



Niederschrift BVA 26/07 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.07.2026
Beginn: 19:03 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal, Rathaus Neubiberg

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

Anwesend:Vorsitzender**Pardeller, Thomas**Mitglieder

Rott, Bernhard
Ellmann, Michaela
Simon, Christiane
Bogner, Leon

1. Vertreter	Höpken, Volker
2. Vertreter	Jochum, Lukas
3. Vertreter	Lilge, Hartmut
4. Vertreter	Gehringner, Nicola

Kollwitz-Jarnac, Pascale

Grimminger, Carola

-entschuldigt-

Körner, Kilian

1. Vertreter	Hackmann, Marlene
2. Vertreter	Leinweber, Jürgen
3. Vertreter	Mangstl, Claudia
4. Vertreter	Dr. Dowie, Ulrike

Weiß, Maria

1. Vertreter	Weber, Neal
2. Vertreter	Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

1. Vertreter	Konopac, Stephanie
--------------	--------------------

Harraeus, Michael

1. Vertreter	Weigle, Michael
--------------	-----------------

Schriftführer*in

Wagenbauer, Antonia

Verwaltung

Bruss, Andrea
Vltavsky, Silke

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 26/06 vom 23.06.2026

Themen aus dem Tiefbau

3. Straßenerhaltungskonzept - Sanierung Wittelsbacherstraße

Vollzug der Baugesetze

4. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnen auf Ferienwohnung/Ferienhaus als Beherbergungsstätte auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3, Fl.-Nr. 182/75
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnen auf Ferienwohnung/Ferienhaus als Beherbergungsstätte auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3 a, Fl.-Nr. 182/27
6. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus im Obergeschosses und eines Wintergartens am bestehenden Reihenendhaus auf dem Grundstück Brunhildenstr. 30 c, Fl.-Nr. 211/24
7. Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4
8. 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
9. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V1+V2 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196
-Erneute Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196
11. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Hauptstr. 117, Fl.-Nr. 212/19
12. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Poststation auf dem Grundstück am Marktplatz, Fl.-Nr. 44/448
13. Bekanntgabe der im 2. Quartal 2026 (01.04.-30.06.2026) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche
14. 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

Begehung Seniorenbegegnungsstätte

Vor der nächsten BVA-Sitzung am 22. September findet eine Begehung der Seniorenbegegnungsstätte für die Gemeinderatsmitglieder statt. Die Begehung ist von 18:00 bis 19:00 Uhr vorgesehen, im Anschluss beginnt die BVA-Sitzung. Eine gesonderte Einladung mit allen relevanten Informationen wird den Gemeinderatsmitgliedern rechtzeitig übermittelt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift BVA 26/06 vom 23.06.2026

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6597 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 26/06 -ö-

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 26/06 vom 23.06.2026 wird genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Themen aus dem Tiefbau

3 Straßenerhaltungskonzept - Sanierung Wittelsbacherstraße

Anlass:

Die Gemeinde Neubiberg hat sich 2016 ein Straßenerhaltungskonzept gegeben, mit welchem der planmäßige Wert- und Funktionserhalt des gemeindlichen Straßennetzes erreicht werden soll.

Im Jahr 2020 hat die Verwaltung auf die seinerzeit aktuellen Herausforderungen aufmerksam gemacht. Es wurde herausgearbeitet, dass den in geringerem Maße zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln mit einem



gegenüber dem Grundsatzbeschluss von 2016 veränderten Vorgehen entgegengewirkt werden kann und muss.

Dieses Vorgehen begründet sich schon alleine deshalb, da die Gemeinde nach Art. 58 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) der Straßenbaulastträger für alle innerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Gemeindestraßen, Gehwege, Radwege und Parkplätze ist und somit zur Durchführung von Straßenbauarbeiten und zur Verhütung „von außerordentlichen Schäden an der Straße, die durch deren baulichen Zustand bedingt sind“ verpflichtet ist (sh. § 45 Abs 2 StVO).

Im Gegensatz zu den noch in 2016 aufgezeigten größeren oder vollumfänglichen Maßnahmen in einzelnen Straßenzügen (wie bspw. der Tannenstraße Ost), entschied sich daher der Gemeinderat seinerzeit einstimmig dafür, auch Maßnahmen geringeren Umfangs zugunsten einer mittelfristig nachhaltigen Stabilisierung des Erhaltungszustandes zuzulassen.

Ziel dieses abgewandelten Vorgehens ist es, die anstehenden Mängel strukturiert und vor allem auch nach Priorität zu beheben. Auf diese Art und Weise wurde bereits die Karl-Huber-Straße in 2020 saniert.

Auf die Vorlagen 2016/2686 und 2020/4524 wird verwiesen.

Sachverhalt:

In den letzten Jahren verfolgt das Tiefbauamt nach jedem Winter den Zustand der Wittelsbacherstraße mit zunehmender Besorgnis. Die Fotos in Anlage 1 zeigen beispielhaft, wie sich dieser aktuell darstellt.

Die dortige Situation, insbesondere im Kreuzungsbereich mit dem Rotkäppchenplatz, hat sich seit der Schadensaufnahme in 2015 über allen Maßen verschlechtert und ist inzwischen untragbar. Sie stellt unübersehbar eine Unfallgefahr für alle Verkehrsteilnehmer dar.

Weder die Straßenreinigung, noch der anstehende Winterdienst können hier fach- und sachgerecht erfolgen. Dieser Zustand zieht sich ähnlichen Ausmaßes nach Süden bis ungefähr zum Kreuzungsbereich der Schopenhauerstraße.

Als eine weitere vereinfachte Maßnahme soll daher nun die Sanierung der Wittelsbacherstraße vom Rotkäppchenplatz bis vor die Einmündung der Schopenhauerstraße zur Ausführung kommen.

Umfang der Sanierung:

Der Projektumfang der Maßnahme ist in Anlage 2 zu erkennen.

Im dunkelroten Bereich ist der Zustand so schlecht, dass eine grundhafte Erneuerung des Fahrbahnbelags erfolgen muss (d.h. Ausbau des Altbelags inklusive Frostschutzkies); im hellrot schraffiert hervorgehobenen Bereich wird lediglich die Asphaltdeckschicht erneuert.

Auf der gesamten Länge sollen beschädigte Bordsteine und Gehwege (örtlich bei besonderem Bedarf)



ausgebessert werden. Barrierefreie Bordabsenkungen an Einmündungen bestehen im Ausbaubereich zwar bereits. Bei Fehlen oder unzureichendem Zustand werden diese jedoch ebenfalls hergestellt. Auch die Markierungen werden erneuert.

Die Arbeiten sind für die Sommerferien 2026 geplant und dauern insgesamt ca. 3-4 Wochen.

Kostenschätzung und Haushaltsmittel:

In Summe ergeben sich Kosten von 50.000 EUR brutto für den grundhaften Ausbau und weiteren 60.000 EUR brutto für die Deckschichtsanierung, so dass mit Gesamtkosten gem. Kostenschätzung des Planungsbüros von rd. 110.000 EUR brutto zu rechnen ist. Entsprechende Mittel sind in der Haushaltsplanung 2026 unter der HH-Stelle 0.6300.5130 eingestellt und genehmigt.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Arbeiten über den Rahmenvertrag für den Straßenunterhalt ausführen zu lassen. Es handelt sich hierbei also um einen Leistungsabruf innerhalb eines bestehenden Vertrages (auf die Gremienbefassung zu diesem Vertrag wird verwiesen, Vorlagen-Nr. 2024/5779).

Eine Ausschreibung und Neuvergabe sind hierfür nicht notwendig. Das Gleiche gilt für den Planer, der diese Maßnahme koordinieren und überwachen wird: auch dieser ist bereits beauftragt und erhält für diese Leistung lediglich einen Leistungsabruf.

Nach Abschluss dieser Maßnahme beabsichtigt die Gemeinde, Ende des Jahres das Gremium mit einem aktualisierten Straßenerhaltungskonzept zu befassen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6585 abrufbar):

- Anlage 1: Fotodokumentation Ist-Zustand
- Anlage 2: Übersichtsplan Wittelsbacherstraße, Stand 09.06.2026

Beschluss:

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt der Sanierung der Wittelsbacherstraße in vereinfachter Form, wie im Sachvortrag beschrieben, in den Sommerferien 2026 zu.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

**Vollzug der Baugesetze****4 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnen auf Ferienwohnung/Ferienhaus als
 Beherbergungsstätte auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3, Fl.-Nr. 182/75****Sachverhalt:**

Das bestehende Einfamilienhaus soll in ein Ferienhaus mit maximal 12 Betten umgenutzt werden. Das Gebäude wird baulich nicht verändert und lediglich die Inneneinrichtung auf die Erfordernisse angepasst. Der Betriebsablauf ist der Betriebsbeschreibung (Anlage 3) zu entnehmen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Einfachen Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zur Haupt- und Rheingoldstraße, wird nicht berührt. Bereich wird im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gem. § 13 a BauNVO werden „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach ... und § 4 Absatz 3 Nummer 2 ...*“.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (vgl. § 4 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe gilt die ausdrückliche Zulässigkeitsvoraussetzung, dass sie das Wohnen nicht stören dürfen. Der besondere Schutz des Wohnens vor Störungen drückt sich auch in der Wertung aus, die der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet nach § 12 Abs. 2 BauNVO zugrunde liegt. Diese Regelung betrifft zwar nicht unmittelbar den Kraftfahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, sondern vielmehr das Abstellen auf den Baugrundstücken, verdeutlicht aber, dass im allgemeinen Wohngebiet die Störungen durch den Kraftfahrzeugverkehr geringgehalten und grundsätzlich auf das Maß beschränkt werden sollen, dass sich aus dem eigenen Bedarf der Bewohner des Gebiets ergibt.

Auf Grund der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe je 6 Betten 1 Stellplatz herzustellen. Der Stellplatzbedarf entspricht dem des bereits genehmigten Einfamilienhaus.

Fazit der Verwaltung:

Von Seiten der Verwaltung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, ob durch den gleichbleibenden Stellplatzbedarf, der tatsächliche Kraftfahrzeugverkehr durch das Abstellen auf dem Baugrundstück gleichbleibend ist, da das Gebäude auch von mehreren unabhängigen Nutzern gemietet werden kann. Es gibt keine offensichtlichen Gründe zum Versagen des gemeindlichen Einvernehmens. Durch die Nutzungen des bestehenden Quartiers wird bei Zulassung der Nutzungsänderung das dargestellte allgemeine Wohngebiet aufrechterhalten. Eine Kippung in ein Mischgebiet wird nicht befürchtet. Die Beibehaltung als Wohngebäude ist nur mittels Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit



Ausschluss von bestimmten Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO möglich.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6567 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 06.06.2026
- Anlage 3: Betriebsbeschreibung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in eine Ferienwohnung/Ferienhaus auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3, Fl.-Nr. 182/75 und 182/76, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.06.2026, **wird hergestellt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	9
Nein:	2

5 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnen auf Ferienwohnung/Ferienhaus als Beherbergungsstätte auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3 a, Fl.-Nr. 182/27

Sachverhalt:

Das bestehende Einfamilienhaus soll in ein Ferienhaus mit maximal 12 Betten umgenutzt werden. Das Gebäude wird baulich nicht verändert und lediglich die Inneneinrichtung auf die Erfordernisse angepasst. Der Betriebsablauf ist der Betriebsbeschreibung (Anlage 3) zu entnehmen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Einfachen Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zur Haupt- und Rheingoldstraße, wird nicht berührt. Bereich wird im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gem. § 13 a BauNVO werden „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach ... und § 4 Absatz 3 Nummer 2 ...*“.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (vgl. § 4 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe gilt die ausdrückliche Zulässigkeitsvoraussetzung, dass sie das Wohnen nicht stören dürfen. Der besondere Schutz des Wohnens vor Störungen drückt sich auch in der Wertung aus,



die der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet nach § 12 Abs. 2 BauNVO zugrunde liegt. Diese Regelung betrifft zwar nicht unmittelbar den Kraftfahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, sondern vielmehr das Abstellen auf den Baugrundstücken, verdeutlicht aber, dass im allgemeinen Wohngebiet die Störungen durch den Kraftfahrzeugverkehr geringgehalten und grundsätzlich auf das Maß beschränkt werden sollen, dass sich aus dem eigenen Bedarf der Bewohner des Gebiets ergibt.

Auf Grund der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe je 6 Betten 1 Stellplatz herzustellen. Der Stellplatzbedarf entspricht dem des bereits genehmigten Einfamilienhaus.

Fazit der Verwaltung:

Von Seiten der Verwaltung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, ob durch den gleichbleibenden Stellplatzbedarf, der tatsächliche Kraftfahrzeugverkehr durch das Abstellen auf dem Baugrundstück gleichbleibend ist, da das Gebäude auch von mehreren unabhängigen Nutzern gemietet werden kann. Es gibt keine offensichtlichen Gründe zum Versagen des gemeindlichen Einvernehmens. Durch die Nutzungen des bestehenden Quartiers wird bei Zulassung der Nutzungsänderung das dargestellte allgemeine Wohngebiet aufrechterhalten. Eine Kippung in ein Mischgebiet wird nicht befürchtet.

Die Beibehaltung als Wohngebäude ist nur mittels Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit Ausschluss von bestimmten Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO möglich.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6568 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 06.06.2026
- Anlage 3: Betriebsbeschreibung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in eine Ferienwohnung/Ferienhaus auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3 a, Fl.-Nr. 182/27, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.06.2026, **wird hergestellt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	9
Nein:	2



6 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus im Obergeschosses und eines Wintergartens am bestehenden Reihenhendhaus auf dem Grundstück Brunhildenstr. 30 c, Fl.-Nr. 211/24

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte im Erdgeschoss die bestehende Terrassenüberdachung durch einen Wintergarten ersetzen. Gleichzeitig soll ein Teilbereich der Garage im Obergeschoss profilgleich mit dem bestehenden Bestand überbaut werden, um dort ein kleines Büro und eine Erweiterung für das Kinderzimmer zu schaffen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920. Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; 5 m Baugrenze parallel zur Brunhildenstraße, wird nicht berührt.

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3.

- Umgebungsbebauung:

Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit teilweise bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss vorhanden. WH von 3,70-6,50 m und FH von 5,70 - 8,35 m

- Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Fazit der Verwaltung:

Durch die Errichtung des Wintergartens und dem Anbau im Obergeschoss fügt sich das Gebäude aus Sicht der Verwaltung weiterhin in die Umgebung ein.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6569 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.04.2026
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus im Obergeschosses und eines Wintergartens am bestehenden Reihenhendhauses auf dem Grundstück Brunhildenstr. 30 c, Fl.-Nr. 211/24, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 22.04.2026 **wird hergestellt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



7 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte das vorhandene Zweifamilienhaus abreißen und durch ein neues Zweifamilienhaus ersetzen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung vom 17.03.1987, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Auszug aus den Festsetzungen:

1. Bauraum für Hauptbaukörper
2. Bauraum für Garagen
3. GR 122,50 m² und GF 203,50 m²
4. Dachform SD, 25-30° für Hauptbaukörper
5. Standort Abfallbehälter
6. Max. 2 Vollgeschosse
7. Dachform SD, 25-30° für Doppelgaragen
8. Einschränkung Nebenanlagen
9. Einfriedung max. 1 m hoch aus grünen Maschendrahtzaun mit hinterpflanzter Hecke
10. Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl unzulässig

Zu 1.:

Der Bebauungsplan setzt einen überbaubaren Grundstücksbereich fest. Dieser wird durch das Hauptgebäude in alle Richtungen überschritten. Da der Verwaltung keine Vermaßung über die Überschreitungen vorliegt, kann nicht abschließend beurteilt werden, ob diesen zugestimmt werden kann.

Zu 2.:

Ebenso wird ein Bauraum für eine Doppelgarage festgesetzt. Dieser wird ebenfalls in Richtung Osten und Westen überschritten. In Richtung Süden erfolgt ebenfalls eine Überschreitung, da die Grundstücksgrenze gegenüber dem Bebauungsplan weiter in den Süden gerutscht ist. Auf Grund dessen, dass auch hier keine Vermaßungen über die Überschreitungen vorliegen, kann keine abschließende Beurteilung erfolgen.

Zu 3. und 6.:

Der Bebauungsplan setzt eine GR von 122,50 m². Durch den geplanten Bau wird diese durch den Hauptbaukörper (ohne Außentreppe und Lichthof) um 27,50 m² überschritten.

Die festgesetzte GF von 203,50 m² wird, entsprechend der anzuwendenden Berechnungsgrundlage der BauNVO 1977, um mind. 223,20 m² überschritten.

Da der Verwaltung kein Nachweis über die Geschossigkeit des Dachgeschosses sowie eine GR- und GF-Berechnung vorliegt, wurde eine überschlägige Berechnung vorgenommen, da das Dachgeschoss die Wirkungsweise eines Vollgeschosses hat. Demnach wäre das Dachgeschoss knapp ein Vollgeschoss. Dies



hätte die Folge, dass dieses bei der GF-Berechnung -unabhängig der Berechnungsgrundlage BauNVO 1977 oder BauNVO 2021- vollständig mitzurechnen ist. Dies ergibt eine Überschreitung von mind. 232,46 m². Bei dieser Überschreitung ist der im Grundriss des Dachgeschosses eingetragener Wintergarten nicht enthalten, da die Darstellung dessen im Grundriss gegenüber den Ansichten und dem Schnitt nicht eindeutig als Wintergarten identifiziert werden kann, sondern in diesen wie ein Dacheinschnitt dargestellt ist.

Zu 4.:

Die Dachneigung ist in den Plänen nicht angegeben. Ein Nachmessen durch die Verwaltung hat eine Dachneigung von 35° ergeben. Die festgesetzte max. Dachneigung wird somit um 5° überschritten. Da durch die steilere Dachneigung die voraussichtliche Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses hervorgerufen wird, sollte dieser Befreiung nicht zugestimmt werden. Bei Einhaltung der max. 30° bleibt das Dachgeschoss ein Nichtvollgeschoss.

Zu 5.:

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude, den Stellplätzen oder Garagen zulässig. In den Plänen ist der Standort nicht enthalten. Ob die Festsetzung eingehalten wird, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden.

Zu 7.:

Doppelgaragen sind mit einem Satteldach mit 25-30° zulässig. Bereits die Bestandsgarage hat eine Befreiung zur Errichtung eines Flachdaches erhalten. Durch diese konnte eine Einheitlichkeit mit der direkt angrenzenden Nachbargarage erreicht werden. Dies sollte auch bei einem Neubau beibehalten werden. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches mit 25-30° zugestimmt werden.

Zu 8. und 10.:

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen sind nur insoweit zulässig, soweit es Versorgungseinrichtungen, Mülltonnenanlagen, Teppichklopfstangen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen betrifft. Die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl ist unzulässig. Das Gebäude soll mit einem Holzkamin beheizt werden. Das benötigte Holz (2 Ster) wird nach Angabe in der Baubeschreibung im Garten in einer Holzlege gelagert. Der Erdgeschossgrundriss mit dem beinhalteten Freiflächengestaltungsplan enthält keine Lageverortung der Holzlege. Somit kann nicht abschließend geprüft werden, wo diese errichtet werden soll und welche Größe sie erhält. Ob die Festsetzung eingehalten wird, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden.

In Rücksprache mit der gemeindlichen Klimaschutzmanagerin, wird die Beheizung mittel Holzofen neutral bewertet und wird gegenüber von Gas- und Ölheizungen befürwortet. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zur Errichtung eines Holzofens mit der Verwendung von festen Brennstoffen anstelle einer Gasheizung zugestimmt werden.

Zu 9.:

Im Plan ist keine Darstellung oder Angabe über die Einfriedung enthalten. Ob die Festsetzung eingehalten wird, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden.



Alle fehlenden Unterlagen wurden von der Verwaltung über das LRA München nachgefordert. Diese lagen bei Erstellung des Sachvortrages noch nicht vor. Über das Ergebnis wird ggf. in der Sitzung berichtet.

- Grünordnung:

Gemäß der vorgelegten Baumbestandsliste und dem Freiflächenplan sind im Zuge der Bauarbeiten 4 Bäume im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Fällung beantragt:

Baum Nr. 1 Ginkgo; STU 40 cm (Angabe laut Baumbestandsliste), Baum Nr. 6 Birnbaum; STU 70 cm (Angabe laut Baumbestandsliste) und Baum Nr. 7 Apfelbaum; STU 70 cm (Angabe laut Baumbestandsliste) sind nach § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg nicht geschützt.

Um den Schutzstatus nach Baumschutzverordnung von Baum Nr. 5 Kirschbaum; STU 90 cm (Angabe laut Baumbestandsliste) zu bestimmen, ist zu klären, ob es sich um eine Kulturobst-Kirsche oder eine Zier-Kirsche handelt. Die Ersatzpflanzungen für ggf. zu entfernende und erhaltenswerte Bäume innerhalb des Bauraums in einem Verhältnis von 1:2 (gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse). Müssen Bäume entfernt werden, darf dies aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit erfolgen (vom 1. Okt. bis 28. Febr.).

