Gemeinde Baierbrunn

Beschlussvorlage
Bau/018/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter/in
Bauamt	Frau Rauch

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

30/2026; Nutzungsänderung des UG: Büro wird zur Wohnung mit Einbau eines Duschbades; Fl.-Nr. 204/4; Kreuzwiesenstr. 9

Anlagen:

Amtlicher_Lageplan_2026-08-25
Bauplan_mit_Stellplatzberechnung_2026-08-25

Sachverhalt:

Baubuchnummer:	30/2026
Betreff:	Nutzungsänderung des UG – Büro wird zur Wohnung mit Einbau eines Duschbades

A) Allgemein

Bauort:	Kreuzwiesenstr. 9
Grundstücke Fl.-Nr.:	204/4
Grundstücksgröße:	529 m²
Gemarkung:	Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach:	qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan:	37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“
Darstellung nach FNP:	W (Wohnbaufläche)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 25.08.2026 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung des UG (Hanggeschoss) gestellt. Das Untergeschoss wurde bisher als Büro genutzt und soll nun als eigenständige Wohnung genutzt werden mit zusätzlichem Einbau eines Duschbades.

Dadurch entstehen im Doppelhaus insgesamt für zwei Doppelhaushälften drei Wohneinheiten.

Untergeschoss: Schlafen 9,41 m², Flur 5,09 m², Wohnen/Essen/Kochen 27,24 m², Duschbad 3,30 m², WC 1,47 m².

Es werden drei Stellplätze für zwei Wohneinheiten ausgewiesen. Der Bauherr beruft sich aufgrund der Nutzungsänderung in Wohnen auf die Anwendung des Art. 81 Abs. 1 b BayBO.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Festsetzungen des Bebauungsplans:

nach Bebauungsplan	**nach Antrag**
2 Wohneinheiten pro Wohngebäude	3 Wohneinheiten pro Wohngebäude
2 Stellplätze je Wohneinheit – insgesamt 4 Stellplätze bei 2 Wohneinheiten	3 Stellplätze für insgesamt 2 Wohneinheiten

Festsetzung C.1.1 - § 4 BauNVO zugelassen:
Gemäß § 4 BauNVO und des Bebauungsplans (Festsetzung A.13) ist die Nutzungsart Wohnbaufläche zulässig.
Die Nutzungsänderung ist damit als zulässiges Vorhaben einzustufen.

1. Beantragte Befreiungen/Abweichung:
Es wird die Befreiung von der Festsetzung Nr. C.2.2 Anzahl der Wohneinheiten:
2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beantragt.

Beschreibung und Begründung Bauherr:

Die Büroräume werden nicht mehr benötigt. Eine Vermietung war erfolglos.
Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sei dringend erforderlich.
Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch die zusätzliche Wohneinheit liege nicht vor.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Eine Nutzungsänderung i.S.d. Art. 55 Abs. 1 S. 1 BayBO von Gewerbe in Wohnen liegt vor. Unter diesem Begriff fällt die Aufgabe der bisherigen (tatsächlichen) Nutzung der Anlage sowie die Ersetzung durch eine neue Nutzung.

Die ursprüngliche Nutzung des Untergeschosses als Gewerbe wurde aufgegeben und soll nun durch die neue Nutzung Wohnen ersetzt werden.

Eine isolierte Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von der Festsetzung Nr. C. 2.2 des Bebauungsplans Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzstraße“ bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

Die geplante Nutzungsänderung widerspricht nicht der Festsetzung Nr. C.2.2 des zugrundeliegenden Bebauungsplans. Es liegen zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor.

Die Festsetzung Nr. C.2.2 hat folgenden Inhalt:
„Anzahl der Wohneinheiten: 2 WE pro Wohngebäude“

Eine Doppelhaushälfte stellt unstrittig ein Wohngebäude nach der Festsetzung Nr. C. 2.2 des o.g. Bebauungsplans dar.

Grundlage dessen ist, dass ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO als bauliche Anlage definiert wird, die dadurch entsteht, dass zwei selbstständig benutzbare Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Durch die Anerkennung als zwei selbstständige benutzbare Gebäude ist der Schluss zu ziehen, dass durch die selbstständige Nutzung auch zwei selbstständige Wohngebäude anzunehmen sind.

Daher bedarf es von der Festsetzung Nr. C.2.2 keine Befreiung, da eine Doppelhaushälfte, wie oben bereits erläutert, ein selbstständiges Wohngebäude darstellt, indem zwei Wohneinheiten geschaffen werden können.

