Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/584/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	18.03.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Augsburger Straße 39a; Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen; Beschluss

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitt
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 allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Augsburger Straße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der geplante Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen hier grundsätzlich zulässig ist.

Auf dem Grundstück gibt es bereits eine gültige Baugenehmigung aus dem Jahr 2023. Damals wurde ein Doppelhaus mit Garagen und Carports genehmigt. Bereits bei diesem Bauantrag erteilte die Stadt Schongau kein gemeindliches Einvernehmen, weil schon damals die verkehrliche Situation mit Garagen und Stellplätzen im Kreuzungsbereich kritisch gesehen wurde. Das Landratsamt hat das gemeindliche Einvernehmen daraufhin ersetzt.

Geplant ist nun die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen. Im Vergleich zu den Planungen aus 2023 soll jetzt kein Doppelhaus mit zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen mehr entstehen, sondern es soll jeweils im Erdgeschoss und Obergeschoss eine separate Wohnung entstehen. Mittels einer Außentreppe wird die obere Wohnung erreicht.
Aufgrund der Außentreppe muss nun allerdings ein ursprünglich vor dem Haus geplanter Stellplatz an den Kreuzungsbereich Augsburger Straße/Heimstättenstraße verschoben werden.
Ursprünglich war zudem an der Augsburger Straße lediglich ein Carport mit einem Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Nun wird hier eine massiv gebaute Garage beantragt, die den Mindestabstand gem. der Garagensatzung nicht einhält.
Hier sollte einer Befreiung von der Garagensatzung aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich nicht zugestimmt werden.

Der nicht eingehaltene Mindestabstand der Garage zur Augsburger Straße und die Situierung der Garagen und vor allem Stellplätze im Kreuzungsbereich machen das Vorhaben sehr problematisch. Die Verkehrssicherheit ist massiv gefährdet, Sichtdreiecke werden nicht gewährleistet, auch sind Längsparker mit Ein- und Ausfahrsituationen äußerst gefährlich. Von Vorgärten ist hier nicht mehr zu sprechen.
Im Vergleich zu den genehmigten Plänen, wird die Situation nun nur noch deutlich verschlechtert.

Aufgrund der Vielzahl von Gefahrenstellen ist das Vorhaben nach Rücksprache mit dem Bereich Tiefbau aus Sicht der Verwaltung nicht zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren.