorgesehene Doppelgarage und die beiden Stellplätze, mithin also 4 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB01-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 vom 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB  
Dieser setzt unter anderem fest:

- WA
- Einzel- und Doppelhäuser
- GR 170 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GF 340 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 10 m zur Tannenstraße
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 33 m zur Tannenstraße
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m
- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1:

Der Abriss des Bestandes ist planungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 2 und 8:



Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.

Zu Frage 3.1 und 9.1 (Doppelhaus ohne Vordach):

Die GR des gesamten Doppelhauses beträgt 327,92 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Überschreitung von 157,92 m<sup>2</sup>. Die GF beträgt 622,32 m<sup>2</sup> und damit eine Überschreitung von 282,32 m<sup>2</sup>.

Der Antragsteller begründet die Zulässigkeit des Baukörpers damit, dass der Bebauungsplan pro Baugrundstück eine GR von 170 m<sup>2</sup> festsetzt und er durch die Grundstücksteilung somit je Doppelhaushälfte eine GR von 170 m<sup>2</sup> zur Verfügung hat. Diese Aussage wird auf ein Gerichtsurteil (AZ 4 CN 5/10 vom 14.06.2012 des BVerG 4. Senat) gestützt.

Im Rahmen der Prüfung des Vorhabens bezogen auf das Gerichtsurteil kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass dieses im vorhandenen Fall nicht angewendet werden kann. In dem Falle des Urteils entstand durch die Grundstücksteilung zwar doppelt so viel GR wie im Bebauungsplan festgesetzt, jedoch handelte es sich hier um ein Grundstück mit ursprünglich 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und um zwei Einzelhäuser die jeweils festgesetzte Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück einhielten und nicht um ein Doppelhaus, bei dem jede Hälfte für sich die Grundfläche einhält.

Im antragsgegenständlichen Fall entsteht durch die Grundstücksteilung und der damit verbundenen Verdoppelung der GR/GF mit gleichzeitiger Ausschöpfung aller anderen Festsetzungen ein Baukörper, welcher in dieser Größenordnung das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Bebauung im Plangebiet deutlich übersteigt. Die Grundzüge der Planung werden berührt. Wäre seitens der Gemeinde bei Erstellung des Bebauungsplanes solch eine massive Nachverdichtung gewünscht gewesen, hätte eine entsprechende Festsetzung der GR und GF im gesamten Plangebiet stattgefunden. Die festgesetzten Werte orientieren sich jedoch an der vorhandenen Gebietsstruktur und einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes, insbesondere vor dem Hintergrund die Struktur des Plangebietes nicht negativ zu beeinträchtigen. Aufgrund dessen erfolgte bei Erstellung des Bebauungsplanes eine aufwändige Bestandserhebung und eine eigene GR/GF Festsetzung für jedes im Plangebiet liegende Grundstück.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 3.2 und 9.2 (Doppelhaus mit Vordach):

Durch das Vordach wird die GR um 11,25 m<sup>2</sup> und damit die Überschreitung der GR auf 169,18 m<sup>2</sup> erhöht. Auf die zuvor aufgeführte Begründung wird hingewiesen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 3.3 und 9.3 (Doppelhaus ohne Erker und Vordach):

Durch den Entfall des Erkers mit je 3,36 m<sup>2</sup> wird die GR-Überschreitung auf 151,20 m<sup>2</sup> reduziert.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden. Begründung s.o.

Zu Frage 4.1 und 10.1:

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.



Als untergeordnet gelten nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Die Erker können als untergeordnet eingestuft und auf Basis des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden (Ermessensentscheidung). Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass eine Situierung des Baukörpers innerhalb des Bauraumes so möglich wäre, dass es zu keiner Überschreitung kommt.

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch die untergeordneten Erker kann grundsätzlich zugelassen werden. Die Zustimmung dessen sollte jedoch aus Sicht der Verwaltung von einer insgesamt genehmigungsfähigen Gesamtplanung abhängig gemacht werden.

Zu Frage 4.2 und 10.2:

Die Überschreitung der vorderen Baugrenze um 0,20 m auf einer Breite von jeweils 1,25 m kann als untergeordnet eingestuft werden. Begründung siehe oben. Eine Reduzierung der Tiefe der Eingangsüberdachung von 4,50 m auf 4,30 m würde aus Sicht der Verwaltung keine Beeinträchtigung darstellen und wäre daher wünschenswert.

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch die untergeordneten Vordächer kann grundsätzlich auf Basis des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden (Ermessensentscheidung). Der Vorgartenbereich gilt als besonders schützenswert, so dass eine Überschreitung der Baugrenze nicht zugelassen werden sollte.

Zu Frage 4.3 und 10.3:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese sich nicht innerhalb des Vorgartenbereiches befinden. Gartenhäuser wurden in ihrer Größe auf max. 8 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 2,60 m beschränkt.

- Die geplanten Holzleggen erfüllen diese Vorgaben und sind somit an dem geplanten Standort zulässig.

Zu Frage 5 und 11:

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bebauung fest.

- Die offene Bebauung ist zulässig.

Zu Frage 6.1-6.3 und 12.1-12.3:

Je vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für beide Flurnummern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

- Da der Bebauungsplan keine Regelung der Wohnungsgröße enthält, sind die angefragten Wohneinheiten zulässig.

Zu Frage 7 und 13:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung 2014. Jedoch wird für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 207 m<sup>2</sup> benötigt. Der



Bebauungsplan lässt jedoch nur eine GR von 170 m<sup>2</sup> für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Es ergibt sich eine Überschreitung von 37 m<sup>2</sup> (zzgl. 6 m<sup>2</sup> für die beiden Holzlegen). Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf einer Breite von insgesamt 25,22 m vollständig versiegelt. Da die max. GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen überschritten wird, ist die geplante Anlage der Stellplätze bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die detaillierten Regelungen zu den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsrades auf den Baugrundstücken. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

#### Fazit der Verwaltung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6455 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.03.2026

#### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V1 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 18.03.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 7, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2 und 13 können nicht mit Ja beantwortet werden.

#### Begründung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.



Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden. Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

### **5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V2 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Zulässigkeit eines Doppelhauses, V2, abklären. Folgende Fragen werden im Rahmen dessen gestellt:

#### **1. Abriss Bestandsgebäude**

##### Frage 1 (Abriss):

Ist der geplante Abriss des Gebäudes „Tannenstraße 31“ und der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

#### **2. Neubau Doppelhaushälfte 1**

##### Frage 2 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

##### Fragen 3 (Maß der baulichen Nutzung):

##### Frage 3.1:



Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 131,68 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m), einer Geschossfläche im EG von 131,68 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück FINr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3.2:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 1 ohne Erker und einer Grundfläche von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m), einer Geschossfläche im EG von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m) sowie im OG von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück FINr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 4 (überbaubare Grundstücksfläche):

Fragen 4.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 1 um 0,86 m und 0,93 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 1 um 0,86 m und 0,93 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 4.2:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege der Doppelhaushälfte 1 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück FINr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege der Doppelhaushälfte 1 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück FINr. 156/54 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 5 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau des Doppelhauses auf den Grundstücken FINrn.156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, bestehend aus den Doppelhaushälften 1 und 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 6 (Wohneinheiten):

Frage 6.1



Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6.2

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6.3

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei die Wohneinheiten jeweils über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 7 (Stellplätze):

Sind die vorgesehene Doppelgarage und die beiden Stellplätze, mithin also 4 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/54 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

### **3. Neubau Doppelhaushälfte 2**

Frage 8 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 9 (Maß der baulichen Nutzung):

Frage 9.1:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 131,68 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m), einer Geschossfläche im EG von 131,68 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m + 2,8 m x 1,2 m) sowie im OG von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/196 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9.2:

Ist der vorgesehene Neubau des Doppelhauses bezüglich der Doppelhaushälfte 2 ohne Erker und einer Grundfläche von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m), einer Geschossfläche im EG von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m)



sowie im OG von 128,32 m<sup>2</sup> (16 m x 8,02 m), einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 26 ° Neigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/196 der Gemarkung Neubiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 10 (überbaubare Grundstücksfläche):

Fragen 10.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 2 um 1,05 m und 1,11 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker der Doppelhaushälfte 2 um 1,05 m und 1,11 m auf einer Länge von 2,80 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 10.2:

Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege der Doppelhaushälfte 2 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege der Doppelhaushälfte 2 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 11 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau des Doppelhauses, bestehend aus den Doppelhaushälften 1 und 2, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 12 (Wohneinheiten):

Frage 12.1

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12.2

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem



Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12.3

Ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten, wobei die Wohneinheiten jeweils über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen, in dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 13 (Stellplätze):

Sind die vorgesehene Doppelgarage und die beiden Stellplätze, mithin also 4 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau der Doppelhaushälfte 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB02-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 vom 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Dieser setzt unter anderem fest:

- WA
- Einzel- und Doppelhäuser
- GR 170 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GF 340 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 10 m zur Tannenstraße
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 33 m zur Tannenstraße
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m
- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1:

Der Abriss des Bestandes ist planungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 2 und 8:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.



Zu Frage 3.1 und 9.1 (Doppelhaus mit Erker):

Die GR des gesamten Doppelhauses beträgt 263,36 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Überschreitung von 93,36 m<sup>2</sup>. Die GF beträgt 513,28 m<sup>2</sup> und damit eine Überschreitung von 173,28 m<sup>2</sup>.

Auf die ausführliche Ausführung des vorangegangenen Sachvortrages wird verwiesen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 3.2 und 9.2 (Doppelhaus ohne Erker):

Durch den Entfall des Erkers mit je 3,36 m<sup>2</sup> wird die GR-Überschreitung auf 86,64 m<sup>2</sup> reduziert.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden. Begründung s.o.

