

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 12.02.2025

Formlose Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung einer Wohnung in eine gewerblich genutzte Unterkunft (Beherbergungsbetrieb), Brauereiweg 14, Fl.Nr. 603.

I. Vortrag

Der Antragsteller beabsichtigt in einer bestehenden Drei-Zimmer-Wohnung mit 81 m² im Anwesen Brauereiweg 14, Feldkirchen, die Möglichkeit privater Unterbringungen anzubieten. Die Nutzungsänderung soll auf zwei Jahre befristet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenlindner Straße, Fasanweg, Friedensstraße 4. Änderung Teilbereich A“.

Unter der Festsetzung durch den Text 2.1 ist geregelt, dass neben Wohngebäuden und der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften auch nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen werden. Hierzu zählen unter anderem auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die beabsichtigte, vorübergehende gewerbliche Vermietung von Wohnungen wie sie im vorliegenden Fall geplant ist, würde in diese Kategorie hineinfallen. Somit ist eine Ausnahme vom Bebauungsplan notwendig.

Grundsätzlich stellt die Änderung einer Wohnnutzung in eine gewerbliche Unterkunft eine Änderung der Nutzung dar. Gerade in der Nähe touristischer Schwerpunkte oder im Umfeld von Messen bzw. Veranstaltungsflächen sind solche Zweckentfremdungen nicht unüblich.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu bedenken:

1. Die Nutzung erfolgt nur für eine Wohnung und ist auf zwei Jahre befristet. Der damit für das Plangebiet entstehende Bezugsfall ist sowohl räumlich (Wohnung), wie auch zeitlich (zwei Jahre) begrenzt.
2. Außerdem sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Nutzung in Ausnahmefällen ausdrücklich vor. Es obliegt daher dem Gemeinderat, den Rahmen entsprechender Ausnahmen zu definieren.

Da für das Vorhaben Stellplätze bereits durch die Wohnnutzung erbracht werden, erscheint die Nutzungsänderung befristet auf zwei Jahre städtebaulich vertretbar. Aus Gründen der rechtlichen Klarheit erscheint es lediglich geboten darauf hinzuweisen, dass die Befreiung einmalig für zwei Jahre erfolgt.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat Feldkirchen beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine gewerbsmäßige Unterkunft, befristet auf zwei Jahre, im Brauereiweg 14, Fl.Nr. 603 Gemarkung Feldkirchen ausnahmsweise in Aussicht zu stellen.

Es wird klargestellt, dass eine Verlängerung über den Zeitraum von zwei Jahren hinaus nicht erteilt wird.

Beschluss: