Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/711/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Alte Steige 1; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage (Haus 3 u. 4); Beschluss

Anlagen:

Ansichten Süd-Ost und Nord-West
Ansichten Süd-West und Nord-Ost
Gesamt Lageplan
Grundriss Dachgeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Kellergeschoss
Schnitt

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Ortsstraße Alte Steige 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 an der Ortsstraße Alte Steige kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage hier grundsätzlich zulässig ist.

Das Bauvorhaben war bereits 2023 Gegenstand eines Bauantrags. Damals waren 3 Doppelhäuser geplant, was auf diesem Grundstück, im Vergleich zur umliegenden Bebauung, aber zu viel Baumasse war. Es wurde die Möglichkeit der Errichtung von 2 Doppelhäusern in Aussicht gestellt, was nun beantragt wird.
Zudem sollte die fiktive Baulinie aus dem Lorenz-Wegele-Bichl aufgegriffen werden, was jetzt ebenfalls der Fall ist.
Die Wandhöhen waren ursprünglich bereits zu hoch und sind in den aktuellen Planungen unverändert. In der umliegenden Bebauung sind Wandhöhen zwischen 4,20 m und 5,50 m vorhanden. Hier beträgt die Traufhöhe zwar 5,49 m. Durch Zwerchgiebel ist die Wandhöhe teilweise jedoch höher.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls überschritten. Das Landratsamt stellte hier in Vorbesprechungen maximal eine GRZ I von 0,25 und eine GRZ II von 0,31 in Aussicht. Geplant ist nun zwar eine GRZ I von 0,24, die GRZ II wird jedoch mit 0,45 deutlich überschritten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden voraussichtlich eingehalten. Dies muss jedoch noch nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die Stadtwerke Schongau weisen darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser ortsnah auf dem Grundstück versickern muss.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Für die beiden Zweifamilienhäuser sind insgesamt 8 Stellplätze erforderlich. Geplant sind aktuell 9 Stellplätze. Daher könnte ein Stellplatz zur Reduzierung der versiegelten Flächen entfallen und auch die Stauräume vor den Garagen könnten als Stellplatz genutzt werden. Aus dem Tiefbauamt kommt zudem die Anregung, dass die Längsparker an der Straße als Senkrechtparker umgeplant werden sollten.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben aufgrund der Überschreitung der GRZ und der Wandhöhe nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren. Sofern die GRZ und die Wandhöhe entsprechend umgeplant werden, kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.
Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo) wird ebenfalls nicht erteilt.