



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

22.07.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Römerstraße 20; Nutzungsänderung des best. Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung zum Austragshaus mit Mitarbeiterwohnung sowie Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Ferienwohnung u. Garage; Beschluss

Anlagen:

Ansichten und Lageplan

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 einer Betriebsleiterwohnung mit Ferienwohnung und Garage. In die Betriebsleiterwohnung ist eine Lehrlingswohnung integriert.

Das bisherige Betriebsleiterwohnhaus soll künftig als Austragshaus mit Mitarbeiterwohnung genutzt werden.

Der Neubau soll ca. 20 m auf 11 m groß werden, 6 m hoch und zweigeschossig mit einem 20 Grad Satteldach.

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 Mitarbeiterwohnung steht in einer funktionalen Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der gesamten Betriebsfläche ein, daher kann die Mitarbeiterwohnung als privilegiert anerkannt werden.

Die Ferienwohnung ist für sich genommen nicht privilegiert, wird 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 Wohnung dem bestehenden Betrieb räumlich und funktional zugeordnet ist. 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 Wohnungen sind ebenfalls gegenüber der Hauptwohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

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