Die im Freiflächenplan eingetragenen Ersatzpflanzungen Baum E1, E2 und E3 sind so zu platzieren, dass eine Überlappung des Kronenbereichs vermieden wird, damit langfristig eine natürliche Wachstumsentwicklung erwartbar ist und ein dauerhafter Erhalt der Bäume möglich ist.

Das betroffene Grundstück grenzt nordseitig an die Grünanlage Abloner Garten an. Von dieser sind insgesamt 6 Bäume durch die geplanten Bauarbeiten betroffen. Gemäß Baumbestandsliste handelt es sich um die Bäume 2, 3, 4 sowie 8, 9, und 10. Laut dem Freiflächenplan liegt der geplante Stellplatz im Wurzelschutzbereich der Bäume 2, 3 und 4. Im Bereich der Bäume 8, 9 und 10 ist im Wurzelschutzbereich eine Abböschung geplant. Bodenverdichtungen und -versiegelungen im Wurzelschutzbereich sowie Abgrabungen im Wurzelschutzbereich und Kappungen der Wurzeln sind zu vermeiden. Der dauerhafte Eingriff in den Wurzelschutzbereich, wie im Freiflächenplan erkennbar ist zum Erhalt der Vitalität und Lebenserwartung der Bäume abzulehnen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege, Stellplätze erforderlich sind. Pro angefangener 300 qm zu begrünender Fläche ist ein Baum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, vorhandener Baumbestand kann dabei angerechnet werden. Je 100 qm sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Flächen für offene Stellplätze und Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zusätzlich ist innerhalb des Vorgartens mind. ein Baum zu pflanzen (vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden).

Fazit der Verwaltung:

Auf Grund der zahlreichen fehlenden Unterlagen und Angaben zu notwendigen Befreiungen sollte aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.



Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6570 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 27.04.2026

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Tizianstr. 25, Fl.-Nr. 162/4, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 27.04.2026, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Für das Vorhaben sind zahlreiche Befreiungen notwendig. Da für die abschließende Beurteilung dessen keine ausreichenden Unterlagen vorliegen, kann keine Entscheidung gefällt werden.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

8 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 (Vorlagennr.: 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:

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.

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 freizuhaltend 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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6572 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 19.06.2026

Beschluss:

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.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	10
Nein:	1

9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften,



**V1+V2 auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196
-Erneute Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen**

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich bereits mehrfach mit dem Grundstück befasst. Zuletzt in seiner Sitzung BVA 26/04 am 21.04.2026 (Vorlagenr.: 2026/6455 und 2026/6456)

Folgende Beschlüsse wurden einstimmig gefasst:

„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 subsummieren, 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.“

„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 subsummieren, 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.“

Mit **Schreiben des Landratsamtes** vom 17.06.2026 (Anlage 1,) teilt das Landratsamt München mit, dass die Planung „Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelhaushälften, V1 + V2“ aus Sicht des LRA bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Gemeinde solle bis zum 24.07.2026 erneut über das Vorhaben entscheiden und das gemeindliche Einvernehmen herstellen.

Fazit der Verwaltung:

Die ablehnende Haltung der Verwaltung wird aufgrund der vollständigen Versiegelung des Vorgartenbereiches, welcher mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden sollte, aufrechterhalten (vgl. Seite 7 Nr. 5.3 sowie Seite 10 Nr. 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Zulassung dieses Versiegelungsgrades würde sich massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken. Gerade im Hinblick zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe ist der Erhalt der tiefen Vorgartenzonen, zusammen mit den zusammenhängenden Freibereichen, im Bebauungsplangebiet ein wichtiger Bestandteil. Mit Wegfall des Vorgartenbereiches und dessen vollständiger Versiegelung erfolgt eine starke Aufheizung dessen an heißen Tagen sowie ein Risiko bei Starkregenereignissen.

Um den Vorgarten zu sichern, ist in der Sitzung des Gemeinderates GR 26/07 am 20.07.2026 über die 1. Änderung des Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zu beraten.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6598 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 18.03.2026, DH V1
- Anlage 3: Planung vom 18.03.2026, DH V2

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.**

Begründung:

Die Zulassung dieses Versiegelungsgrades im Vorgartenbereich würde sich massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken. Gerade im Hinblick zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe ist der Erhalt der tiefen Vorgartenzonen, zusammen mit den zusammenhängenden Freibereichen, im Bebauungsplangebiet ein wichtiger Bestandteil. Mit Wegfall des



Vorgartenbereiches und dessen vollständiger Versiegelung erfolgt eine starke Aufheizung dessen an heißen Tagen sowie ein Risiko bei Starkregenereignissen.

Hinweis an das LRA München:

Um den Vorgarten zu sichern, wird in der Sitzung des Gemeinderates GR 26/07 am 20.07.2026 über die 1. Änderung des Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der städtebaulichen Ziele beraten.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

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

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 21.04.2026, BVA 26/04, abrufbar unter Vorlagennummer 2026/6457. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„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 subsummieren, 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.“

Im Nachgang zu der Ablehnung fand ein Termin mit dem Antragsteller statt. In diesem wurden folgende Änderungen des Vorhabens für eine Genehmigungsfähigkeit gefordert:

- Entfall der beiden Erker
- Verlegung der Garage für RH 3 in den rückwärtigen Grundstücksbereich
- Umgestaltung der Stellplatz- und Garagenanordnung im Vorgartenbereich und im Bauraum für Garagen zu Gunsten eines Vorgartens
- Rücknahme der Vorbescheide zur Errichtung eines Doppelhauses

Der nun eingereichte Vorbescheid beinhaltet von den oben genannten Voraussetzungen lediglich den Entfall der beiden Erker. Die Aufteilung im Vorgartenbereich und Bauraum für Garagen wurde dahingehend geändert, dass RH 3 und 2 nur noch eine Garage haben und der zweite notwendige Stellplatz in den Vorgartenbereich geschoben wurde. Der Nachweis für RH 3 und der Erschließung der Reihenhäuser blieb unverändert. Durch die geplante Teilung und Lage ist eine Begrünung/Aufwertung der ehemaligen Garagenflächen von RH 2 und 3 sowie der schmalen Grundstücksflächen zwischen den Zufahrten und offenen Stellplätzen unwahrscheinlich. Gleichzeitig wurde dem Vorhaben je Reihenhaus und Dachfläche eine Dachgaube hinzugefügt. Durch diese Hinzufügung wird das Dachgeschoss in der Wirkungsweise zu einem Vollgeschoss und unterschreitet die Grenze zum Vollgeschoss um lediglich 0,60 m².

Anstelle der Rücknahme der Vorbescheide zur Errichtung der Doppelhausvarianten, wurde zusätzlich ein Doppelhaus im Freisteller (je DHH einer) beantragt.

Folgende Fragen werden mit dem neuen Vorbescheid gestellt:

Neubau Reihenhaus 1

Frage 1 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhaus 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1 und einer Grundfläche von 82,53 m² (5,365 m x 13,50 m + 2 x 0,6 x 1 m + 1 x 0,6 x 1,5 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m, mit zwei Vollgeschossen, mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01, und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans A.4.3 betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 5 (Wohneinheiten):

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihnhaus 2Frage 7 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 8 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2 und einer Grundfläche von 79,75 m² (5,27 m x 13,50 m + 1 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 71,15 m² (5,27 m x 13,50 m) sowie im OG von 71,15 m² (5,27 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m, mit zwei Vollgeschossen, mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zu lässig?

Frage 9 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten



Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 10 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans A.4.3 betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 10a (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 11 (Wohneinheiten):

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Garage und der offene Stellplatz, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihenhauses 3

Frage 13 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau der Hausgruppe bezüglich der Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 14 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 und einer Grundfläche von 82,53 m² (5,365 m x 13,50 m + 2 x 0,6 x 1 m + 1 x 0,6 x 1,5 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m, mit zwei Vollgeschossen, mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 15 (überbaubare Grundstücksfläche):



Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,42 m und 0,52 m auf einer Länge von 1,00 m bzw. 1,50 m, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig? Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,42 m und 0,52 m auf einer Länge von 1,00 m bzw. 1,50 m, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Ausnahme erteilt werden?

Frage 16 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans A.4.3 betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 17 (Wohneinheiten):

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 18 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Garage und der offene Stellplatz, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, 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 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GF 340 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m² 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 m² Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1, 7 und 13:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.

Zu Frage 2, 8 und 14:

Die GR des gesamten Reihenhauses beträgt 216 m². Dies ergibt eine Überschreitung von 46 m². Die GF beträgt 432 m² und damit eine Überschreitung von 92 m². Durch den Entfall der Erker wird die GR um 10 m² reduziert. Dies entspricht grundsätzlich der Voraussetzung für die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens. Jedoch wird die Kubatur durch die Dachgauben erhöht. Die Dachgauben entsprechen hinsichtlich der Dachform jedoch nicht dem Bebauungsplan. Dachaufbauten sind entweder in gleicher Dachform oder als Schleppdach auszuführen. Inhalt des Antrages sind jedoch Flachdachgauben.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Dachgaube kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 3, 9 und 15:

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

- Die Situierung des Gebäudes ist zulässig.

Zu Frage 4, 10, und 16:

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 Reihenhausbauung bei einer Grundstücksbreite von ca. 25 m entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 5, 10 a, 11 und 17:

Je vollendete 240 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Eine Mindestgrundstücksgröße ist hierdurch indirekt festgesetzt. Durch die Teilung des Grundstückes für das Reihennittelhaus entsteht ein Grundstück mit 144,55 m². Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf welche Reihenhäuser zulässig sind, weisen eine Größe auf, bei der die Einhaltung die Mindestgrundstücksgröße für eine Wohneinheit eingehalten werden.

- Die angefragten Wohneinheiten für das Reihnhaus 1 und 3 sind zulässig. Die angefragte Wohneinheit für das Reihnhaus 2 ist unzulässig.

Zu Frage 6, 12 und 18:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und



Fahrradstellplatzsatzung 2014. Für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 157 m² benötigt. Der Bebauungsplan lässt eine GR von 170 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Die festgesetzte GR-Ü für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen wird um 13 m² unterschritten. Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf voller Breite von insgesamt 26,50 m vollständig versiegelt.

Die detaillierten Regelungen zu der Bauweise, den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Zielsetzung war dabei, die Vermeidung einer übermäßigen Nutzung des Grundstückes zugunsten des Bodenschutzes, welcher mit der BauNVO 1990 eingeführt wurde. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen. Die notwendigen Fahrradstellplätze werden im VB nicht abgefragt und sind daher nicht Bestandteil des Prüfumfanges.

- Eine Befreiung vom Bebauungsplan wird hier nicht benötigt.

