



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/059/2026

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

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

***Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses  
in eine Beherbergungsstätte mit 7 Zimmern auf dem Grundstück Grasweg 13,  
85375 Mintraching, Neufahrn, Fl.-Nr. 1961/1 Gmkg. Neufahrn***

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Grasweg 13, Mintraching, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1961/1 Gmkg. Neufahrn wird die Nutzungsänderung einer Doppelhaushälfte mit bisher einer Wohneinheit in eine Beherbergungsstätte mit 7 Zimmern und 17 Betten beantragt. Entsprechend der Betriebsbeschreibung sollen die Vermietungen in der Regel für 1 – 3 Monate erfolgen. Kürzere oder längere Vermietungen sind aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach dem seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Mintraching West II“. Das Vorhaben widerspricht verschiedenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, weshalb folgende Ausnahmen und Befreiungen erforderlich werden:

**1.**

Antrag auf ausnahmsweise Zulassung eines Beherbergungsbetriebs in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO:

Der Bebauungsplan Nr. 28 legt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Städtebauliche Gründe hinsichtlich der Art der Nutzung stehen regelmäßig dann entgegen, wenn der Erhalt des bestehenden Gebietscharakters (Wohngebiet) durch die Änderung gefährdet ist.

Eine Anhäufung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden, sodass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets zunächst nicht gefährdet erscheint. Nach § 15 der BauNVO können aber Nutzungen unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst und in dessen Umgebung unzumutbar sind. Bei einem Beherbergungsbetrieb mit 7 Zimmern ist mit deutlich höheren An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, welcher sich auch über den

ganzen Tag, also auch nachts verteilen kann. Nach Ansicht der Verwaltung eröffnet sich damit ein erkennbarer Ermessensspielraum, dem Antrag nicht das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## 2.

Antrag auf Befreiung von der Festsetzung „ein Dachgeschossausbau ist nicht zugelassen“:

Im Nachgang zu der ursprünglichen Baugenehmigung für eine Doppelhaushälfte mit E+1 wurde das Dachgeschoss ohne die seinerzeit noch erforderliche Genehmigung ausgebaut. Unter bestimmten Voraussetzungen ist dies zwischenzeitlich zwar verfahrensfrei möglich - aufgrund der vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch weiterhin ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

Da bereits mehrfach Befreiungen für einen Dachgeschossausbau im Plangebiet erteilt wurden und weiter davon auszugehen ist, dass in weiteren Gebäuden, ebenfalls ohne Genehmigung, ein Ausbau bereits vor Jahren sattgefunden haben dürfte, besteht hier kein erkennbarer Ermessensspielraum. Eine Zustimmung ist nach Ansicht der Verwaltung zu erteilen.

Stellplatznachweis:

Die für das Vorhaben ermittelte Stellplatzberechnung ergibt einen Bedarf für 3 Stellplätze (17 Betten/1 Stellplatz je 6 Betten). Dies entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Auf dem Grundstück besteht eine Doppelgarage. Der zusätzlich erforderliche Stellplatz soll als offener Stellplatz im Zufahrtsbereich der Garagen nachgewiesen werden. Das Ein- und Ausfahren in bzw. aus den Garagen wird dadurch sehr erschwert bzw. annähernd unmöglich.

Das Vorhaben der Nutzungsänderung wurde bereits umgesetzt. Die Verwaltung hatte die Nutzung aufgrund einer Beschwerde dem Landratsamt mitgeteilt. Die Anzahl von 7 Beherbergungszimmern mit insgesamt 17 Betten in einer Doppelhaushälfte und den damit einhergehenden An- und Abfahrtsverkehr scheinen zu viel für das eher kleinteilig bebaute Gebiet. Der Stellplatznachweis kann zudem nicht korrekt geführt werden. Somit ist das Vorhaben planungsrechtlich und auch bauordnungsrechtlich nach Ansicht der Verwaltung unzulässig, sodass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden sollte.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Beherbergungsstätte mit 7 Zimmern auf dem Grundstück Grasweg 13, Mintraching, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1961/1 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen und Ausnahmen zum Bebauungsplan Nr. 28 „Mintraching West II“ wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--

**Anlagen:**

2026 011 0 N 1961-1 - Betriebsbeschreibung  
Lageplan Fl.-Nr. 1961-1 Gmkg. Neufahrn