



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

19.05.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Heisenbergstraße 30; Bauvoranfrage mit Hilfe des Bauturbos nach § 246 e BauGB zum Anbau von 2 weiteren Wohnungen an die bestehende Wohnung; Beschluss

Anlagen:

**Grundriss
Lageplan
Schnitt**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“.

Geplant ist der Anbau von zwei weiteren Wohnungen an den bestehenden Dreispänner.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier Baugrenzen fest, die durch den Anbau überschritten werden. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von ca. 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze, sowie im Süden entlang der Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes. Der Anbau hält einen Abstand von 3,6 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein und ist im Vergleich zum Bestand etwas in Richtung Süden versetzt, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen.

Da die Baugrenze hier deutlich überschritten wird und somit die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Umsetzung des Bauvorhabens vermutlich nur im Rahmen des Bauturbos möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 (Festsetzung im Bebauungsplan: 0,4) und einer GFZ von 0,53 (Festsetzung: 0,8) eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Zudem werden die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Verwaltung sieht den Anbau in Bezug zur Grundstücksgröße und zur umliegenden Bebauung als verträglich an. Insbesondere auch, da man bei dem südlich angrenzenden Nachbarn eine vergleichbare, erweiterte Bebauung bereits im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ermöglicht hat.

Jedoch zeigt sich in der Verwaltungspraxis, dass die Verbindung des sogenannten „Bauturbos“ (Genehmigung nach § 31 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 3b bzw. § 246e BauGB) mit einer Anfrage auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) problematisch ist und daher von vielen Kommunen a priori abgelehnt wird: Für einen Antrag zum „Bauturbos“ sind seitens des Bauherrn aussagekräftige und beurteilungsfähige Unterlagen auszuarbeiten. Eine Bauvoranfrage in rein textlicher Form oder mit nur sehr reduzierten Angaben ist im Zustimmungsfall nicht zielführend, da die Zustimmung der Gemeinde nur für ein überzeugendes Gesamtvorhaben erfolgt und nicht für herausgelöste

Einzelfragen. Anhand von isolierten Einzelfragen können Qualität und Auswirkungen eines Vorhabens in der Regel nicht beurteilt werden.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB für einen Antrag auf Vorbescheid nicht zu erteilen.

Dem Antragsteller kann aber signalisiert werden, dass ein Bauantrag mit Darstellung eines beurteilbaren Gesamtvorhabens i. V. m. dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Zustimmung der Gemeinde (§ 36 a BauGB) in Aussicht gestellt werden kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, sowie die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Baturbo) zu verwehren.