



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

25.07.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

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

Anlagen:

**Ansichten, Schnitte
Grundrisse, Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.05.2023 behandelt.

Zur Einführung:

Das Bauvorhaben liegt in der Augsburgers Straße in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Beantragt wird der Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carports.

Die Augsburgers 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.

Der Bau- und Umweltausschuss sprach sich am 02.05.2023 grundsätzlich für eine Nachverdichtung aus. Auch in der umliegenden Bebauung gab es bereits größere Nachverdichtungen. Jedoch wird hier die Erschließungssituation kritisch gesehen. Gerade bei diesem Eckgrundstück wäre eine Erschließung über die Jakob-Pfeiffer-Straße wünschenswert. Sofern hier weniger Wohnraum geschaffen würde, könnte die Erschließungssituation etwas entspannt werden, da dann auch weniger Garagen und Stellplätze erforderlich wären. Etwa ein 3-Spänner wurde aufgrund der besseren Verträglichkeit empfohlen und der Bauantrag abgelehnt, das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Die beantragte Befreiung von der Garagensatzung der Stadt Schongau für begrünte Flachdachgaragen/-carports wurde auf Anfrage des Landratsamtes zwischenzeitlich erteilt, da Satteldächer die Situation an der Stelle nur verschlechtern würden.

Zudem wurde die Garage an der Augsburgers Straße in einen abgerückten Carport umgeplant, um den erforderlichen Abstand zur öffentlichen Straße (1 m) einhalten zu können.

Nun erreichte das Stadtbauamt ein Schreiben vom Landratsamt vom 28.06.2023, indem mitgeteilt wird, dass das Einvernehmen der Stadt zu Unrecht verweigert wurde.

Die Grundflächenzahl betrachtet das Landratsamt im Innenbereich als irrelevant und die Grundfläche des Vorhabens füge sich in die nähere Umgebung ein.

Der notwendige Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1 Meter wurde nach Umplanungen berücksichtigt.

Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit sieht das Landratsamt nicht. Eine ähnliche Situation wäre in der näheren Umgebung bereits vorhanden. Die Sicht würde durch Umplanung von einer Garage in einen Carport an der Augsburgers Straße nicht erheblich beeinträchtigt.

Da vorliegend keine bauplanungsrechtlichen Gründe vorlägen, dürfe das gemeindliche Einvernehmen nicht versagt werden.

Das Landratsamt erwägt daher gemäß Art. 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Die Stadt bekommt daher Gelegenheit, bis 31.07.2023 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden, bzw. sich dazu zu äußern.

Da sich aus Sicht der Verwaltung an der grundsätzlichen Erschließungssituation und der damit einhergehenden Gefahrensituation nichts geändert hat, würde die Verwaltung bei der bisherigen Stellungnahme bleiben und das gemeindliche Einvernehmen nach wie vor versagen, auch wenn die Stadt daraufhin ersetzt wird.

Vorschlag zum Beschluss:

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