Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/587/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Eichenweg 41; Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle in eine Autolackiererei und Werkhalle mit Betriebsleiterwohnung; Beschluss

Anlagen:

Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Eichenweg 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 in Abs. 1 genannten privilegierten Vorhaben dient.

Vorliegend fällt die Autolackiererei und Werkhalle mit Betriebsleiterwohnung nicht unter eine Privilegierung des Abs. 1. Daher stützt sich das Vorhaben auf Abs. 2, wonach sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle in eine Autolackiererei und Werkhalle mit zugeordneter Betriebsleiterwohnung.

Vorliegend wurde im Jahr 2007 im direkt angebauten Nachbargebäude bereits eine Autolackiererei genehmigt. Daher lässt sich hieraus das Baurecht ableiten. Auch eine Werkhalle sollte daher möglich sein.

Eine Betriebsleiterwohnung wurde hingegen in diesem Bereich noch nicht genehmigt.
Als Begründung zur Notwendigkeit einer Betriebsleiterwohnung führt der Bauherr eine schnelle Reaktionsfähigkeit bei dringenden Aufträgen oder Problemen, Überwachung und Qualitätssicherung, bessere Sicherheit und Brandprävention sowie verbesserten Einbruchsschutz und Sicherheitsaspekte an.
Um der Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB entgegenzuwirken, sollte der Betriebsleiterwohnung nicht zugestimmt werden.
Auch ist im gültigen Flächennutzungsplan an dieser Stelle ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise und somit nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der Nutzungsänderung zu einer Autolackiererei und Werkhalle zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Betriebsleiterwohnung wird nicht zugestimmt.