

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6621

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.09.2026	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 mehrfach Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses zuletzt in seiner Sitzung am 21.07.2026, BVA 26/07 (Vorlagennr.: 2026/6572). Folgender Beschluss wurde gefasst: „**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.“

Am 04.08.2026 wurde ein Austauschplan eingereicht, welcher nun die Forderungen der Gemeinde erfüllt und damit das Gesamtkonzept stimmig macht. Da mit dem letzten Beschluss eine Ablehnung erfolgt ist und keine Ermächtigungsgrundlage für die Bearbeitung im Verwaltungsweg vorliegt, ist die erneute Vorlage im Ausschuss notwendig.

Folgende Fragen werden mit dem Vorbescheid gestellt:

Frage 1:

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?



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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.

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. Ein kleiner Teil eines offenen Stellplatzes liegt innerhalb des rückwärtigen Freibereiches. Diese geringfügige Überschreitung (ca. 0,65 m²) wurde im Rahmen einer Bauberatung als möglich erachtet, um weiterhin das Wenden der Fahrzeuge im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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 zwar nicht der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Stellplätze jedoch der notwendigen Baumpflanzungen.

Ob auch die geforderte Wasserdurchlässigkeit gegeben ist, kann der Planung zum jetzigen Stand nicht entnommen werden, ist im Zuge eines etwaigen Bauantragsverfahrens entsprechend nachzuweisen. In Anbetracht dessen, dass die geforderte Durchgrünung des Vorgartenbereiches der Stellplatzanlagen ausreichend dargestellt ist, kann aus Sicht der Verwaltung der Abweichung nun zugestimmt werden.

Fazit der Verwaltung:

Auf Grund dessen, dass die Überschreitung des prägenden rückwärtigen Freibereiches nur noch durch eine geringfügige Fläche (0,65 m²) überschritten wird und im Vorgartenbereich die nach Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zu pflanzende Bäume eingehalten werden, kann nach Ansicht der Verwaltung der beantragten Abweichung zur Errichtung eines vierten Stellplatzes im Vorgartenbereich zugestimmt werden. Da das Gesamtkonzept nun stimmig ist könnte dem gesamten Vorhaben mittels Bauturbo zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6621 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.08.2026

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 04.08.2026, **wird hergestellt.**

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

Der Abweichung von der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung zur Errichtung von vier anstelle von drei offenen Stellplätzen im Vorgartenbereich **wird zugestimmt.**