



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2022 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Löwenstraße 6; Einbau einer Wohnung im EG, sowie Sanierung der zwei Wohnungen im Dachgeschoss; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten, Grundrisse
Fotoansichten
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Löwenstraße, in der Altstadt von Schongau einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Beantragt wird zum einen die Grundsanierung der zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit geplantem Einbau von zwei Dachliegefenstern im Bereich des Abstellraums und des Treppenhauses in der westlichen Dachfläche. Zudem soll die Wohnung im Obergeschoss teilsaniert werden.

Zum anderen wird eine Nutzungsänderung für einen Teil des Erdgeschosses eingereicht. Beantragt wird eine Genehmigung für eine laut Bauherr bereits bestehende Wohnung im Erdgeschoss mit 38,63 m². In den bisherigen, genehmigten Plänen waren zwei Garagen in den Räumlichkeiten eingetragen. Zwei Tore an der Kirchenstraße (Ostfassade) sollen durch Fenster ersetzt werden.

Die Giebel- und Ostfassade erhält neue Holzfenster mit 3-fach Verglasung im weißen Farbton und der Fassadenputz wird entfernt und komplett erneuert (hellgrau).

Das Gebäude liegt 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 historische Altstadt kann als „Besonderes Wohngebiet (WB - § 4 a BauNVO)“ eingestuft werden. Im WB sind Wohnungen allgemein zulässig. Die vorgesehenen Sanierungen und die Nutzungsänderung sind deshalb grundsätzlich zulässig.

Da es in der Altstadt jedoch ohnehin schon einen großen Parkdruck gibt, sollten laut Tiefbauabteilung keine bestehenden Parkflächen zugunsten von Wohnraum, der wiederum zusätzlichen Stellplatzbedarf auslöst, aufgegeben werden. Die Ablöse von Stellplätzen löst das grundsätzliche Problem der Parkknappheit nicht. Sollte der Nutzungsänderung zugestimmt werden, müssten zwei Stellplätze abgelöst werden.

Für das Gebiet der Altstadt besteht eine Veränderungssperre, da der Bebauungsplan Nr. 94 „Historische Altstadt“ aufgestellt werden soll.

Für das Bauvorhaben muss daher eine Ausnahme von der Veränderungssperre im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Historische Altstadt“ beantragt

werden. Da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, könnte von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Antrag auf Sanierungen der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss samt Einbau von zwei Dachflächenfenstern zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wird einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.

Einer Nutzungsänderung von zwei Garagen in eine Wohnung mit 38,63 m² im Erdgeschoss stimmt der Bau- und Umweltausschuss nicht zu, ein Einvernehmen hierzu wird verwehrt.