



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

11.02.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Augsburger Straße 77; Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes; Beschluss

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Augsburger Straße in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Augsburger Straße kann im vorliegenden Bereich als „Mischgebiet (MI)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Umbau und die Erweiterung eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Umbau und die Erweiterung eines Wohngebäudes. Im bisherigen Einfamilienhaus sollen dadurch drei neue Wohneinheiten entstehen. Der beantragte Umbau passt sich mit der Kubatur und Gestaltung an den bereits genehmigten Umbau aus 2024 an. Er bleibt dabei mit seiner Höhe 0,60 m unterhalb des genehmigten Umbaus.

Im Vergleich zum Antrag aus 2024 soll nun der Wintergarten und das Poolhaus nicht mehr realisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,55 Grundflächenzahl und 0,61 Geschossflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,6 plus 50 % und 1,2) zwar generell eingehalten.

Allerdings muss sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auch am Bestand der umliegenden Bebauung orientieren. Hier ist nur ein vergleichbares Gebäude mit einer GFZ von 0,75 in der Umgebung vorhanden. Dieses wird hauptsächlich gewerblich genutzt mit nur einer untergeordneten Wohnnutzung. Die restlichen (Wohn-)Gebäude im Umfeld entlang der Augsburger Straße sind dem deutlich untergeordnet mit Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 0,45. Daher wird angeregt, das Bauvolumen durch Ausbildung eines Staffelgeschosses zu verringern und somit ein stimmigeres Einfügen zu erreichen und als Bindeglied zu den geringeren Bauvolumen der Nachbargebäude zu dienen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Für den Umbau und die Erweiterung sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau 6 Stellplätze erforderlich, mindestens 2 davon in einer Garage oder einem Carport. Somit sind insgesamt auf dem Grundstück 10 offene Stellplätze und 5 Garagen/Carports erforderlich. Diese werden

nachgewiesen. Es wird allerdings angeregt, die Stellplätze etwas größer gem. der aktuellen EAR 23 auszubilden um eine bessere Nutzbarkeit zu erreichen.

Nachbarunterschriften liegen vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Es wird allerdings die Empfehlung, ein Staffelgeschoss zu errichten an den Bauherrn weitergegeben.