



Aktenzeichen

6024.69/6

Datum

16.09.2026

Sachgebiet

Amt 2 - Bau- und Ordnungsamt

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

14.10.2026

Behandlung

Ö

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Bauordnungsrecht;

Antrag auf Nutzungsänderung des Beherbergungsbetriebs in Ferienwohnungen, Anbau am Gebäude sowie Errichtung eines Saunagebäudes im Stepbergweg

Sachlage:

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 11.02.2026 behandelt und aufgrund der damaligen Unvereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften abgelehnt.

Gegenüber der bisherigen Planung wurde nunmehr auf die ursprünglich geplante Erweiterung der Hauptnutzung auf der Ostseite verzichtet und lediglich der Skistall als Nebennutzung beibehalten. Nach Hinweis des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen ist der Frühstücksraum an der nördlichen Grundstücksgrenze -wie vorhanden- bauaufsichtlich genehmigt.

Einer möglichen Änderung der Nutzung des Raumes zu Wohnzwecken bzw. als Ferienwohnung steht damit aufgrund der bereits existenten Hauptnutzung an der Grundstücksgrenze nichts entgegen.

Im Weiteren wurde die Überdachung des Saunagebäudes bzw. der vorgelagerten Terrasse soweit zurückgenommen, dass die zunächst beanstandeten Grenzwandlängen in Summe auf dem Baugrundstück eingehalten werden können.

Weiterhin erforderlich ist die Erteilung einer Abweichung von den Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung 2 (OGS 2) hinsichtlich der geplanten Dachformen des Skistalls (3°, Pultdach) sowie der Terrassenüberdachung/Pergola des Saunagebäudes (pultdachähnlich mit vermutlicher Glaseindeckung); entsprechende Anträge auf Abweichung von § 9 OGS 2 liegen insoweit nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Dem gegenständlichen Änderungsantrag auf Nutzungsänderung des Beherbergungsbetriebs in Ferienwohnungen, Anbau am Gebäude sowie Errichtung eines Saunagebäudes wird aus planerischer Sicht zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird insoweit erteilt.

Mit einer Nutzungsänderung des Frühstücksraums auf der Nordseite in eine Ferienwohnung besteht insoweit Einverständnis.

Der erforderlichen Abweichung von § 9 OGS 2 hinsichtlich der Dachgestaltung der Nebennutzungen wird zugestimmt.