



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.02.2026 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Tannenberger Straße 1; Gastraurerweiterung und Erweiterung der Drive-Fenster sowie Umbau des bestehenden Parkplatzes und der Terrasse; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten
Grundriss mit Außenanlagen
Schnitt**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Lerchenfeld“. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Lerchenfeld“ für unwirksam erklärt. Damit gilt derzeit der Bebauungsplan „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ in der Fassung der 2. Änderung weiterhin.

Geplant ist die Gastraurerweiterung und Erweiterung der Drive-Fenster, sowie der Umbau des Parkplatzes und der Terrasse des bestehenden McDonald's Restaurants.

Die Gastraurerweiterung sowie die Erweiterung der Drive-Fenster befinden sich innerhalb der Baugrenzen sowie auch innerhalb der Gebäudeflucht des bestehenden Gebäudes.

Die Terrasse soll ebenfalls in Richtung Norden vergrößert werden. Diese überschreitet damit die Baugrenze. Da gemäß Bebauungsplan Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, wäre hierfür vermutlich eine Befreiung notwendig. Die Verwaltung könnte hier zustimmen, da es sich bereits bisher um eine versiegelte Fläche handelt.

Der bestehende Parkplatz soll durch eine schräge Anordnung der Parkplätze verändert werden. Bisher waren hier 39 Stellplätze vorhanden, nach dem Umbau sollen lediglich noch 33 Stellplätze nachgewiesen werden. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau ist hier 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche nachzuweisen. Bei insgesamt 207,46 m² Gastraurfläche ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen.

Gemäß der Baugenehmigung vom 05.10.1994 für das Büro- und Geschäftshaus in der Tannenberger Straße 3 sind zudem 9 Stellplätze dieses Büro- und Geschäftshauses auf dem Grundstück der Tannenberger Straße 1 mittels Grunddienstbarkeit nachgewiesen. Diese müssen weiterhin erhalten bleiben.

Somit ergibt sich insgesamt ein Bedarf von 29 Stellplätzen. Der Stellplatznachweis mit 33 Stellplätzen ist somit weiterhin ausreichend.

Von Seiten der Verwaltung wird die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze dennoch kritisch gesehen, da der Parkplatz üblicherweise gut ausgelastet ist.

Zudem sind die Stellplätze gemäß den Planunterlagen in Asphalt (mit Schwarzdecke) vorgesehen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau sind Stellplätze jedoch grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung anzulegen.

Gemäß Bebauungsplan sind Stellplätze auch ausreichend mit Bäumen und Büschen zu gliedern. Es sollte daher angeregt werden, im Bereich der Einfahrt einen Baum zu pflanzen. Auch an der

West- und Südseite sind bestehende Lücke in der Bepflanzung mit zusätzlichen Bäumen zu schließen.

Zudem sind neue Werbeanlagen geplant. Es handelt sich hierbei zum Großteil um einen Austausch. Im Hinblick auf die bereits vorhandenen Werbeanlagen, kann auch den neu geplanten Werbeanlagen zugestimmt werden.

Lediglich die sogenannten White Caps auf dem Dach über den Drive Fenstern sind nicht zulässig. Gemäß Bebauungsplan sind Werbeanlagen auf den Dächern generell unzulässig.

Insgesamt ergibt sich jedoch ein stimmiges Bild, weshalb einer Befreiung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden könnte.

Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ gem. Bebauungsplan 0,8, hier: 0,2), sowie die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Die Entwässerungsplanung inklusive Regenwasserversickerung ist den Stadtwerken Schongau noch nachzureichen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Auch einer Befreiung bezüglich der Werbeanlagen sowie der Terrasse wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausführung anzulegen.

Es wird zudem angeregt, zusätzliche Bäume an der Ostseite zwischen der Ein- und Ausfahrt sowie an der Westseite bei der Lücke zwischen der bestehenden Baumreihe zu pflanzen.