



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

21.07.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Schwabsoiener Straße 2; Neubau von zwei Lebensmittelmärkten; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten
Grundriss u. Freiflächenplan
Lageplan
Schnitte**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Schwabsoiener Straße 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).

Die nähere Umgebung des Vorhabens lässt sich nach Prüfung jedoch keinem Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 bis 9 BauNVO zuordnen, es liegt somit eine Gemengelage vor, die sich durch ein mehr oder weniger enges Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen auszeichnet. Im vorliegenden Fall fügt sich ein Vorhaben in der Regel in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält.

Da die Umgebung durch den noch prägenden OBI-Markt als großflächigem Einzelhandelsbetrieb geprägt ist, fügt sich auch das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach der Art der baulichen Nutzung ein.

Nach § 34 Abs. 3 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn von ihm schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht „zu erwarten“ sind. Die zu diesem Zwecke erstellte Voreinschätzung von Herrn Dr. Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse – dem Verfasser des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schongau - kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Der Bauherr plant auf den Grundstücken Fl.Nr. 1723, 1770/6, 1776/1, 1776/2 und 1776 der Gemarkung Schongau, die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarkts mit 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmittelvollsortimentsbetriebs mit 2.300 m² Verkaufsfläche. Die beiden Märkte sollen im Osten des Baugrundstücks mit Anlieferung im Nordosten errichtet werden. Im Westen des Baugrundstücks sind die Parkplätze für die beiden Märkte geplant. Die beiden Märkte verfügen vom Parkplatz aus jeweils über einen eigenen Kundenzugang. Im Gebäude sind die Märkte durch eine Brandwand getrennt. Beide Märkte verfügen über einen separaten Zugang zur Warenanlieferung, die jeweils Platz für zwei LKW bieten

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls eingehalten. Das Baugrundstück erreicht eine Grundflächenzahl I von 0,4 (Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 0,8) und eine Grundflächenzahl II von 0,86 (hier können Überschreitungen über eine GRZ von 0,8 hinaus in geringfügigem Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO zugelassen werden). In der näheren Umgebung sind zudem ähnlich versiegelte Grundstücke vorhanden. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,42 (Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 2,4).

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Von Seiten des Stadtbauamtes wird darauf hingewiesen, dass das Projekt Marktoberdorfer Straße mit Verkehrsgutachten und die daraus entstehende Prognose der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Marktoberdorfer Straße, Schwabsoiener Straße und Lerchenstraße bereits im Stadtrat vorgestellt wurde.

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung in versickerungsfähiger Ausführung anzulegen.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Sie liegen zulässigerweise zum Teil auf dem angrenzenden öffentlichen Fußweg im Osten des Grundstückes.

Die Werbeanlagen sollen in einem separaten Genehmigungsverfahren beantragt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

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