2. Beantragte Befreiung/Abweichung:
Es wird die Befreiung von der Festsetzung Nr. C.4.2 Anzahl der Stellplätze: 2 StPl pro Wohneinheit beantragt.

Beschreibung und Begründung Bauherr:

Im Vorgarten an der Erschließungsstraße wurde vor einem Jahr eine Wärmepumpe als Ersatz für die Gasheizung aus ökologischen Gründen installiert. Daher ist nunmehr kein Platz für einen vierten Stellplatz. Ferner würde dieser die begrünte Vorgartenfläche deutlich verkleinern. In der Abwägung 4. Stpl zu Wärmepumpe fiel seinerzeit die Entscheidung zugunsten der ökologisch nachhaltigen Wärmepumpe.

Beurteilung und Stellungnahme der Verwaltung:
Einer Abweichung von der Festsetzung Nr. C.4.2 ist gem. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zulässig, da die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Eine nicht beabsichtigte Härte liegt vor, wenn die Durchführung des Bebauungsplans, also das Bauen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, zu einem Ergebnis führen würde, dass *bei der Aufstellung des Plans offenbar nicht beabsichtigt* worden ist.

Bei der Aufstellung des Planes wurde beabsichtigt, einen Spielraum für die Möglichkeit zu schaffen, dass erhöhter Stellplatzbedarf bestünde und dieser vollumfänglich ausgenutzt werden müsste. Jedoch war nicht beabsichtigt, dass Stellplätze geschaffen werden sollen für die zukünftig kein Bedarf besteht. Vor allem in dem Hinblick, dass eine Ausweichung auf die öffentlichen Verkehrsmittel möglich und sogar gewünscht ist.

Dieser Grundgedanke entspricht dem Wortlaut des Art. 47 Abs. 1 S. 2 BayBO, der auf die „zu erwartenden Kraftfahrzeuge“ und damit den erhöhten Bedarf abstellt. Für die Büronutzung war ein erhöhtes Aufkommen an Kraftfahrzeugen zu erwarten, dies fällt durch die zukünftige Wohnnutzung weg.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aus ökologischen Gründen drei Stellplätze zu bevorzugen sind. Ein vierter, nicht benötigter Stellplatz würde negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, da eine weitere Flächenversiegelung notwendig wäre.

Daher sollte von der Festsetzung Nr. C.4.2. befreit werden.

Nachtrag vom 05.10.2026:
3. vom Landratsamt München geforderte Befreiung/Abweichung:
Das Landratsamt München forderte kurzfristig, am 29.09.2026, eine Befreiung von der Festsetzung Nr. A.2.1. zulässige Bebauung „Einzelhaus“.
Im genannten Umgriff sind nach dieser Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig. Hintergrund ist, dass durch die nachträgliche Grundstücksteilung (Kreuzwiesenstraße 9/9a) ein Doppelhaus entstanden ist. Das Landratsamt München hält diese Befreiung für zwingend erforderlich. Auch wenn der Urbauantrag von 2009 schon als Doppelhaus beantragt und genehmigt wurde.

Einer Befreiung stehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen, da die Grundstücksteilung nach der Bebauung der Wohngebäude erfolgte.

E) Erschließung ist gesichert
Nicht erforderlich

F) Sonstige Nachweise und Pläne
Nachbarunterschriften liegen vor: Nein
Nachbarunterschriften angefordert: Ja
Freiflächengestaltungsplan liegt vor: Aktuell nicht notwendig

G) Fristen
Eingang Bauantrag am 25.08.2026
Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 25.10.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben der Nutzungsänderung des Untergeschosses von einem Büro zu einer Wohnung mit Einbau eines Duschbades auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204/4, Gemarkung Baierbrunn, Kreuzwiesenstraße 9, zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag zur Nutzungsänderung des Untergeschosses von einem Büro zu einer Wohnung mit Einbau eines Duschbades auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204/4, Gemarkung Baierbrunn, Kreuzwiesenstraße 9 das gemeindliche Einvernehmen.

Dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“

Antrag: zu der Maßgabe von 2 Stellplätze pro Wohneinheit

wird zugestimmt.

Die vom Landratsamt München geforderte Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“

von der Festsetzung Nr. A.2.1. „Einzelhaus“

wird erteilt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“ sind einzuhalten.