



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

19.05.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Altenstadter Straße 41; Bauvoranfrage mit Hilfe des Bauturbos nach § 246 e BauGB zum Neubau von zwei Dreispännern mit 6 Garagen und 6 Stellplätzen; Beschluss

Anlagen:

Grundriss, Ansichten, Schnitt

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“.

Geplant ist der Neubau von zwei Dreispännern mit 6 Garagen und 6 Stellplätzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier enge Baugrenzen fest, die durch das geplante Bauvorhaben überschritten werden. Die Baugrenzen verlaufen an der Gebäudeflucht des bestehenden Wohnhauses.

Zudem ist hier ein Erdgeschoss mit einem Obergeschoss und Satteldach festgesetzt. Geplant wäre jetzt ein Erd- und Obergeschoss mit einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit Pultdach.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ I von 0,215 eingehalten (max. 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO).

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stadtwerke weisen noch darauf hin, dass unter dem geplanten Müllhäuschen Kanal- und Wasserleitungen verlaufen. Das Müllhäuschen sollte daher so geplant werden, dass es bei Arbeiten an der Kanal- oder Wasserleitung reibungslos entfernt werden kann.

Zudem werden die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Da das Bauvorhaben nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht, wird die Möglichkeit der Anwendbarkeit des Bauturbos abgefragt.

Das Bauvorhaben hätte mit den beiden Dreispännern mehr als das doppelte Bauvolumen des bisherigen Bestandes. Von Seiten der Verwaltung wird dies an dieser Stelle, unmittelbar angrenzend an die vielbefahrene Altenstadter Straße, gerade auch im Hinblick auf den Schallschutz, als kritisch betrachtet.

Die Erschließung ist zwar gesichert, aber nicht optimal für eine Bebauung in diesem Ausmaß. Es handelt sich hier um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsdienst, etc. können hier zwar einfahren, müssen dann jedoch rückwärts wieder auf die Hauptstraße herausfahren. Auf Höhe des Baugrundstücks beginnt zudem ein Fuß- und Radweg, was zusätzlich zu gefährlichen Situationen führen kann. Die EVA ist hier bei einem Neubau zwingend zu beteiligen, um eine Anbergnung durch die Müllabfuhr zu gewährleisten.

Des Weiteren sind die Stellplätze zwar gemäß der Stellplatzsatzung ausreichend, aus der Erfahrung zeigt sich aber, dass hier befürchtet werden muss, dass auch entlang der schmalen Zufahrt geparkt wird.

Zudem würde bei einer Zustimmung nach § 36 a BauGB, zumindest im Bereich der hier angrenzenden Grundstücke, ein Bezugsfall geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt grundsätzlich, Bauvorhaben im Rahmen des Bauturbos abzulehnen, sofern nicht im Vorfeld eine Abstimmung mit der Stadt stattgefunden hat.

Auch sollten Bauvoranfragen vom Bauturbo-Verfahren ausgeschlossen werden, da sie in der Regel nur einzelne baurechtliche Fragen klären und nicht mit der bindenden Bauverpflichtung kombinierbar sind.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo) zu verwehren.

Einem Bauvorhaben im Rahmen des Bauturbos wird auf dem Antragsgrundstück nur in reduzierter Ausführung zugestimmt, vorab hat eine Abstimmung mit der Stadt stattzufinden.