Gemeinde Baierbrunn

Beschlussvorlage
BV/226/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter/in
Bauverwaltung	Frau Rauch

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.04.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	27.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof "Zur Post" für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen; Wolfratshauser Str. 13; Fl.-Nr. 1

Anlagen:

20260701_BGF BRI_2026-07-01
20260701_GP_Baierbrunn_SB_GFZ-Berechnung_2026-07-01
20260701_GP_Baierbrunn_SB_Wfl_Berechnung_2026-07-01
260326_Stellplatzberechnung_abgestimmt_2026-07-01
Abstandsflächen
Amtlicher_Lageplan_mit_Maßangaben_2026-07-27
Ansichten_2026-07-27
Eingabeplan_Schnitte_2026-07-27
Freiflächenplan_mit_Nachbarbebauung_2026-07-27
Grundriss_1_OG_2026-07-27
Grundriss_2_OG__DG__KG_2026-07-27
Grundriss_EG_2026-07-27
Nicht öffentlich_ 260305_Stellungnahme_STBAFS_Stellplatz_2026-07-01
Nicht öffentlich_20260701_Abweichung_Belichtung_2026-07-01
Nicht öffentlich_260505_Stellungnahme_STBAFS_Stellplatz_2026-07-01
Schnitt_J-J_2026-07-27
Spielplatzablöse
Statisches_Konzept_Balkonanlage_2026-07-27

Sachverhalt:

Baubuchnummer:	2026/06
Betreff:	Antrag auf Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof zur Post für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen
A) Allgemein	
Bauort:	Wolfratshauser Straße 13
Grundstück / Fl.-Nr.:	1
Gemarkung	2057 m²
Grundstücksgröße	Gemarkung Baierbrunn
B) Planungsrechtliche Einstufung	
Beurteilung nach:	§ 34 BauGB - Innenbereich
Darstellung nach FNP:	MD (Dorfgebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Das bestehende Denkmalgeschütze Gebäude (Hotel und Gaststätte) soll zu einem reinen Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen umgenutzt werden.

Im Erdgeschoss sollen insgesamt 10 Wohneinheiten geschaffen werden.
Diese werden im Nebengebäude sowie im Hauptgebäude untergebracht.
Die Wohneinheiten werden jeweils mit Terrassen ausgestattet.

Im Obergeschoss werden 8 Wohneinheiten untergebracht. Auch hier werden die Wohneinheiten auf das vorhandene Nebengebäude und das Hauptgebäude aufgeteilt.
Zusätzlich werden hier Balkone angebracht.

Die restlichen 4 Wohneinheiten werden im Dachgeschoss nachgewiesen.

Zur Sicherstellung einer umfassenden Barrierefreiheit wird ein **Aufzug** installiert, der den Zugang zu allen Wohnungen ermöglicht.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Grundsätzlich sind hier nur Änderungen im Inneren des Gebäudes betroffen. Das Gebäude ist ein genehmigtes Bestandsgebäude und aus Sicht der Verwaltung bauplanungsrechtlich nicht zu prüfen.
Der Umbau von der Gastwirtschaft und der Hotelzimmer in Wohnungen ist aus Sicht der Verwaltung baurechtlich zulässig, da es im faktischen Baugebiet MD (Dorfgebiet) als Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.

Das Gebäude (Hotel) steht unter Denkmalschutz. Eine Zustimmung zum Vorhaben sollte nur erteilt werden, wenn die Denkmalschutzbehörde den Änderungen auch im Inneren des Gebäudes zustimmt.

Antrag 1: Antrag auf Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO
Beschreibung und Begründung Bauherr:

Die Lage der Baukörper bleibt durch den Bestand bestehen und grenzt somit die Auslegung der notwendigen Stellplätze enorm ein. Aufgrund der verdichteten Nachbarschaft ist die Belegung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. 24 Stellplätze werden im Innenhof nachgewiesen. Zwei der errichteten Stellplätze sind für die Fl.-Nr. 1/1 vorgehalten. 9 Stellplätze werden innerhalb des neu errichteten Carports an der Grundstücksgrenze platziert.
Daher sind 22 Stellplätze für diesen Bauantrag vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten. Außerdem bieten die geplanten Carports unter Berücksichtigung der mittleren Aufbauhöhe von 3 m an der Grundstücksgrenze ein abgerundetes Bild als Dorfeinfahrt nach Baierbrunn, sodass von Süden nicht direkt der Blick auf eine Reihe an Fahrzeugen fällt. Somit beantragen wir die Abweichung von Art. 6 Absatz 7, Satz 1 BayBO für die Überschreitung der Gesamtlänge von 9 m an der Grundstücksgrenze.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der beengten Grundstücksverhältnisse sind die Möglichkeiten zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze erheblich eingeschränkt. Die Stellplätze werden daher auf dem Grundstück möglichst platzsparend untergebracht.

Die Anordnung von 9 Stellplätzen unmittelbar an der Grundstücksgrenze ermöglicht eine funktionale Erschließung und vermeidet zusätzliche Querungen der inneren Verkehrsflächen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht zu erwarten. Die geplanten Carports fügen sich aufgrund ihrer Gestaltung und Höhe zudem angemessen in die bestehende Situation ein.

Die Verwaltung befürwortet daher die beantragte Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO hinsichtlich der Überschreitung der Gesamtlänge von 9 m an der Grundstücksgrenze.

Antrag 2: Abweichung von der Spielplatzsatzung Gemeinde Baierbrunn

Beschreibung und Begründung Bauherr:
Im Zuge der Sanierung werden 6 Wohneinheiten barrierefrei bzw. seniorengerecht entwickelt. Die Wohnungen sind speziell für Personen im Seniorenalter (ab 60 Jahren) und/oder Personen mit körperlichen Einschränkungen geplant und sind vom Zuschnitt und der Zimmeranzahl nicht geeignet, um Kinder zu beherbergen.
Da auch der Spielplatz vor dem Rathaus, sowie bei der Grundschule Baierbrunn gut erreichbar sind, wurde mit der Gemeinde Baierbrunn die Möglichkeit einer Ablösevereinbarung die in der Spielplatzsatzung vom 03.10.2025 gegeben ist, besprochen.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Der Bauherr müsste für dieses Vorhaben einen Spielplatz in der Größe von 69,10 m² erstellen. Geplant war dieser an der Süd-Östlichen Grundstücksgrenze.

Nach neuer Spielplatzsatzung vom 03.10.2025 kann auch eine Ablöse vereinbart werden. Nach mehreren Besprechungen wurde vorgeschlagen hier einen Ablösevertrag zu schließen.
Es sollen die Spielplätze für das aktuell im Bau befindliche Grundstück sowie das nun vorgelegte Baugrundstück abgelöst werden.
Die Ablösevereinbarung sieht vor die Spielplätze jeweils mit 5.000 Euro abzulösen.
Der Ablösevertrag wurde durch die Gemeinde Baierbrunn erstellt und liegt schon von den Antragstellern unterschrieben vor (siehe Anlage).

Antrag 3: Antrag auf Abweichung von Art. 32 BayBO
Beschreibung und Begründung Bauherr:
Es ist eine Denkmalsanierung für das o.g. Objekt vorgesehen, bei der die Bestandstreppe aus Holz hinsichtlich des Denkmalschutzes als Erschließungspunkt im Hauptgebäude erhalten werden soll. Die Verkehrssicherheit der notwendigen Treppe ist gemäß Art. 32 BayBO in Bezug auf das Schrittmaß, die Höhe des Handlaufs, die Neigung und die unterschiedlichen Stufen nicht gegeben.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Nach den vorliegenden Antragsunterlagen entspricht die bestehende Treppe hinsichtlich des Schrittmaßes, der Handlaufhöhe, der Treppenneigung sowie der unterschiedlichen Stufenmaße nicht vollständig den aktuellen Anforderungen des Art. 32 BayBO.