Fazit der Verwaltung:

Auch wenn die Fragen bis auf die Fragen 4, 5, 10, 10 a, 11, 12, 16, 17 und 18 bejaht werden können. Liegen gerade diese verneinten Fragen in einem Bereich, welcher aus Sicht der Verwaltung nicht im Rahmen des sogenannten Bauturbos zugelassen werden sollten. Dies liegt daran, dass auch nach erneuter Prüfung des Grundstückes hinsichtlich der Nachverdichtung und den dadurch notwendigen Nebenflächen (z. B. Stellplätze, Terrassen etc.) nicht für die Bebauung eines Dreispanners geeignet ist. Gerade im Hinblick auf das Ziel der Freihaltung des Vorgartenbereichs auf ein notwendiges Minimum, wird mit der geplanten vollständigen Versiegelung dessen nicht Rechnung getragen.

Auch wenn auf dem ursprünglichen Grundstück 4 Wohneinheiten zulässig waren, wurde durch die Festsetzung Einzelhaus und der Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage ab 8 Stellplätzen ebenfalls die Sicherung des Vorgartenbereiches unterstrichen.

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

Darüber hinaus ist die Einführung des Bauturbos mit dem Hintergrund eingeführt worden, um einen zügigen Bau von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben. Die Errichtung eines Dreispanners mit Befreiungen vom Bebauungsplan auf einem Grundstück, auf welchem ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten möglich wäre, ist nicht Ziel des Bauturbos.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6571 abrufbar):



- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 19.06.2026

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäuser auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nr. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 19.06.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 4, 5, 10, 10 a, 11, 12, 16, 17 und 18 können nicht mit Ja beantwortet werden.

Begründung:

Auch wenn auf dem ursprünglichen Grundstück 4 Wohneinheiten zulässig waren, wurde durch die Festsetzung Einzelhaus/Doppelhaus und der Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage ab 8 Stellplätzen die Sicherung des Vorgartenbereiches unterstrichen.

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

Darüber hinaus ist die Einführung des Bauturbos mit dem Hintergrund eingeführt worden, um einen zügigen Bau von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben. Die Errichtung eines Dreispanners mit Befreiungen vom Bebauungsplan auf einem Grundstück, auf welchem ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten möglich wäre, ist nicht Ziel des Bauturbos.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Hauptstr. 117, Fl.-Nr. 212/19

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten eine weitere Garage (Fertigarage) nördlich des Wohngebäudes bauen, um den gestiegenen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück zu decken.

Die neue Garage soll folgende Maße erhalten: 6,80 m x 2,88 m (L x B), Höhe 2,42 m bzw. 2,62 m.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Neubiberg vom 18.01.1961. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser setzt unter anderem einen Bauraum im Abstand von 6,50 m bzw. 13 m fest. Eine Befreiung ist notwendig.

Die Fertiggarage liegt in dem Bereich, für welchen ein Abstand von 13 m festgesetzt ist. Die Fertiggarage ist mit einem Abstand von 6,20 m in gleicher Flucht wie das Hauptgebäude geplant. Der in Neubiberg übliche Abstand von 5 m wird somit eingehalten.

Fazit der Verwaltung:

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Der ortsübliche Vorgartenbereich bleibt weiterhin erhalten. Aus Sicht der Verwaltung kann aus diesem Grund der notwendigen Befreiung zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6578 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 25.06.2026

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 zum Neubau einer Fertiggarage auf dem Grundstück Hauptstraße 117, Fl.-Nr. 212/19, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 23.06.2026, **wird zugestimmt.**

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0



12 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Poststation auf dem Grundstück am Marktplatz, Fl.-Nr, 44/448

Zurückgestellt

13 Bekanntgabe der im 2. Quartal 2026 (01.04.-30.06.2026) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Sachverhalt:

Nachfolgend genannte Bauanträge (nach Antragseingang) wurden im 2. Quartal (01.04.– 30.06.2026) aufgrund § 30 Abs. 2 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates bzw. mit entsprechender Vollmacht des Bau- und Verkehrsausschusses sowie Geringfügigkeit nach Rücksprache mit dem Baureferenten, Herr Rott, im Wege der Verwaltung bearbeitet.

Isolierte Befreiungen:

1. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Pfarrer-Sickingen-Weg 74, Fl.-Nr. 147/58
2. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Hauptstraße 138, Fl.-Nr. 205/17
3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 89, Fl.-Nr. 147/188
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Kiem-Pauli-Weg 3, Fl.-Nr. 201/61
5. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Bürgermeister-Schneider-Weg 11, Fl.-Nr. 147/215

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6592 abrufbar):

- Anlage 1: Lagepläne

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt ohne Beschlussfassung Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

