



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

24.02.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Amselstraße 11; Neubau einer Doppelhaushälfte; Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB (Bauturbo); 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 0,32 (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.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.02.2026 bereits das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stadt Schongau vorsorglich mit Schreiben vom 16.12.2025 zusätzlich zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB aufgefordert.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter „Bauturbo“) zum 30. Oktober 2025 besteht 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 Amselstraße 11, Neubau einer Doppelhaushälfte, zu erteilen.