Zu Frage 4.1 und 10.1:

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Als untergeordnet gelten nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Die Erker können als untergeordnet eingestuft werden. Jedoch wäre eine Situierung des Baukörpers innerhalb des Bauraumes so möglich, dass keine Überschreitung der Baugrenze durch die Erker notwendig ist.

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch die untergeordneten Erker kann grundsätzlich zugelassen werden. Die Zustimmung dessen sollte jedoch aus Sicht der Verwaltung von einer insgesamt genehmigungsfähigen Gesamtplanung abhängig gemacht werden.

Zu Frage 4.2 und 10.2:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese sich nicht innerhalb des Vorgartenbereiches befinden. Gartenhäuser wurden in ihrer Größe auf max. 8 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 2,60 m beschränkt.

- Die geplanten Holzleggen erfüllen diese Vorgaben und sind somit an dem geplanten Standort zulässig.

Zu Frage 5 und 11:

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bebauung fest.

Zu Frage 6.1-6.3 und 12.1-12.3:

Je vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für beide Flurnummern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

- Da der Bebauungsplan keine Regelung der Wohnungsgröße enthält, sind die angefragten Wohneinheiten zulässig.

Zu Frage 7 und 13:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung 2014. Jedoch wird für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 207 m<sup>2</sup> benötigt. Der



Bebauungsplan lässt jedoch nur eine GR von 170 m<sup>2</sup> für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Es ergibt sich eine Überschreitung von 37 m<sup>2</sup> (zzgl. 6 m<sup>2</sup> für die beiden Holzlegen). Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf einer Breite von insgesamt 25,22 m vollständig versiegelt. Da die max. GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen überschritten wird, ist die geplante Anlage der Stellplätze bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die detaillierten Regelungen zu den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsrades auf den Baugrundstücken. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

#### Fazit der Verwaltung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6456 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.03.2026

#### Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V2, auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 18.03.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 3.1, 3.2, 4.1, 7, 9.1, 9.2, 10.1, 13 können nicht mit Ja beantwortet werden.

#### Begründung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.



Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

### **6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Zulässigkeit eines Reihenhauses abklären. Folgende Fragen werden im Rahmen dessen gestellt:

#### **Abriss Bestandsgebäude**

##### **Frage 1 (Abriss):**

Ist der geplante Abriss des Gebäudes „Tannenstraße 31“ und der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 156/54 und 156/196 der Gemarkung Unterbiberg, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

#### **Neubau Reihenhäuser 1**

##### **Frage 2 (Art der baulichen Nutzung):**

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Reihenhäuser 1, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

##### **Frage 3 (Maß der baulichen Nutzung):**



Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 87,83 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m + 4 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 77,43 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m) sowie im OG von 72,43 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1 mit eingeschossigem Erker, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 5 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB031, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig? Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 6 (Wohneinheiten)

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 7 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**Neubau Reihenhaus 2**

Frage 8 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Reihenhaus 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2 und einer Grundfläche von 81,63 m<sup>2</sup> (5,27 m x 13,50 m + 2 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 71,15 m<sup>2</sup> (5,27 m x 13,50 m) sowie im OG von 71,15 m<sup>2</sup> (5,27 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10



m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 10 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 11 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB031, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig? Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 11a (Grundstücksgröße):

Kann von der textlichen Festsetzung A.3.6 des Bebauungsplans betreffend die Grundstücksfläche bezüglich des vorgesehenen Neubaus des Reihenhauses 2 eine Befreiung erteilt werden?

Frage 12 (Wohneinheiten)

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 13 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**Neubau Reihnhaus 3**

Frage 14 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau des Doppelhauses bezüglich der Reihnhaus 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 15 (Maß der baulichen Nutzung):

Frage 15.1:

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 mit eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 87,83 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m + 4 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer



Geschossfläche im EG von 77,43 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m + 4 m x 1,25 m) sowie im OG von 72,43 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 15.2:

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 ohne eingeschossigem Erker und einer Grundfläche von 82,83 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m + 4 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 72,43 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m) sowie im OG von 72,43 m<sup>2</sup> (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 16 (überbaubare Grundstücksfläche):

Fragen 16.1:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker des Reihenhauses 3 um 1,04 m und 1,13 m auf einer Länge von 4 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker des Reihenhauses 3 um 1,04 m und 1,13 m auf einer Länge von 4 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 16.2:

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 ohne Erker, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Fragen 16.3:

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,25 m und 0,46 m auf einer Länge von jeweils 1,00 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,25 m und 0,46 m auf einer Länge von jeweils 1,00 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Fragen 16.4:



Ist die Errichtung der vorgesehenen Holzlege des Reihenhauses 3 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die Holzlege des Reihenhauses 3 mit 3,00 m<sup>2</sup> (3,00 m x 1,00 m) und einer Höhe von 0,90 m, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Befreiung erteilt werden?

Frage 17 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB031, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 18 (Wohneinheiten)

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 19 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1, und bei der in dem Eingabeplan vom 18.03.2026, Plan.Nr. VB03-1a, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 vom 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB  
Dieser setzt unter anderem fest:

- WA
- Einzel- und Doppelhäuser
- GR 170 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GF 340 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m<sup>2</sup> für das ursprüngliche Buchgrundstück
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 10 m zur Tannenstraße
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 33 m zur Tannenstraße
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m



- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1:

Der Abriss des Bestandes ist planungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 2, 8 und 14:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.

Zu Frage 3, 9 und 15.1 sowie 15.2:

Die GR des gesamten Reihenhauses beträgt 230,20 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Überschreitung von 60,20 m<sup>2</sup>. Die GF beträgt 446,20 m<sup>2</sup> und damit eine Überschreitung von 106,20 m<sup>2</sup>. Durch den Entfall des rückwärtigen Erkers (Frage 15.2) wird die GR um lediglich 5 m<sup>2</sup> reduziert. Dies trägt jedoch nicht zur Reduzierung der gesamten Kubatur in ein verträgliches Maß bei.

Auf die ausführliche Ausführung des vorangegangenen Sachvortrages wird verwiesen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 4, 10 und 16.2:

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche für Hauptbaukörper fest. Diese wird durch die drei Reihenhäuser eingehalten.

- Die Situierung des Gebäudes ist zulässig.

Zu Frage 5, 11 und 17:

Hausgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab einer Grundstücksbreite von 30 m zulässig. Durch diese Breite können auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden und gleichzeitig die gebietstypischen Vorgärten und rückwärtigen Freibereiche erhalten werden. Die gewünschte Reihenhausbebauung bei einer Grundstücksbreite von ca. 25 m entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 6, 12 und 18:

Je vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für beide Flurnummern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. Somit sind auf dem Grundstück insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig.

- Die angefragten Wohneinheiten sind zulässig.

Zu Frage 7, 13 und 19:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung 2014. Jedoch wird für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 198 m<sup>2</sup> benötigt. Der Bebauungsplan lässt jedoch nur eine GR von 170 m<sup>2</sup> für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Es ergibt sich eine Überschreitung von 28 m<sup>2</sup> (zzgl. 6 m<sup>2</sup> für die Holzlege). Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf einer Breite von insgesamt 25,22 m vollständig versiegelt.



Da die max. GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen überschritten wird, ist die geplante Anlage der Stellplätze bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die detaillierten Regelungen zu den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 11 a:

Durch die geplante Teilung würde das Grundstück des Reihenhaus Nr. 2 nur 114,55 m<sup>2</sup> (zzgl. Flurstück mit Garagenfläche und deren Zufahrt, 82,50 m<sup>2</sup>, Gesamt 197,05 m<sup>2</sup> und Anteil an Gemeinschaftsfläche) erhalten. Entsprechend dem Bebauungsplan sind jedoch vollendete 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Wohneinheit erforderlich. Da eine Reihenhausbebauung mit Realteilung auf dem Grundstück nicht zulässig ist, wäre die Realteilung der drei Wohneinheiten im Widerspruch zum Bebauungsplan. Bei Zulassung einer solchen Grundstücksgröße für eine Wohneinheit hätte die Folge, dass im gesamten Bebauungsplangebiet Folgefälle möglich wären. Dies ist jedoch nicht das städtebauliche Ziel einer maßvollen Nachverdichtung. Grundsätzlich wäre eine Bebauung in dieser Form möglich, wenn auf die Realteilung verzichtet wird und die Eigentums- und Gemeinschaftsflächen privatrechtlich geteilt werden.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 16.1:

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Als untergeordnet gelten nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Der Erker kann als untergeordnet eingestuft werden. Jedoch wäre eine Situierung des Baukörpers innerhalb des Bauraumes so möglich, dass keine Überschreitung der Baugrenze durch den Erker notwendig ist.

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch die untergeordneten Erker kann grundsätzlich zugelassen werden. Die Zustimmung dessen sollte jedoch aus Sicht der Verwaltung von einer insgesamt genehmigungsfähigen Gesamtplanung abhängig gemacht werden.

Zu Frage 16.3:

Vergleichbare Überschreitungen für Lichtschächte wurden im Bebauungsplangebiet bereits erteilt.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann zugestimmt werden.

Zu Frage 16.4:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese sich nicht innerhalb des Vorgartenbereiches befinden. Gartenhäuser wurden in ihrer Größe auf max. 8 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 2,60 m beschränkt.

- Die geplanten Holzlegten erfüllen diese Vorgaben und sind somit an dem geplanten Standort zulässig.

Fazit der Verwaltung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein.

Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6457 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.03.2026

Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäuser auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 18.03.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 13, 15.1, 15.2, 16.1, 17 und 19 können nicht mit Ja beantwortet werden.

Begründung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsumieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein.

Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso



stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

### **Beschlossen**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

### **Vollzug der StVO**

#### **7 Ertüchtigung der Bushaltestelle Zwirgerstraße - Machbarkeitsstudie**

##### **Anlass:**

In der Gemeinderatssitzung am 26.01.2026 wurde der Antrag der CSU-Fraktion (Anlage 1) auf Prüfung, ob die Bushaltestelle an der Zwirgerstraße (Universität Bw-Ost) mit einem verdichteten Boden, einer Überdachung und einer digitalen Fahrgastinformation ertüchtigt werden kann, einstimmig angenommen. Auf die Beschlussvorlage (Vorlagennr. 2026/6378) wird verwiesen.

In der Sitzung wurde der Antrag zudem um die Bitte an die Verwaltung ergänzt, auch die Möglichkeit einer Querungshilfe (allerdings nur im Sinne eines Zebrastreifens) in Höhe des Parkplatzes gegenüber des Sportzentrums zu prüfen.

##### **Sachverhalt:**

Aus dem Antrag geht nicht eindeutig hervor, ob es sich um die an der Nordseite der Zwirgerstraße gelegene Bushaltestelle handelt oder – wie in einem öffentlichen Video zu sehen – um diejenige auf der Südseite. Daher werden im Folgenden beide Seiten betrachtet.

##### **Fahrgastzahlen beide Seiten:**

Anlässlich des aktuellen Antrags, der u.a. mit hohen Fahrgastzahlen begründet wird, wurden zur Überprüfung, ob diese Argumentation haltbar ist, aktuelle Informationen bei der MVG eingeholt. Diese zeigen folgende Zahlen:

Haltestelle Universität Bw-Ost in Richtung Campeon West/Unterhaching (Nordseite)

- Buslinie 199: ca. 75 Aussteiger, ca. 15 Einsteiger pro Tag (Mo. – Fr.)
- Buslinie 217: ca. 22 Aussteiger, ca. 12 Einsteiger pro Tag (Mo. – Fr.)

Haltestelle Universität BW-Ost in Richtung Neuperlach-Süd (Südseite)

- Buslinie 199: ca. 15 Aussteiger, ca. 75 Einsteiger pro Tag (Mo. – Fr.)
- Buslinie 217: ca. 9 Aussteiger, ca. 18 Einsteiger pro Tag (Mo. – Fr.)

##### **Fazit:**

Nordseite:



Bei einem 20-Minuten-Takt und einer Betriebszeit der beiden Buslinien Mo. – Fr. von 6 – 21 Uhr ergeben sich rechnerisch ca. 2 Aussteiger pro Anfahrt und 3 Einsteiger alle 5 Anfahrten – für beide Buslinien zusammen. Ein hohes Fahrgastaufkommen ist nicht festzustellen.

Südseite:

Bei einem 20-Minuten-Takt und einer Betriebszeit der beiden Buslinien Mo. – Fr. von 6 – 21 Uhr ergeben sich rechnerisch ca. 1 Aussteiger alle 2 Anfahrten und ca. 2 Einsteiger pro Anfahrt – für beide Buslinien zusammen. Ein hohes Fahrgastaufkommen ist nicht festzustellen.

#### **Digitale Fahrgastinformation:**

Am 13.09.2025 wurden beide Bushaltestellen bereits mit einer digitalen Fahrgastinformation in 2-zeiliger Ausführung ausgestattet und in Betrieb genommen (Anlage 3, Foto 1 und 2).

Fazit:

Eine Nachrüstung ist bereits erfolgt. Es ist kein weiteres To-Do für die Verwaltung angezeigt.

#### **Nordseite:**

##### Mögliche Positionierung einer ertüchtigten Bushaltestelle und Errichtung eines überdachten

##### Wartehäuschens:

Um die notwendigen Arbeiten und die damit verbundenen Kosten für die Ertüchtigung der Bushaltestelle einschätzen zu können, hat das Tiefbauamt die Grundstücksverhältnisse am jetzigen Standort der Bushaltestelle geprüft.

Gem. RIWA-Gis liegt die Haltestelle in der jetzigen Ausgestaltung auf dem Grund der LH München. Im derzeitigen minimalen Ausbau wird diese dort bisher geduldet (Anlage 2, Foto 3 und 4).

Jegliche Ertüchtigung der Bushaltestelle, insbesondere der Bau einer Überdachung sowie auch der dem Stand der Technik entsprechende barrierefreie Ausbau, bedeutet also, dass die Bushaltestelle aufgrund der dortigen Grundstücksverhältnisse verlegt werden muss.

Das Tiefbauamt hat sich zur besseren Einschätzung der Machbarkeit, einer möglichen Ausgestaltung sowie der ungefähren Kosten der Zuarbeit eines Fachplaners bedient.

Eine Verlegung der Bushaltestelle nach Osten in Verbindung mit deren Ertüchtigung ist möglich, allerdings verbunden mit dem Umstand, dass zur Realisierung der notwendigen Länge von 11 m auf der Nordseite der Zwingerstraße mindestens 4 Stellplätze entfallen müssen.

Allerdings sind im Schutzbereich (Kronentraufe plus zusätzlich 1,5 m) der sich dort befindenden Bäume Bodenverdichtungen, Baugrundverdichtungen und -verfestigungen, Bodenversiegelungen, Erdarbeiten sowie chemische Verunreinigungen und mechanische Beschädigungen oder Zerstörungen im Wurzelbereich zu vermeiden, um Schäden und Beeinträchtigungen zu verhindern. Bei Aushub von Gräben und Baugruben ist ein Schutzbereich des Vierfachen des Stammumfangs in 1,00 m Höhe einzuhalten.



Da eine dauerhafte Bebauung innerhalb des Schutzbereiches nicht genehmigungsfähig wäre und zudem für die Dauer der Baumaßnahme die Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 sowie RAS-LP 4 einzuhalten sind, ergibt sich für die Realisierung einer barrierefreien Bushaltestelle eine notwendige (Baustellen-)Länge von 14 m zur Einhaltung der hier geschilderten Vorgaben.

Entlang der Zwergerstraße ergibt sich damit für die Verlegung der Bushaltestelle nach Osten eine mögliche Platzierung zwischen den gemeindlichen Bäumen Plakettensnummer 448725 und 448726 (hier ist ein Abstand von rund 28 m vorhanden) und westlich der Einfahrt zu Grundstück Fl.-Nr. 125/7 (Anlage 2, Foto 5). An anderen Stellen ist der Abstand zwischen den Bäumen zu gering, um den Schutzbereich der Bäume einzuhalten. Die Errichtung einer Überdachung (nach Prüfung der Spartenlage) sowie das Versetzen der digitalen Fahrgastinformation ist dort machbar.

#### Nordseite Fazit:

Der Versatz der Bushaltestelle, wie oben dargelegt, inkl. digitaler Fahrgastinformation und Neuerrichtung eines Wartehäuschens ist, vorbehaltlich einer günstigen Lage vorhandener Sparten, möglich, wenn der Wegfall von mindestens 4 Stellplätzen billigend in Kauf genommen wird. Jeglicher Entfall von Parkplätzen direkt vor dem Sportzentrum stellt allerdings eine Verschärfung der ohnehin angespannten Parkplatzsituation dar.

#### Südseite:

##### Mögliche Errichtung eines überdachten Wartehäuschens, barrierefreier Ausbau:

Grundsätzlich ist der jetzige Standort der Bushaltestelle – Zwergerstraße Ecke Barmerstraße – aus Sicht der Verwaltung in Ordnung, weshalb auf eine Neupositionierung verzichtet werden kann und letztlich auch werden muss, da aufgrund der dortigen Baumbestände ohne diese zu entfernen kein Versatz möglich ist.

Die Bushaltestelle sollte einen barrierefreien Ausbau erfahren. Dazu muss der Radius der Kreuzung Zwergerstraße/Barmerstraße (Anlage 3, Foto 6) angepasst werden, was aber lt. Fachplaner ohne Einschränkungen für den aus der Barmerstraße in die Zwergerstraße einfahrenden Verkehr möglich ist.

Das Wartehäuschen – hier wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine schmale Version gewählt – kann, vorbehaltlich einer günstigen Lage vorhandener Sparten, direkt zwischen dem gemeinsamen Geh- und Radweg und dem Fahrbahnrand platziert werden.

#### Südseite Fazit:

An der jetzigen Stelle der südlichen Bushaltestelle ist unter Abänderung der Kurvenradius Barmerstraße ein barrierefreier Ausbau und die Errichtung eines Wartehäuschens (bei geeigneter Spartenlage) ohne Neupositionierung möglich.

**Zebrastreifen:**

Die Anlage eines Fußgängerüberwegs (FGÜ) unterliegt strengen Voraussetzungen gemäß den R-FGÜ 2001 (Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen), der StVO §26 sowie der VwV-StVO (Verwaltungsvorschrift der Straßenverkehrsordnung). Entscheidend sind Standort/Lage, Verkehrsbelastung, Sichtweiten, Fahrbahngeometrie, Beleuchtung und Markierung. Die Anordnung erfolgt durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde.

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheit kommt die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu folgender Einschätzung:

Ein Fußgängerüberweg im beschriebenen Betrachtungsbereich befindet sich anhand der Beschilderung außerorts. Gemäß der VwV-StVO sowie der R-FGÜ 2001 dürfen Fußgängerüberwege sich nur innerhalb geschlossener Ortschaften befinden.

Deshalb ist ein Fußgängerüberweg auf der Zwergerstraße in dem angedachten Bereich nicht realisierbar.

