Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/707/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gartenweg 23; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 1); Beschluss

Anlagen:

Eingabeplan DHH 1

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Gartenweg 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 am Gartenweg kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Errichtung von zwei Doppelhaushälften hier grundsätzlich zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Bauvorhaben fügt sich in seiner Baumasse und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung ein. Insbesondere die Zweigeschossigkeit ist ebenfalls eingehalten.

Bereits im Rahmen des Vorbescheids wurde dem Vorhaben allerdings nicht zugestimmt, da die städtebauliche Kante der bestehenden Bebauung am Gartenweg nicht eingehalten wird. Die Positionierung des Doppelhauses ist in den aktuellen Plänen unverändert. Das Gebäude sollte daher etwas in Richtung Westen, auf Höhe der dem Bauvorhaben zugewandten Hausecken von Hausnummer 21 und 27, verschoben werden, um sich besser in den vorhandenen Bestand einzufügen.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.
Die Stadtwerke Schongau weisen darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser ortsnah auf dem Grundstück versickern muss. Ein Entwässerungsplan ist hierfür noch einzureichen.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Allerdings beantragt der Bauherr eine Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich des erforderlichen Stauraums vor der Garage von min. 5,00 m. Dieser Antrag auf Befreiung wird dadurch begründet, dass sich der Stauraum um lediglich 24,5 cm auf 4,755 m verkürzt. Gängige Fahrzeuge der Kompakt- und Mittelklasse könnten hier weiterhin abgestellt werden, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum zu ragen. Beim Gartenweg handele es sich zudem um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Eine bauliche Verschiebung der Garage um lediglich 25 cm stünde in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen, da sie im Gesamtgefüge der Planung keinen nennenswerten Mehrwert erbringt.

Eine Befreiung vom vorgeschriebenen Stauraum wurde bisher im Stadtgebiet noch nie erteilt. Wird auf das Öffnen des Garagentors gewartet, so ist regelmäßig ein Stauraum von 5,00 m erforderlich. Die Bauverwaltung schlägt hier als Lösung vor, anstatt der Garage einen Carport zu bauen. Aufgrund der offenen Bauweise eines Carports wäre hier dann lediglich ein Stauraum von 3,00 m gefordert.

Der Vorgarten sollte zudem nicht vollflächig versiegelt werden. Die Versiegelung sollte sich auf die notwendigen Zufahrten und Stellplätze beschränken und der Rest des Vorgartens sollte gärtnerisch gestaltet werden.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren. Das Gebäude soll in Richtung Westen verschoben werden, um die städtebauliche Kante der umliegenden Bebauung aufzugreifen. Die Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Verkürzung des erforderlichen Stauraums wird nicht erteilt. Sofern eine entsprechende Umplanung erfolgt, kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.
Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo) wird ebenfalls nicht erteilt.