



Sachgebiet	Sachbearbeiter/in		
Bauverwaltung	Frau Rauch		
Beratung	Behandlung	Zuständigkeit	
Gemeinderat	24.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Arztpraxis; Wolfratshauer Str. 44; Fl.-Nr. 43;

Anlagen:

Bauzeichnungen_Genehmigungsplanung_2026-03-02
Betriebsbeschreibung_us_pdf_2026-03-02
Stellplatznachweis Umbau und Arzt
Stellplatznachweis_Arzt

Sachverhalt:

Baubuchnummer: 2026/11
 Betreff: Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Arztpraxis

A) Allgemein

Bauort: Wolfratshauer Straße 44, 82065 Baierbrunn
 Grundstück / Fl.-Nr.: Fl.- Nr. 43
 Gemarkung 1.289 qm
 Grundstücksgröße Gemarkung Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach: § 34 BauGB - Innenbereich
 Bebauungsplan:
 Darstellung nach FNP: Dorfgebiet (MD)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Die im Gebäude Wolfratshauer Straße 44, Gemarkung Baierbrunn gelegene Einheit im zweiten Obergeschoss wurde ursprünglich baurechtlich als Wohnung genehmigt. Seit vielen langen Jahren, wird die Einheit jedoch tatsächlich als Arztpraxis genutzt. Eine formelle baurechtliche Nutzungsänderung wurde bisher nicht beantragt oder genehmigt und offensichtlich uchg von der Gemeinde für nicht erforderlich gehalten.

Um Rechtssicherheit herzustellen und den tatsächlichen Zustand mit dem öffentlich-rechtlichen Baurecht in Einklang zu bringen, soll nun eine Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu einer Arztpraxis beantragt werden.

Die bestehende Praxis umfasst derzeit:

- Wartebereich und Empfang
- Sanitärräume für Patienten und Personal
- Behandlungszimmer / Labor/ Nebenräume

Die Nutzung erfolgt derzeit durch eine Allgemeinmedizinische Praxis (Hausarztpraxis).

Das Ärzteteam besteht derzeit aus 2 Fachärzten, sowie 6 medizinischen Fachangestellten. Die Nutzung ist mit keinen unzumutbaren Lärm- oder Verkehrsbelastungen verbunden und fügt sich in die vorhandene Umgebung ein.

Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

Barrierefreiheit: Ein barrierefreier Zugang zur Praxis kann im Einzelfall nach vorheriger Anmeldung über die Tiefgarage (Aufzugsnutzung) realisiert werden.

Fluchtwege: Neben dem Hauptaustgang ist ein zweiter Fluchtweg über den Balkon ausgewiesen und entsprechend markiert.

Mit dem Antrag soll die nachträgliche Genehmigung der bestehenden Nutzung erreicht werden, sodass die Praxis dauerhaft rechtssicher betrieben werden kann.

A) Erschließung ist gesichert

Straße

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (öffentliche Straße)

B) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung: 6

Stellplätze ausgewiesen: 6

Vor dem Gebäude stehen weitere Besucherparkplätze zur Verfügung

Nachweis liegt vor: ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:

2.2		
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume sowie Arztpraxen und dergleichen)		1 Stellplatz je 30 m ² NUF, mindestens 3 Stellplätze

C) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor nein

Nachbarunterschriften angefordert ja

Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

D) Fristen

Eingang Bauantrag 02.03.2026

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 30.04.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Die Nutzungsänderung wird für das Grundstück mit der Fl. Nrn. 43, Wolfratshäuser Straße 44, Gemarkung Baierbrunn, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Baierbrunn und ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Ein Bauvorhaben fügt sich dann nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, d. h. wenn es sich innerhalb des städtebaulichen Rahmens hält, der sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ableiten lässt, die das Grundstück mitprägt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Das Gebäude selbst bleibt mit der äußeren Kubatur gleich. Die Nutzungsänderung bezieht sich auf das bestehende Gebäude im inneren.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung fügt sich die geplante Arztpraxis nach § 5 BauNVO in die Umgebungsbebauung (Dorfgebiet) ein, da eine Hausarztpraxis geringe Lärm- und Geruchsbelastung und zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe gehört. Auch hier ist das Einfügegebot eingehalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Arztpraxis auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 43, Gemarkung Baierbrunn, Wolfratshäuser Straße 44 das gemeindliche Einvernehmen.