



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Weber

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

14.02.2023

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Karwendelring 26; Nutzungsänderung von Wohnräumen im EG in Praxisräume (Ergotherapie); Beschluss**

Anlagen:

**Grundriss, Ansichten, Lageplan**

---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Forchet IV“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Geplant ist der Umbau von bestehenden Wohnräumen im Erdgeschoss in zwei Praxisräume für Ergotherapie.

Da es sich bei einer Praxis für Ergotherapie um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke handelt, ist sie nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Durch die Umnutzung ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau.

Für das bestehende Wohnhaus bedarf es nach wie vor einer Garage und eines offenen Stellplatzes, da die verbleibende Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> liegt.

Für die Praxis wären laut Stellplatzsatzung drei zusätzliche Stellplätze erforderlich (ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, jedoch mind. drei Stellplätze). Da es sich um eine Praxis mit lediglich zwei Praxisräumen handelt, die von einer Therapeutin allein betrieben wird, werden im Normalfall maximal zwei Patienten gleichzeitig anwesend sein. Daher könnte man aus Sicht der Verwaltung zum Schutz des Vorgartens auf einen Stellplatz verzichten.

Die verbleibenden zwei Stellplätze für die Praxis sollten in Rasengittersteinen o.ä. ausgeführt werden, um die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen und das Grün des Vorgartens zumindest teilweise zu erhalten.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Einer Befreiung von der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau (2 statt 3 Stellplätze für die Praxis) wird zugestimmt. Die beiden Stellplätze für die Praxis sind in Rasengittersteinen auszuführen.