



Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Herr Dietrich

Beratung  
Stadtrat

20.01.2026

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

Betreff

**Jakob-Pfeiffer-Straße 19; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage;  
Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB (Bauturbo); Beschluss**

Anlagen:

**01 Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage\_Bauzusammenhang\_x1**

**02 Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage\_Grundriss\_x1**

**03 Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage\_Ansichten+Schnitte\_x1**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in der Jakob-Pfeiffer-Straße in einem Bereich ohne Bebauungsplan (Beurteilung nach § 34 BauGB).

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage mit insgesamt 10 Wohnungen verteilt auf zwei Regelgeschoss und ein Staffelgeschoss. Das Gebiet an der Jakob-Pfeiffer-Straße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung für das Projekt orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Es wird eine GRZ II von 0,47 erreicht. In der umliegenden Bebauung wurde bereits eine GRZ II bis zu ca. 0,75 genehmigt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2024 wurde bereits über den Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben entschieden. Dabei wurde der Art der baulichen Nutzung, der Lage auf dem Baugrundstück sowie der Erschließung und einer Lösung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zugestimmt – hinsichtlich Gebäudeabmessung und Gebäudehöhe wurde jedoch das Einfügen in die umliegende Bebauung verneint.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 01.07.2025 wurde dann der Antrag auf Baugenehmigung behandelt, der eine Umplanung des Projektes zum Gegenstand hatte. Dabei wurde das Dachgeschoss zwar reduziert und als Staffelgeschoss ausgebildet, erfüllte jedoch nicht die Anforderungen an ein Nichtvollgeschoss (2/3 Grundfläche bei einer Höhe von 2,30 m). Mit der Anpassung der Planung reduzierte sich die mittlere Wandhöhe auf ca. 7,25 m. Lediglich an dem Treppenhausvorsprung zur Heimstättenstraße hin wird eine Wandhöhe von 8,78 m erreicht. Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde dem Bauvorhaben mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden - großteils in der Tiefgarage und im Übrigen oberirdisch an der Heimstättenstraße - nachgewiesen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten und die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Mit Schreiben vom 03.12.2025 wurde die Bauverwaltung vom Bauamt des Landratsamtes darüber informiert, dass sich das Vorhaben nach Einschätzung der Genehmigungsbehörde nicht in die nähere Umgebung einfügt, aber ggf. eine Genehmigung nach § 34 Abs. 3b (BauGB) möglich wäre. Entsprechend wurde die Stadt zur Stellungnahme zur Zustimmung nach § 36 a (BauGB) aufgefordert.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter "Bauturbo") zum 30. Oktober 2025 besteht nun die Möglichkeit der Genehmigung des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 3b (BauGB).

Der sogenannte "Bauturbo" zielt darauf ab, den Bau von dringend benötigtem Wohnraum durch schnellere und flexiblere Genehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Gemäß § 34 (3b) BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a (BauGB) für das Bauvorhaben Jakob-Pfeiffer-Straße 19 - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages mit der Vereinbarung einer Bauverpflichtung zu erteilen.