



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

11.02.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Alte Steige 6; Vorbescheid zur Energetischen Sanierung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Gartenhaus; Beschluss

Anlagen:

**Grundriss
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Alte Steige“.

Geplant ist, das bestehende Wohnhaus energetisch zu sanieren und ein neues zusätzliches Wohnhaus sowie eine Doppelgarage und ein Gartenhaus auf dem Grundstück zu errichten.

Das neue Wohnhaus soll u.a. während der Sanierung des bestehenden Hauses zur vorübergehenden Unterbringung der Mieter verwendet werden und das Gartenhaus soll der Eigentümerin als Unterkunft bei Besuchen vor Ort bzw. als Ferienwohnung dienen. In dem neuen Wohnhaus sollen insgesamt 3 Wohnungen entstehen, wovon eine ebenfalls als Ferienwohnung genutzt werden soll.

Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch das Bauvorhaben nicht eingehalten, weshalb die Bauherrin mittels Vorbescheid die Zulässigkeit der notwendigen Befreiungen abfragt.

Zum einen wird die Baugrenze überschritten. Der Bebauungsplan ermöglicht hier lediglich eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um 7 Meter in Richtung Osten. Aufgrund der inneren Raumaufteilung gestaltet sich ein Anbau bezüglich der Belichtung allerdings als sehr schwierig. Daher wäre ein separates Gebäude hier die sinnvollere Lösung. Geplant wäre der Neubau mit Abmessungen von 7,40 m auf 12,30 m im Osten des Bestandsgebäudes unter Einhaltung der Abstandsflächen.

Ebenfalls außerhalb der Baugrenze geplant ist der Bau eines Gartenhauses im Süden zur gelegentlichen Wohnnutzung durch die Vermieterin bzw. zur Nutzung als Ferienwohnung. Gemäß Bebauungsplan ist ein Gartenhaus zwar außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis max. 20 cbm und ausschließlich für eine Nebennutzung. Befreiungen hierfür wurden bisher noch nicht erteilt.

Der Bebauungsplan setzt zudem eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten je Einzelhaus fest, davon eine mit max. 50 qm. Im bestehenden Wohnhaus befinden sich bereits 4 Wohnungen, da dieses bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplans errichtet wurde.

Der geplante Neubau soll 3 Wohnungen erhalten, wobei eine davon als Ferienwohnung genutzt werden soll. Die Ferienwohnung könnte im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale Geschossflächenzahl von 0,50 zulässig. Die aktuelle Planung erreicht eine GFZ von 0,56.

Die Garage entsteht ebenfalls außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche. Der Bau der Garage im Anschluss an die bestehende Garage wäre jedoch die verträglichste Lösung, um den Stellplatzbedarf mit möglichst wenig zusätzlicher Versiegelung abzudecken.

Zudem werden die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau nachgewiesen. Allerdings besteht hier noch Optimierungsbedarf, da Längsparker vermieden werden sollten. Zudem befinden sich die Stellplätze rund um das gesamte Grundstück verteilt. Besser wäre hier die Zusammenfassung an einer Stelle. Bei der aktuellen Planung müsste zudem die Straßenbeleuchtung für die Stellplätze versetzt werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Aus städtebaulicher Sicht würde sich der Wohnhausneubau durchaus in die Umgebung einfügen. Gerade im Hinblick auf das Nachbargebäude im Osten würde das Wohnhaus mit ähnlichen Abmessungen eine bestehende Lücke füllen.

Das Gartenhaus fügt sich aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht ein. In der Umgebung sind keine derart großen Nebengebäude vorhanden und die Nutzung als Ferienwohnung ist ebenfalls nicht zulässig. Nebengebäude dürfen nur eine untergeordnete Nebennutzung enthalten. Zudem wird das Grundstück durch das bestehende Wohnhaus und den Wohnhausneubau bereits stark ausgereizt.

Die Verwaltung könnte daher den notwendigen Befreiungen für das Wohnhaus und die Garage zustimmen und das gemeindliche Einvernehmen erteilen. Dem Gartenhaus wird allerdings nicht zugestimmt.

Allerdings ist fraglich, ob hier nicht schon die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB berührt sind. In diesem Fall wäre das Vorhaben nur im Zuge einer Bebauungsplanänderung zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben aufgrund der vergleichsweise geringen Schaffung von Wohnraum auf der Prioritätenliste der Stadt Schongau hintenangestellt werden müsste und der Zeithorizont dementsprechend lang ausfiele.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, den beantragten Befreiungen hinsichtlich des Wohnhauses und der Garage zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Dem Gartenhaus wird nicht zugestimmt. Die Stellplätze sind zu optimieren.