

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6572

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.07.2026	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9**Sachverhalt:**

Das Vorhaben war bereits als Bauvoranfrage Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 19.01.2026, BVA 26/01 (Vorlagenr.: 2026/6360). Folgender Beschluss wurde gefasst:

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

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

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

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

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

Im Anschluss an die Sitzung wurde ein gleichlautender Antrag auf Vorbescheid gestellt, welcher im Verwaltungsweg bearbeitet und auch schon verbeschieden wurde.

Am 19.06.2026 wurde ein erneuter Antrag auf Vorbescheid gestellt. Da dieser über die Bauvoranfrage so weit hinausgeht und zusätzliche Befreiungen notwendig sind, kann eine Bearbeitung im Verwaltungsweg nicht erfolgen.

Folgende Fragen werden mit dem neuen Vorbescheid gestellt:

Frage 1:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Sind die im Eingabeplan vom 18.06.2026 dargestellten und geplanten Lichtschächte bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Kann hinsichtlich der Lichtschächte eine Befreiung von den im Bebauungsplan „Neubiberg Nr. 23“ vom 16.11.1965 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien erteilt werden?

Frage 3:

Sind die im Eingabeplan vom 18.06.2026 dargestellten und geplanten Stellplätze zulässig?

Frage 4:

Kann für die Überschreitung der nach § 7 Abs. 5 der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung maximal zulässigen Stellplatzzahl im Vorgarten von drei Stellplätzen um einen auf vier Stellplätze eine Abweichung nach § 9 der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung erteilt werden?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

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

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

Auszug Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 23:

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

Zu 1. und 2.:

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (vgl. § 23 Abs 2 und 3 BauNVO). Da bereits mit den beantragten Baukörpern der eigentliche Bauraum deutlich überschritten wird, ist eine weitere Überschreitung gem. § 23 BauNVO nicht möglich, der Grundzug der Planung wird dadurch berührt. Dies könnte nur mittels Bebauungsplanänderung zugelassen werden.

Da das bisherige Vorhaben über den sogenannten Bauturbo zugelassen wurde, wäre dies auch in diesem Fall ein gangbarer Weg, sofern das Gesamtkonzept stimmig ist und eine Bebauungsplanänderung zu keinem anderen Ergebnis führen würde.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Zu 3. und 4.:

Gegenüber dem genehmigten Vorbescheid wurde die Aufteilung des Stellplatz- und Fahrradstellplatznachweises verändert. Anstelle der drei rückwärtigen Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze außerhalb des rückwärtigen Freibereiches werden dort zwei Stellplätze und 4 Fahrradstellplätze nachgewiesen, welche teilweise innerhalb des rückwärtigen Freibereiches liegen. Dieser Freibereich wurde von Anfang an von der Verwaltung als freizuhalten kommuniziert, da dieser auch als prägender Grünbereich im Nachverdichtungskonzept dargestellt ist. Lediglich ein geringfügiges überschreiten dessen durch eine sehr kleine Ecke des Hauptgebäudes und einer Terrasse wurde bislang zugestimmt. An der Freihaltung des prägenden rückwärtigen Bereiches sollte auch weiterhin festgehalten werden. Ein vorwärtsausfahren ist auch bei Anordnung der Stellplätze außerhalb des Freibereiches möglich. Hierzu müssten diese lediglich in Richtung Gebäude verschoben werden. Eine Zuordnung des Stellplatzes am Gebäude an dieses Reihenhauses ruft in Folge dessen auch keine ungewollten Störungen durch den Nutzer aus.

Der hier wegfallende Stellplatz soll nun zusätzlich im Vorgartenbereich nachgewiesen werden. Die sechs Fahrradstellplätze werden in Reihe nach den Mülltonnen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem vorderen Reihenhause neugeplant. Die Umplanung wird damit begründet, dass nur so ausreichender Platz zur Wendemöglichkeit auf dem Grundstück besteht.

Um im Vorgartenbereich vier Stellplätze nachweisen zu können, wird eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung benötigt, da entsprechend der Grundstücksbreite nur drei Stellplätze zulässig wären.

Die Darstellung der Stellplätze im Vorgartenbereich entspricht nicht der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Stellplätze und der notwendigen Baumpflanzungen. Ob auch die geforderte Wasserdurchlässigkeit gegeben ist, kann der Planung zum jetzigen Stand nicht entnommen werden.

In Anbetracht dessen, dass die geforderte Durchgrünung des Vorgartenbereiches mit Stellplatzanlagen nicht ausreichend dargestellt ist, sollte der Abweichung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.

Exkurs: Bei neueren Bebauungsplänen ist bei Grundstücken mit einer Breite von 21-30 m eine max. Versiegelung durch Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätzen bis max. 10,50 m Breite zulässig. Diese Festsetzung wäre mit der angefragten Versiegelung des Vorgartenbereiches um ca. 3,50 m überschritten.

Fazit der Verwaltung:

Auf Grund dessen, dass der prägende rückwärtige Freibereich nun durch Stellplätze und Fahrradstellplätze teilweise überbaut werden soll und im Vorgartenbereich nicht die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird, sollte nach Ansicht der Verwaltung der beantragten Abweichung zur Errichtung eines vierten Stellplatzes im Vorgartenbereich nicht zugestimmt werden. Da das Gesamtkonzept nicht stimmig ist und eine Bebauungsplanänderung die Überbauung des rückwärtigen Freibereiches nicht zulassen würde, sowie die Nichteinhaltung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung sollte dem Vorhaben auch nicht mittels Bauturbo zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6572 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Anlage 2: Planung vom 19.06.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Hausgruppen mit je drei Reihenhäuser mit Garagen und Stellplätzen (real geteilt) auf dem Grundstück an der Prof.-Göttsberger-Straße, Fl.-Nr. 169/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 19.06.2026, **wird nicht hergestellt.**

Der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB **wird nicht zugestimmt.**

Begründung:

Die Fragen können nicht mit Ja beantwortet werden.

Das Gesamtkonzept ist nicht stimmig und eine Bebauungsplanänderung würde die Überbauung des rückwärtigen Freibereiches nicht zulassen, sowie die Nichteinhaltung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume, kann dem Vorhaben auch nicht mittels Bauturbo zugestimmt werden.