Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/715/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Heisenbergstraße 30; Anbau von 2 Reihenhäusern an das bestehende Reihenendhaus; Beschluss

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.05.2026 wurde - aus formalen Gründen (Verbindung von „Bauturbo“ mit Antrag auf Vorbescheid) - die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB für einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei zusätzlichen Reihenhäusern in der Heisenbergstraße 30 nicht erteilt.

Dem Antragsteller wurde aber signalisiert, dass bei einem Bauantrag mit Darstellung eines beurteilbaren Gesamtvorhabens i. V. m. dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Zustimmung der Gemeinde (§ 36 a BauGB) in Aussicht gestellt werden kann.

Nun wurde ein diesen Vorgaben entsprechender Bauantrag vorgelegt. Der Bauherr ist mit dem Abschluss des in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2026 vorberatenen städtebaulichen Vertrags einverstanden und hat insbesondere bereits die geforderte harmonischere Gestaltung der Giebelfassaden und die Orientierung an der Materialität der umgebenden Bebauung durch eine Holzverschalung in den aktualisierten Plänen berücksichtigt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“.

Geplant ist der Anbau von zwei nach Süden versetzten Reihenhäusern an den bestehenden Dreispänner.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier Baugrenzen fest, die durch den Anbau überschritten werden. Da die Baugrenze hier deutlich überschritten wird und somit die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Umsetzung des Bauvorhabens nur im Rahmen des Bauturbos möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 (Festsetzung im Bebauungsplan: 0,4) und einer GFZ von 0,53 (Festsetzung: 0,8) eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Zudem werden die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Verwaltung sieht den Anbau in Bezug zur Grundstücksgröße und zur umliegenden Bebauung als verträglich an. Insbesondere auch, da man bei dem südlich angrenzenden Nachbarn eine

vergleichbare, erweiterte Bebauung bereits im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ermöglicht hat.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
Gleichzeitig wird auch die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo) erteilt.