



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

21.11.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Augsburger Straße 77; Umbau und Erweiterung eines gemischt genutzten Gebäudes; Beschluss

Anlagen:

Eingabeplan_Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Augsburgers 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 danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Augsburgers Straße kann im vorliegenden Bereich als „Mischgebiet (MI)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Umbau und die Erweiterung eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant sind der Umbau und die Erweiterung eines gemischt genutzten Gebäudes.

Im Bereich des ehemals gewerblich genutzten Teils im Norden des Grundstücks soll ein 3-geschossiges, 8,69 m hohes Gebäude (20,22 m auf 9,16 m) mit Flachdach und sechs neuen Wohneinheiten entstehen.

Des Weiteren werden ein Poolhaus mit ca. 132 qm, sowie ein Doppelcarport und eine Doppelgarage mit entsprechenden Zufahrten und weiteren Stellplätzen (insgesamt 470 qm) geplant.

Das bestehende Wohnhaus soll auf der östlichen Dachfläche im Dachgeschoss eine 9,61 m lange Gaube (Gesamtlänge des Hauses 11,77 m) mit einem nur 2° geneigten Schleppdach bekommen. Sie ist 30 cm statt den immer geforderten mindestens 50 cm unter First geplant. Diese Gaube ist so nicht genehmigungsfähig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,63 Grundflächenzahl und 0,61 Geschossflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,6 plus 50 % und 1,2) eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Für das Wohngebäude inklusive Erweiterung sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau 11 Stellplätze erforderlich, mindestens 4 davon in einer Garage oder einem Carport. Diese werden nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen vor.

Im Baufeld befindet sich laut den Stadtwerken der Fernwärmehausanschluss und vermutlich auch der Wasserhausanschluss. Beide dürfen nicht überbaut werden. Vor Baubeginn bestünde dringender Abstimmungsbedarf mit den Stadtwerken Schongau.

Da das Landratsamt und die Bauverwaltung die Zahl der Vollgeschosse, den Grad der Versiegelung sowie den Immissionsschutz kritisch sehen und auch das Einfügegebot hier in Frage gestellt werden muss, hat die Bauverwaltung in Vorgesprächen mit dem Bauherrn versucht, eine Umplanung und Reduzierung der Baumasse zu erreichen. Die eingereichte Planung wird jedoch den besprochenen Kriterien nicht in dem Umfang gerecht, dass nach Sicht der Verwaltung eine Genehmigungsfähigkeit erreicht wird.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren, da sich der beantragte Umbau und Anbau nicht in die umliegende Bebauung einfügt.

Eine Zustimmung zur Wohnraumerweiterung kann nach abgestimmten Umplanungen in Aussicht gestellt werden.