14 Anfragen und Verschiedenes

Anfragen und Verschiedenes aus der vorherigen Sitzung BVA 26/06

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



- GRM Herr Körner: Die Verwaltung wird gebeten, zeitnah eine Ersatzvorzunahme zu veranlassen, damit die seit Monaten defekte Beleuchtung zwischen der Baustelle Hauptstr. 21 und dem Drogeriemarkt wieder leuchtet.
- Der Ausfall der Leuchte vor Hauptstraße 21 steht direkt im Zusammenhang mit der dortigen Baustelle. Das Abklemmen dieser Leuchte war im Zuge der Baustellentätigkeit unumgänglich. Bereits im Dezember 2025 gab es hierzu Gespräche mit dem Baustellenbetreiber, den Bayernwerk GmbH und dem Tiefbauamt. Diese mündeten in einen Arbeitsauftrag an die Bayernwerk GmbH. Das Tiefbauamt hat erneut nachgehakt, wann mit einer Verbesserung der dortigen Situation zu rechnen ist.
- Die Leuchten vor Hauptstraße 23 und 25 brannten zum Zeitpunkt des Hauptstraßenfestes am ersten Juli-Wochenende.
- GRM Herr Rott: Im BVA 26/01 am 19.01.2026 und im Mobilitäts-Jour fixe am 02.06.2026 wurde nach dem Sachstand temporäres Halteverbot ggü. Blumen Baumann gefragt.
- Am 23.07.2025 wurde die Umsetzung der Regelungen der Straßenverkehrsordnung für die Errichtung mobiler Verkehrszeichen auf der Bamerstraße 1 in 85579 Neubiberg angeordnet und durchgeführt.
- Die Parkbucht vor dem Blumenfachhandel wird bis zum 31.01.2026 verkürzt und die Halteverbotszone erweitert.
- Seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gab es keine Beschwerden der Anlieger bezüglich der Verlängerung der Halteverbotszone, was darauf hindeutet, dass die Maßnahme von allen Seiten akzeptiert wird.
- Die örtliche Straßenverkehrsbehörde wird angewiesen die temporäre Beschilderung durch eine dauerhafte Umsetzung zu verstetigen.
- Es wird nach den aktuellen Zahlen zu der Verkehrsinsel in der Hauptstraße am Delfino gefragt, da die Verkehrsinsel bei stehenden Bussen von Autofahrern häufig auf gefährliche Weise umfahren wird.
- Die örtliche Straßenverkehrsbehörde kann leider keine offiziellen Daten zur Nutzung der vor Ort befindlichen Verkehrsinsel durch Fußgänger liefern.
- Im Jahr 2018 wurde das Ingenieurbüro Ingevost von der Gemeinde Neubiberg beauftragt. In der beigefügten Anlage 1 "Gemeinde Neubiberg Überlegungen zur Fußgängerquerung der Hauptstraße in Höhe der Eisdiele Delphino" vom Oktober 2018 wurden entsprechende Zahlen ermittelt.
- Die örtliche Straßenverkehrsbehörde möchte in diesem Rahmen auf die Straßenverkehrsordnung aufmerksam machen. Diese beschreibt die Verhaltensregeln für den Individualverkehr an Bushaltestellen.
- Omnibusse und Schulbusse, die sich einer Haltestelle nähern und Warnblinklicht eingeschaltet haben, dürfen nicht überholt werden.



Omnibusse und Schulbusse, die an einer Haltestelle halten und Warnblinklicht eingeschaltet haben, dürfen nur mit Schrittgeschwindigkeit und nur in einem solchen Abstand vorbeigefahren werden, dass eine Gefährdung von Fahrgästen ausgeschlossen ist. Die Schrittgeschwindigkeit gilt auch für den Gegenverkehr. Die Fahrgäste dürfen nicht behindert werden. Wenn nötig, müssen andere Fahrzeuge warten.

GRM Herr Lilge: Es sollte geprüft werden, durch welche Maßnahmen das Verkehrsverhalten in diesem Bereich verbessert werden kann.

GRM Frau Ellmann: Es wird gefragt, ob zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine Verlegung der Bushaltestelle in Betracht gezogen werden könnte.

► Die Hauptstraße (Fahr- und Gehbahn) im gegenständlichen Abschnitt wird im Zuge der Umsetzung des Straßensanierungsprogramms im Frühjahr/Sommer 2027 saniert werden. Derzeit befindet sich die Entwurfsplanung in Vorbereitung. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auch auf die Querungshilfe und auf die beiden Bushaltestellen gerichtet. Die Planungen werden zu gegebener Zeit im Gremium vorgestellt.

Anfragen und Verschiedenes aus der aktuellen Sitzung BVA 26/07

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

GRM Frau Weiß: Die Straßenmarkierungslinien im Bereich des Delfino sollten nachgezogen werden.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

GRM Herr Bogner: Die Bauweise der Querungshilfe sei aus seiner Sicht gefährlich.
► Vom Vorsitzenden beantwortet.

GRM Herr Rott: Im Werner- Heisenberg-Weg wird seit Herstellung der Straße regelmäßig im Wiesenbereich geparkt.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

An der Bushaltestelle in der Hauptstraße 101 auf Höhe Nagelstudio wird angeregt, ob eine Sitzmöglichkeit mit Überdachung geschaffen werden kann.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

GRM Frau Simon: Es wird aus Heckenüberwuchs in der Hohenbrunner Straße hingewiesen. Ein Rückschnitt wird angeregt.
► Vom Vorsitzenden beantwortet.



GRM Herr Körner: Die Straßenbeleuchtung in der Hauptstraße haben definitiv nicht funktioniert.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

GRM Herr Harreus: Es wird nachgefragt, ob für den Platzbereich im Hertschek-Areal Überlegungen bestehen, diesen aufzuwerten bzw. umzugestalten.
► Vom Vorsitzenden beantwortet.

Es wird angeregt zu prüfen, ob dort temporäre Parkmöglichkeiten oder eine grüne Aufwertung, beispielsweise durch Blühwiese, geschaffen werden könnte.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

GRM Herr Körner: Es wird nach dem Verbleib der Hochbeete am Nachtbiomarkt gefragt. Die größeren Hochbeete würden sich seiner Ansicht nach als dauerhafte Lösung gut eignen.
► Der Sachverhalt wird geprüft.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Antonia Wagenbauer