



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Weber

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

28.06.2022

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Bernbeurener Straße 2; Nutzungsänderung, Umbau und Sanierung des Dachgeschosses von 2 Wohnungen in 3 Mitarbeiter-/Ferienwohnungen und 1 Betriebsleiterwohnung, Anbau einer Außentreppe; Beschluss**

Anlagen:

**Lageplan**

---

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Lerchenfeld“.

Geplant ist der Umbau und die Sanierung des Dachgeschosses von bisher zwei Wohnungen in drei Mitarbeiterappartements bzw. Ferienwohnungen und eine Betriebsleiterwohnung. Zudem wird eine Außentreppe als 2. Fluchtweg geplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt unter Ziffer 2 fest, dass lediglich Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind. Danach können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aus einem Gerichtsurteil des BVerwG zum § 8 BauNVO, Thema Beherbergungsbetriebe im Gewerbegebiet, geht u.a. hervor, dass folgende Beherbergungen unzulässig sind:

- auf Dauer angelegter Wohnersatz
- Arbeitnehmerwohnheime
- Pensionen für Erholungssuchende.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist von einer gewerblichen Arbeiterunterkunft auszugehen, die nach BauNVO in einem Gewerbegebiet somit nicht zulässig und daher gemäß Landratsamt auch nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung empfiehlt aus diesem Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren und dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

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