

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6567

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.07.2026	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnen auf Ferienwohnung/Ferienhaus als Beherbergungsstätte auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3, Fl.-Nr. 182/75**Sachverhalt:**

Das bestehende Einfamilienhaus soll in ein Ferienhaus mit maximal 12 Betten umgenutzt werden. Das Gebäude wird baulich nicht verändert und lediglich die Inneneinrichtung auf die Erfordernisse angepasst. Der Betriebsablauf ist der Betriebsbeschreibung (Anlage 3) zu entnehmen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Einfachen Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB; Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zur Haupt- und Rheingoldstraße, wird nicht berührt. Bereich wird im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gem. § 13 a BauNVO werden „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach ... und § 4 Absatz 3 Nummer 2 ...*“.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (vgl. § 4 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe gilt die ausdrückliche Zulässigkeitsvoraussetzung, dass sie das Wohnen nicht stören dürfen. Der besondere Schutz des Wohnens vor Störungen drückt sich auch in der Wertung aus, die der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet nach § 12 Abs. 2 BauNVO zugrunde liegt. Diese Regelung betrifft zwar nicht unmittelbar den Kraftfahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, sondern vielmehr das Abstellen auf den Baugrundstücken, verdeutlicht aber, dass im allgemeinen Wohngebiet die Störungen durch den Kraftfahrzeugverkehr geringgehalten und grundsätzlich auf das Maß beschränkt werden sollen, dass sich aus dem eigenen Bedarf der Bewohner des Gebiets ergibt.

Auf Grund der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe je 6 Betten 1 Stellplatz herzustellen. Der Stellplatzbedarf entspricht dem des bereits genehmigten Einfamilienhaus.

Fazit der Verwaltung:

Von Seiten der Verwaltung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, ob durch den



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

gleichbleibenden Stellplatzbedarf, der tatsächliche Kraftfahrzeugverkehr durch das Abstellen auf dem Baugrundstück gleichbleibend ist, da das Gebäude auch von mehreren unabhängigen Nutzern gemietet werden kann. Es gibt keine offensichtlichen Gründe zum Versagen des gemeindlichen Einvernehmens. Durch die Nutzungen des bestehenden Quartiers wird bei Zulassung der Nutzungsänderung das dargestellte allgemeine Wohngebiet aufrechterhalten. Eine Kippung in ein Mischgebiet wird nicht befürchtet. Die Beibehaltung als Wohngebäude ist nur mittels Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit Ausschluss von bestimmten Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO möglich.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6567 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 06.06.2026
- Anlage 3: Betriebsbeschreibung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in eine Ferienwohnung/Ferienhaus auf dem Grundstück Rheingoldstr. 3, Fl.-Nrn. 182/75 und 182/76, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 06.06.2026, **wird hergestellt.**