



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

23.09.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Benefiziumstraße 21-29; Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit je 14 Wohneinheiten 2 Tiefgaragen und Stellplätzen; Haus 3 + 4 ; Beschluss zum Bauvorhaben

Anlagen:

250711_SCHONGAU BAUANTRAG PLÄNE 3+4

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Benefiziumstraße in einem Bereich ohne Bebauungsplan und beurteilt sich nach § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Kriterien sind dabei das Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie die Sicherstellung der Erschließung.

Das Gebiet an der Benefiziumstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist die Errichtung von vier Mehrgeschosswohnungsbauten mit drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach. Je Baukörper entstehen 14 Wohnungen mit jeweils ca. 960 m² Wohnfläche. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen zwischen 46,0 m² und 90,0 m².

Die vier Baukörper haben eine Abmessung von etwa 27,0 m x 12,0 m. Die Wandhöhe der Regelgeschosse liegt bei 8,80 m, die Attikahöhe des Staffelgeschosses bei 11,86 m. Die Wandhöhen der Umgebungsbebauung der Benefiziumstraße sind niedriger, das Bauvorhaben nimmt jedoch Bezug auf die Bebauung in der Adalbert-Keis-Straße, welche ebenfalls eine Dreigeschossigkeit mit Dachgeschoss abbilden.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt nahe bei den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA). Es wird eine GRZ I von 0,36 (Orientierungswert: 0,4) und eine GRZ II von 0,807 erreicht. Die GFZ liegt bei 1,19 (Orientierungswert: 1,2).

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden zum Großteil in zwei Tiefgaragen, der Rest oberirdisch an der Benefiziumstraße nachgewiesen.

Problematisch stellt sich die Ausbildung der beiden Tiefgaragen dar, welche in einem hohen Maß „gefangene“ Stellplätze vorsehen, die zwar nur jeweils der gleichen Wohnung zugeordnet werden, jedoch eine Einschränkung in der Nutzbarkeit darstellen. Der Antragsteller verweist in diesem Zusammenhang auf die Genehmigung von vergleichbaren Projekten in anderen Kommunen.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben Benefiziumstraße 21-29; Haus 3 + 4 zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der geringfügigen Überschreitung der GRZ II wird zugestimmt.