



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/015/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 24.02.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	16.03.2026		öffentlich

Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Thomastraße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg, Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte eine ca. 90 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Thomastraße 19, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg. Neufahrn als Ferienwohnung vermieten und hat daher eine Nutzungsänderung beantragt.

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, so dass die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist. In der Umgebung liegt vornehmlich Wohnnutzung vor, durchzogen mit vereinzelt nicht störenden Gewerbebetrieben, wodurch faktisch, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Hier können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, weshalb mit dem Antrag auf Nutzungsänderung auch ein Antrag auf Ausnahme gestellt wurde.

Für Ausnahmen und Befreiungen ist in diesen Fällen § 31 BauGB analog anzuwenden. Demnach können Ausnahmen zugelassen werden, sofern 1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den 4. öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da an dem Gebäude keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, sind Punkt 1. und 2. nicht betroffen. Ebenso werden öffentliche Belange nicht berührt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist des Weiteren nicht zu erkennen.

Für die Bestandswohnung stehen lt. Antragsteller 2 Stellplätze zur Verfügung. Entsprechend der Stellplatzsatzung sind je 6 Betten 1 Stellplatz (Beherbergungsbetrieb) nachzuweisen. Laut den Antragsunterlagen soll die Ferienwohnung (3 Zimmer) der Unterbringung von „bis zu 8 Betten“ dienen. Der Stellplatznachweis kann somit geführt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Thomastraße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg, Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Ausnahme wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--

Anlagen:

Lageplan Fl.-Nr. 1080-3