



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

02.05.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Augsburger Straße 39; Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carports;
Beschluss**

Anlagen:

**Abstandsflächen
Ansichten, Schnitte
Grundrisse, Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Augsburger Straße 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 Augsburger Straße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der geplante Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carports hier grundsätzlich zulässig ist.

Für die Carports werden Befreiungen von der Garagensatzung der Stadt Schongau beantragt, da diese mit einem Flachdach statt mit einem Satteldach realisiert werden sollen und eine Garage nicht den erforderlichen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1 m einhält. Die Bauverwaltung könnte grundsätzlich der Befreiung in Bezug auf begrünte Flachdächer zustimmen.

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl wäre bei der geplanten, massiven Bebauung überschritten (0,420 GRZ I und 0,759 GRZ II statt den zulässigen 0,4 und 0,6 nach § 17 BauNVO).

Die überschrittene Grundflächenzahl, die nicht eingehaltene Abstandsfläche der Garage zur Augsburger Straße und die Situierung der Garagen und Stellplätze in Kreuzungsbereichen und entlang der annähernd kompletten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, machen das Vorhaben sehr problematisch. Die Verkehrssicherheit ist massiv gefährdet, Sichtdreiecke werden nicht gewährleistet, auch sind Längsparker mit Ein- und Ausfahrtsituationen äußerst gefährlich. Von Vorgärten ist hier nicht mehr zu sprechen. Und zu guter Letzt ist die Straßenbeleuchtung zudem im Parkplatzbereich.

Aufgrund der Vielzahl von Gefahrenstellen ist das Vorhaben nach Rücksprache mit dem Bereich Tiefbau aus Sicht der Verwaltung nicht zu befürworten. Eine reduzierte Planung oder eine Planung mit Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wären denkbar. Es sollte umgeplant werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren.