



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/015/2026/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 16.04.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	20.05.2026		öffentlich

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 16.03.2026 wurde der Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Thomastraße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg. Neufahrn behandelt und abgelehnt (auf Beschlussvorlage Bau/015/2026 wird verwiesen).

Der Ausschuss stufte in der Abwägung aufgrund der Wohnungsknappheit in Neufahrn den Erhalt von regulärem Wohnraum höher ein als die Bildung von gewerblichem Wohnen.

Am 13. April 2026 ging bei der Gemeinde ein Schreiben des Landratsamtes mit Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gem. Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) ein. Das LRA sieht die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens als gegeben. Der Antrag bezieht sich auf eine einzelne Wohnung in einem Mehrfamilienhaus und ist somit untergeordnet. Da durch die Erteilung einer Genehmigung für den beantragten, gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebs der Charakter des faktisch vorliegenden Baugebiets „Allgemeines Wohngebiet“ nicht verändert wird, sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen das Vorhaben. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung keine übermäßigen gewerblichen Nutzungen erkennbar.

Das LRA fordert daher die Gemeinde auf, den Antrag erneut zu behandeln und die bisherige Entscheidung zu überdenken.

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 gemäß §4 Abs.3 BauNVO wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

2026 002 0 N 1080-3 - Bitte um erneute Behandlung Ankündigung Ersatzvornahme
Lageplan Fl.-Nr. 1080-3