



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

20.06.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Römerstraße 20; Nutzungsänderung des best. Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung zum Austragshaus mit Ferienwohnung sowie Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Ferienwohnung u. Garage; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten Betriebsleiterwohnhaus
Außenanlagen
Grundrisse u. Lageplan Betriebsleiterwohnhaus
Grundrisse, Ansichten, Schnitt Austragshaus**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Römerstraße im Außenbereich (ohne Bebauungsplan). Nach § 35 BauGB ist ein Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Geplant ist der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit einer Ferienwohnung und zwei Garagenstellplätzen. Das bisherige Betriebsleiterwohnhaus soll künftig als Austragshaus genutzt werden. Hier soll ebenfalls eine Ferienwohnung entstehen.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Betriebsleiterwohnhaus und das Austragshaus sind diesem zugeordnet. Die Ferienwohnungen sind zwar für sich genommen nicht privilegiert, sie werden aber in diesem Fall im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs von der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitgezogen, da hierdurch eine zusätzliche Einnahmequelle entsteht und die Ferienwohnungen dem bestehenden Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sind. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt, insbesondere verringert sich der Abstand zur Wohnbebauung durch das Bauvorhaben nicht. Trotz des Neubaus bleibt die Bebauung ein untergeordneter Teil der Betriebsfläche. Die Ferienwohnungen sind ebenfalls gegenüber der Hauptwohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen größtenteils vor.

Von Seiten der Bauverwaltung kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

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