

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/258/2026**

|                     |               |        |            |
|---------------------|---------------|--------|------------|
| Referat:            | Baureferat    | Datum: | 07.01.2026 |
| Ansprechpartner:    | Stefanie Betz | AZ:    | 82/2025    |
| Weitere Beteiligte: |               |        |            |

| Beratungsfolge                             | Termin     |            |
|--|------------|------------|
| Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss | 05.02.2026 | öffentlich |

### **Umwandlung einer Wohneinheit zur gewerblichen Kurzzeitmiete auf dem Grundstück Am Reichswald 4**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 03a\_c, der in diesem Bereich einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Betrieb eines Beherbergungsgewerbes in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Antragstellerin beabsichtigt die bereits vorhandene Wohnung in eine gewerbliche Kurzzeitmiete mit max. 5 Schlafplätzen z. B. für Messebesucher oder Urlauber umzunutzen und dann tage- oder wochenweise zu vermieten.

In Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht allgemein zulässig, können jedoch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da aufgrund der Größe der Wohnung (65 m<sup>2</sup>) durch den Betrieb keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Der Stellplatz für das Bestandsgebäude befindet sich in der bestehenden Garage. Der zusätzlich erforderliche Stellplatz für die Ferienwohnung kann auf dem Grundstück (unter dem Carport) nachgewiesen werden. Der entsprechende Hinweis zur Stellplatzverpflichtung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher erteilt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der entsprechende Hinweis zur Stellplatzverpflichtung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

#### **Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Bebauungsplan Am Reichswald 4  
Grundriss\_1.\_OG\_\_Lageplan1\_469383\_2.0  
Lageplan Am Reichswald 4  
Luftbild Am Reichswald 4  
Schriftverkehr\_Bauherr\_469380\_2.1

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister