



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

09.12.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Buchenweg 3; Dachsanierung mit Dachausbau; Beschluss

Anlagen:

Eingabeplan_Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Buchenweg 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).

Das Gebiet am Buchenweg kann als „Mischgebiet (MI)“ eingestuft werden. In Mischgebieten sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Gebäude für freie Berufe allgemein zulässig, so dass auch der Dachausbau zu einem Atelier hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist neben dem Dachausbau zu einem Atelier auch die Dachsanierung der sogenannten „Bornschein Villa“. Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1911 und weist inzwischen zahlreiche Schäden an der Dacheindeckung aus Dachziegeln auf. Auf der Ost- und Süddachfläche sollen künftig Solardachziegel zum Einsatz kommen. Die bisherige Dachkontur verändert sich durch die Dachsanierung nur geringfügig. An der Süd- und Norddachfläche sollen neue Dachgauben baugleich zu der vorhandenen Schleppgaube an der Westseite errichtet werden, und im Bereich der Zwischenebene über dem Dachgeschoss sollen neue Dachfenster eingebaut werden, um den Dachraum als Aufenthaltsraum nutzbar zu machen. Die Dachdämmung erfolgt zur Innenraumseite.

Das Maß der baulichen Nutzung ist eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten.

Der Buchenweg liegt zudem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet IV „Schongau - ehemaliger Lechumlauf“.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist nach den Bestimmungen des § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 und § 29 BauGB bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, zusätzlich eine eigenständige sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es ist dabei nicht von Bedeutung, ob das Vorhaben nach dem Bauordnungsrecht genehmigungs-, anzeige- oder zustimmungspflichtig ist.

Maßstab für die Erteilung der Genehmigung sind im Besonderen die Sanierungsziele, die in den jeweiligen Sanierungsgebieten festgelegt wurden. Sie ergeben sich aus dem vom Stadtrat

beschlossenen Sanierungskonzept und dem zu Grunde liegenden Untersuchungsergebnis für das Gebiet, aus allgemeinen Zielsetzungen des Stadtrats im Rahmen der Stadterneuerung, aber auch aus Zielvorgaben des Baugesetzbuches selbst.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (vgl. § 145 Abs. 2 BauGB).

Das Sanierungskonzept für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet IV „Schongau – ehemaliger Lechumlauf“ der Stadt Schongau formuliert u.a. die Aufwertung des Bahnhofsumfelds als Ziel.

Aus Sicht der Verwaltung kann sowohl das gemeindliche Einvernehmen als auch die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

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

Gleichzeitig beschließt der Bau- und Umweltausschuss, auch die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erteilen, da das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht.