



| | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauverwaltung | Sachbearbeiter Frau Welz | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | Behandlung 23.06.2026 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Kirchenstraße 43; Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit energetischer Sanierung; Beschluss | | | |
| Anlagen: Ansichten Grundrisse, Schnitte, Lageplan | | | |

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Kirchenstraße in einem Bereich ohne qualifizierten Bebauungsplan. Hier gilt lediglich der Bebauungsplan Nr. 94 „Historische Altstadt“, welcher die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben im Übrigen 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).

Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit energetischer Sanierung.

Die Kirchenstraße kann als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Umbau und die Erweiterung eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf die bereits vorhandene Umgebungsbebauung verträglich. Die Erweiterung in Richtung Westen ist möglich, da hier bereits im Bestand ein Vorsprung der Gebäudeflucht vorhanden ist.

Einige Festsetzungen der Gestaltungssatzung Altstadt sind durch das Bauvorhaben betroffen. Außenliegende Aufzüge sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind und sich vom Hauptbaukörper optisch absetzen (Ziffer 4.4.2 der Gestaltungssatzung). Hier setzt sich der Aufzug optisch vom Hauptbaukörper ab und der Aufzug ist in Richtung Garten geplant. Von der Kirchenstraße aus ist der Aufzug somit nicht einsehbar. Lediglich von der Bauerngasse aus wäre der Aufzug einsehbar. Der geplante Wintergarten im 2. Obergeschoss ist aufgrund der Dachverglasung nicht zulässig (Ziffer 4.2.1). Dachfenster sind nur im nicht einseharen Bereich der Dachfläche zulässig (Ziffer 4.3.5). Die Fenster sind zumindest zweiflügelig auszuführen (Ziffer 6.1.3). Balkongeländer sind nur aus filigranen, vertikalen Holzelementen oder Metallstäben zulässig (Ziffer 7.1).

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Das Bauvorhaben löst einen Bedarf von 7 Stellplätzen aus. Aus dem Bestand können 6 Stellplätze angerechnet werden. Da zudem ein Garagenstellplatz durch das Bauvorhaben wegfällt, sind somit 2 Stellplätze abzulösen.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Baturbo) sollte vorerst nicht erteilt werden, da im Vorfeld keine Abstimmung mit der Bauverwaltung stattgefunden hat.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Altstadt sind einzuhalten. Eine Ausnahme hinsichtlich des Aufzugs wird erteilt. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Baturbo) wird nicht erteilt.