**Erläuterung zu den Kosten:**

Zum Stand 26.03.2026 legte der Fachplaner folgende Grobkostenschätzung vor.

<b>Leistung</b>	<b>KoSCh (brutto)</b>
Verlegung der Bushaltestelle Nord nach Osten mit barrierefreiem Ausbau, Wartehäuschen überdacht, Versatz der digitalen Fahrgastinformation, inkl. Rückbau der derzeitigen Bushaltestelle. In den Kosten sind rd. 10.000 EUR für das Wartehäuschen enthalten.	45.000 EUR
Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle Süd mit Wartehäuschen überdacht sowie Anpassung des Einmündungsbereichs Barmerstraße/Zwergerstraße. In den Kosten sind rd. 10.000 EUR für das Wartehäuschen enthalten.	45.000 EUR

Nach aktueller Auskunft der Regierung von Oberbayern ist gemäß derzeitigen Förderrichtlinien für den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen eine maximale Förderung von 75 % der Kosten möglich.

Die genaue Förderhöhe hängt allerdings von einer Vielzahl von Faktoren ab – von der Art des Förderprogramms über den Ausbaumfang und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune bis hin zur Lage und Priorisierung der Haltestelle.

Eine konkrete Aussage über die genaue Höhe ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

**Erläuterung zum möglichen Ausführungstermin und Kostentragung:**

Die Umsetzung der Bauleistung könnte als Teil-Leistungsabruf über den existierenden Jahresrahmenvertrag für den Straßenunterhalt noch in 2026 erfolgen.



Die anfallenden Kosten würden unter der entsprechenden HH-Stelle verbucht und sind in der HH-Planung für 2026 enthalten.

**Empfehlung der Verwaltung:**

Aus Sicht der Verwaltung sprechen gegen die Verlegung und zeitgleiche Ertüchtigung der Bushaltestelle Nord (Entscheidungsmöglichkeit 1) die geringen Fahrgastzahlen und die im Vergleich dazu hohen Herstellungskosten.

Die Ertüchtigung (Entscheidungsmöglichkeit 2) der südlich gelegenen Bushaltestelle allerdings ist, trotz der auch nicht allzu hohen Fahrgastzahlen, aus Sicht der Verwaltung empfehlenswert. Dies insbesondere deshalb, da im Angesicht der anstehenden Sanierung des Sportzentrums höhere Besucher-/Nutzerzahlen erwartet werden sowie auch, weil diese Haltestelle von den Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr genutzt wird, welche nach Neuperlach Süd an die U-Bahn gelangen müssen.

**Wichtiger Diskussionsbeitrag:**

Die Mitglieder sind sich einig, dass die Bauminsel zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten des Sportplatzparkplatzes Nord als Standort für eine Verlegung der Bushaltestelle bevorzugt betrachtet und somit geprüft werden soll.

Hierdurch würde die Bushaltestelle für die Nutzer des Sportplatzes attraktiver werden und es würden auch keine Stellplätze auf der Nordseite entfallen. Es ist bei der Prüfung darauf zu achten, ob durch das Aufstellen des Wartehäuschens und durch die Anfahrten des Busses eine Sichtbehinderung für die ein- und ausfahrenden Pkws entsteht.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6378/1 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der CSU-Fraktion im Gemeinderat zur Ertüchtigung der Bushaltestelle Zwingerstraße
- Anlage 2: Bilddokumentation

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Aufgrund obiger Ausführungen ergeben sich für das Gremium folgende Entscheidungsmöglichkeiten:
  - 2.1. Entscheidungsmöglichkeit 1:  
Verlegung der Bushaltestelle Nord nach Osten inkl. Wartehäuschen (soweit hierfür eine geeignete Lage der bestehenden Sparten vorliegt) unter Inkaufnahme des Wegfalls von mindestens 4 Parkplätzen  
Vsl. Kosten: 45.000 EUR brutto (abzgl. Fördermittel in noch unbestimmter Höhe)
  - 2.2. Entscheidungsmöglichkeit 2:  
Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle Süd mit Wartehäuschen (soweit hierfür eine geeignete



Lage der bestehenden Sparten vorliegt) und Anpassung der Einmündung Barmerstraße  
Vsl. Kosten: 45.000 EUR brutto (abzgl. Fördermittel in noch unbestimmter Höhe)

**2.3. Entscheidungsmöglichkeit 3:**

Komplettumbau der Haltestellensituation (Nord- und Südseite)

Vsl. Kosten: 90.000 EUR (abzgl. Fördermittel in noch unbestimmter Höhe)

**2.4. Entscheidungsmöglichkeit 4:**

Die Haltestellensituation (Nord- und Südseite) bleibt unverändert

Keine Kosten

**Beschluss:**

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Aufgrund obiger Ausführungen hat sich für das Gremium auf folgende Entscheidungsmöglichkeit verständigt:

Entscheidungsmöglichkeit 3:

Komplettumbau der Haltestellensituation (Nord- und Südseite)

Die Verwaltung wird vorab der Bauausführung gebeten, für den neuen Standort Nord die „Bauminsel im Einfahrtsbereich Sportparkparkplatz“ zu überprüfen.

