

---

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	12.11.2019	öffentlich	Entscheidung

---

Betreff

**Oberhof 2, Fl. Nrn. 1355, 1365: Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Ferienwohnung in die bestehende Wagenremise**

---

### 1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Ferienwohnung in die bestehende Wagenremise auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1355 und 1365 der Gemarkung Penzberg, Oberhof 2.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und stellt ein privilegiertes Bauvorhaben dar, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Im ehemaligen Gebäude der Remise soll nun eine Ferienwohnung mit einer Gesamtwohnungsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> entstehen.

Es werden folgende Fragen zum Antrag gestellt:

- a) Ist der Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss der bestehenden Wagenremise bauplanungsrechtlich möglich?
- b) Ist der Einbau von zwei Wiederkehren wie in Variante 1 bauplanungsrechtlich möglich?
- c) Ist der Einbau von einer Wiederkehr und einer Schleppgaube wie in Variante 2 bauplanungsrechtlich möglich?

Die Fragen können folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Dem Einbau einer Ferienwohnung in das Dachgeschoss der bestehenden Wagenremise kann zugestimmt werden, wenn eine Privilegierung für die Größe der Ferienwohnung vorliegt.
- b) Dem Einbau von zwei Wiederkehren wie in Variante 1 kann zugestimmt werden.
- c) Dem Einbau von einer Wiederkehr und einer Schleppgaube wie in Variante 2 kann nicht zugestimmt werden.

### Vermietung von Ferienzimmern und -wohnungen:

In der Praxis wohl häufigste Form mitgezogener Betätigung ist die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen, die – obwohl für sich betrachtet gewerblicher Art – an der Privilegierung teilnehmen kann, solange sie nicht damit ihrerseits den Betrieb prägt. Die Vermietung einzelner Zimmer an Gäste ist unter diesem Gesichtspunkt baurechtlich nicht problematisch. Sie gehört seit Langem zum typischen Erscheinungsbild der bäuerlichen Betriebe („Gäste auf dem Bauernhof“). Auch die Einrichtung von Ferienwohnungen durch Umnutzung bestehender Räumlichkeiten wird im Regelfall als mitgezogene Nutzung zulässig sein. Ähnlich wie Austragshäuser, bei denen die Gefahr einer Verselbstständigung und Zweckentfremdung besteht, bedürfen aber auch Ferienwohnungen, sollen sie an der Privilegierung teilhaben, einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung, die die Zuordnung zu dem Betrieb auf Dauer gewährleistet. Ferner sollte auch durch die bauliche Ausgestaltung Dauervermietung bzw. die Bildung von Wohnungseigentum verhindert werden (Größe, Raumaufteilung, Küchenausstattung etc.). Die Schaffung von Ferienwohnungen oder Ferienzimmern durch Neubau ist im Hinblick auf die Voraussetzungen mitgezogener

privilegierter Nutzungen im Verhältnis zur Umnutzung tendenziell problematischer. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und den erforderlichen untergeordneten Charakter einer mitgezogenen Nutzung. Ferienzimmer bzw. Ferienwohnungen sollten daher nach Möglichkeit unter Verwendung bestehender Gebäudesubstanz geschaffen werden. Sofern ein Neubau im Einzelfall als mitgezogene Nutzung zulässig ist, muss dieser im Übrigen möglichst flächenschonend (z. B. als Anbau) ausgeführt werden. Aus den dargestellten Voraussetzungen für mitgezogene Vorhaben ergibt sich, dass ggf. auch Nebeneinrichtungen genehmigungsfähig sein können, die der Ermöglichung von Freizeitaktivitäten oder Beschäftigung von hauseigenen Gästen auf dem Bauernhof dienen, z. B. Erweiterung einer Wagenremise zur Nutzung als Spielscheune für Kinder. Auch insoweit ist entscheidend, dass die Einrichtungen untergeordneten Charakter haben und die Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt.