



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Welz

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

10.02.2026

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Amselstraße 11a; Neubau einer Doppelhaushälfte; Beschluss**

Anlagen:

**Ansichten, Grundrisse, Schnitt, Lageplan**

---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in der Amselstraße 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 an der Amselstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau einer Doppelhaushälfte hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist zunächst der Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und sodann der Neubau von insgesamt zwei Doppelhaushälften.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Baugrundstück erreicht eine Grundflächenzahl von 0,41 (Obergrenze nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO: 0,6) und eine Geschossflächenzahl von 0,35 (Obergrenze: 1,2).

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau notwendigen Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert. Laut Stellungnahme von den Stadtwerken Schongau müssen jedoch noch Anträge auf Wasser- und Kanalhausanschluss gestellt werden. Vor Abbruch des Bestandshauses muss zudem der Wasserhausanschluss durch die Stadtwerke zurückgebaut werden. Eine Rücksprache mit den Stadtwerken ist daher dringend notwendig.

**Vorschlag zum Beschluss:**

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