Über das Ergebnis dieser Prüfung entscheidet der Bau- und Verkehrsausschuss zu einem späteren Zeitpunkt erneut.

Die vsl. Kosten von 90.000 EUR (abzgl. Fördermittel in noch unbestimmter Höhe) sollen detaillierter aufgeschlüsselt werden.

**Beschlossen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

**8 Anfragen und Verschiedenes**

**Anfragen und Verschiedenes aus der vorherigen Sitzung (BVA 26/03)**

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses baten um Überprüfung/gaben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Herr Höcherl: In der Hauptstraße stehen Betonkübel, die zwei Parkplätze blockieren. Es ist nicht bekannt, dass eine solche Maßnahme beschlossen wurde.



► Die zwei Betonkübel stehen mit einem Abstand von ca. 2 m zueinander und wurden zur Sicherung eines Unterflurhydranten aufgestellt. Sie wurden zwischenzeitlich mit erklärenden Hinweisschildern gekennzeichnet. Zudem findet am 15.04.2026 ein Termin mit den Stadtwerken München statt, der klären soll, ob eine Versetzung des Unterflurhydranten möglich ist. Danach folgt ein Angebot über die Höhe der Kosten zum Verlegen. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde schlägt vor, die Blumentröge entfernen zu lassen. Die Aufstellung erfolgte unter Abwägung der Notwendigkeit zur Freihaltung von Hydranten welche durch dauerhaft parkende Fahrzeuge in diese Bereiche zugeparkt wurden. Die vor Ort angebrachte Beschilderung entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, sodass der Hydrant freigehalten werden muss. In der aktuellen Nanu wurde darauf hingewiesen, dass Hydranten freigehalten werden sollen. Aufgrund der lokalen Gegebenheiten wird nur eine sehr geringe Fläche beansprucht, sodass die Feuerwehr im Ernstfall den Hydranten ohne Schwierigkeiten nutzen kann, ohne zunächst nach Alternativen suchen zu müssen im unmittelbaren Umfeld.

GRM Frau Kollwitz-Jarnac: Die Umzäunung am Grünanger ist noch nicht wieder angebracht.

► Die Umzäunung ist seit ihrem Bestehen leider regelmäßig Objekt von Vandalismus. Letztmalig im Februar wurde sie in Gänze zerstört. Wegen des daraus resultierenden hohen Personaleinsatzes und der anfallenden Kosten dazu, wird eine ständige Reparatur und Neuanlage nicht für zielführend angesehen. Natürlich wird im Auge behalten, ob es zu Schäden der Blühwiese kommen wird.

#### **Anfragen und Verschiedenes aus der aktuellen Sitzung (BVA 26/04)**

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Frau Weiß: Sie wurde von einer Bürgerin angesprochen, ob bei einer nächsten Straßenbenennung diese nach dem verstorbenen Pf. Bleichner benannt werden kann. Dies wäre auch in ihrem Sinne, da er viel für die Gemeinde gemacht hat und eine Bereicherung war.

► Vom Vorsitzenden beantwortet.

GRM Herr Rott: In der Hauptstraße sind mehrere Straßenlampen defekt. Es wird um Mitteilung gebeten, an welche Stelle sich Bürgerinnen und Bürger in diesem Fall wenden können.

► Vom Vorsitzenden beantwortet.

GRM Herr Körner: Die Lampe zwischen der Baustelle Hauptstr. 21 und dem Drogeriemarkt ist seit Monaten defekt. Eine Reparatur fand in der Zwischenzeit nicht statt.

► Der Sachverhalt wird überprüft.



Es wird angeregt, den Schadenmelder auf der Homepage verständlich zu erläutern, damit Bürgerinnen und Bürger nachvollziehen können, wofür die Lampennummer benötigt wird, und zugleich eine Ansprechperson für Rückfragen genannt wird.

► Der Sachverhalt wird überprüft.

Der gelbe Streifen im Bereich der Baustelle Hauptstraße 21 ist nur noch schwer erkennbar und nur sichtbar, wenn dessen ursprüngliche Lage bekannt ist. Eine erneute Kennzeichnung ist daher erforderlich.

► Der Sachverhalt wird überprüft.

Er hat sich zur Anfrage bezüglich der Straßenbenennung geäußert und darauf hingewiesen, dass bei Straßenbenennungen keine Personenkulte betrieben werden sollten. Man wisse nie, ob und wann möglicherweise negative Aspekte aus der Vergangenheit einer Person bekannt werden.

► Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

### **Zur Kenntnis genommen**

Vorsitzender:

gez.

Thomas Pardeller

Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.

Antonia Wagenbauer