



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

24.02.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Adalbert-Keis-Straße 7; Nutzungsänderung bestehender Büroflächen im Obergeschoss zu vier Wohneinheiten; Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB (Bauturbo); Beschluss

Anlagen:

**Grundriss KG, Ansichten
Grundrisse EG, OG u. DG, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „Wohngebiet ehemaliges Pröbstlgelände“.

Geplant ist die Nutzungsänderung von bestehenden Büroflächen im Obergeschoss zu vier Wohneinheiten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde zudem festgesetzt, dass im 1. Obergeschoss nur eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Geplant wird nun eine komplette Wohnnutzung des 1. Obergeschosses. Auch im Dachgeschoss ist bereits eine reine Wohnnutzung vorhanden. Lediglich im Erdgeschoss gibt es neben der Wohnnutzung auch noch eine Arztpraxis über der Hälfte der Fläche.

Daher ist es fraglich, ob der Mischgebietscharakter nach der Nutzungsänderung noch gewahrt ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.02.2026 bereits das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und vertritt die Auffassung, dass eine Nutzungsänderung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes und zur Vermeidung von Leerstand mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Schongau vereinbar ist.

Mit einer Zustimmung des Stadtrates nach § 36a BauGB (Bauturbo) muss jedoch - über die Prüfung der Genehmigungsbehörde, ob der Antrag mit öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar ist – sichergestellt sein, dass dadurch keine emissionschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden nachgewiesen. Nachbarunterschriften liegen bisher nur teilweise vor.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stadt Schongau vorsorglich mit Schreiben vom 16.01.2026 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 nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu befreien.

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

Gemäß § 31 (3) BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen - auch im Widerspruch zu den Grundzügen der Planung - von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB für das Bauvorhaben Adalbert-Keis-Straße 7, Nutzungsänderung bestehender Büroflächen im Obergeschoss zu vier Wohneinheiten, zu erteilen.

Über die Prüfung der Genehmigungsbehörde, ob der Antrag mit öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar ist, muss jedoch sichergestellt sein, dass dadurch keine emissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen.