Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/708/2026

| 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 2); Beschluss**

**Anlagen:**

**Eingabeplan DHH 2**

## 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. Der Vorgarten sollte jedoch 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. 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.