

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6598

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.07.2026	öffentlich	Beschluss

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 (Vorlagennr.: 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



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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 liegen 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

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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.