Die Verwaltung erkennt an, dass es sich bei der vorhandenen Treppe um ein prägendes historisches Bauteil des denkmalgeschützten Gebäudes handelt und deren Erhalt ein wesentliches Ziel der geplanten denkmalgerechten Sanierung darstellt. Eine vollständige Anpassung der Bestandstreppe an die heutigen Anforderungen würde einen erheblichen Eingriff in die historische Bausubstanz darstellen und dem Ziel des Erhalts des Denkmals entgegenstehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher nachvollziehbar, dass im vorliegenden Einzelfall der Erhalt der historischen Bestandstreppe gegenüber einer vollständigen Anpassung an die aktuellen Anforderungen des Art. 32 BayBO abgewogen werden muss.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die Verkehrssicherheit grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Soweit technisch und denkmalpflegerisch möglich, sollten daher geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der sicheren Benutzbarkeit der Treppe umgesetzt werden, ohne die historische Substanz und das Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der besonderen denkmalpflegerischen Situation des Gebäudes bestehen seitens der Verwaltung gegen die beantragte Abweichung von Art. 32 BayBO keine Bedenken.

Die abschließende Beurteilung und Entscheidung über die beantragte Abweichung bleibt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde /Denkmalschutzbehörde vorbehalten.

Antrag 4: Antrag auf Abweichung von Art. 63 BayBO von Art 45 Abs. 2 BayBO
Beschreibung und Begründung Bauherr:
Im Rahmen der energetischen Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wird eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO hinsichtlich der natürlichen Belichtung beantragt. Für die geplante Maßnahme liegt bereits eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor. Die Planung wurde unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben entwickelt und mit dem Ziel optimiert, sowohl den Anforderungen des Denkmalschutzes als auch den bauordnungsrechtlichen Belangen bestmöglich gerecht zu werden.
Trotz intensiver Prüfung und Umplanung kann daher die nach Art. 45 Abs. 2 BayBO erforderliche natürliche Belichtung in einzelnen Aufenthaltsräumen nicht vollständig erreicht werden.

Die verbleibende Unterschreitung ist ausschließlich auf die zwingenden denkmalpflegerischen Anforderungen zurückzuführen. Die Räume verfügen weiterhin über eine natürliche Belichtung und Belüftung; zudem wird durch eine dem Nutzungszweck entsprechende künstliche Beleuchtung eine angemessene Nutzbarkeit sichergestellt.

Da die Einhaltung der Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO nur durch erhebliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz und unter Abweichung von der bereits erteilten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis möglich wäre, wird die Zulassung der beantragten Abweichung gemäß Art. 63 BayBO beantragt.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Für die geplante energetische Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes liegt bereits eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor. Die Planung wurde unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben optimiert.

Die Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO hinsichtlich der natürlichen Belichtung können in einzelnen Aufenthaltsräumen aufgrund der zwingenden denkmalpflegerischen Anforderungen nicht vollständig eingehalten werden. Eine vollständige Einhaltung wäre nur durch erhebliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz möglich, da durch Einbau etwaiger Fenster (Belichtungsmöglichkeiten) das äußere denkmalgeschützte Erscheinungsbild in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Da die betroffenen Räume weiterhin natürlich belichtet und belüftet werden und eine ausreichende künstliche Beleuchtung vorgesehen ist, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung nach Art. 63 BayBO.

Erschließung ist gesichert
Straße
nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (öffentliche Straße)
Wasser und Kanal
Nicht erforderlich, da Bestandsgebäude

Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung:	Da nach Berechnung der benötigten Stellplätze, im Vergleich kein Mehrbedarf zur Gaststätte Gasthof zur Post mit Hotel besteht, müssen keine weiteren Stellplätze als damals vorhanden errichtet werden. Es werden daher insgesamt 22 Stellplätze nachgewiesen.
Stellplätze ausgewiesen:	22
Nachweis liegt vor:	ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:
- 1.2 Wohnungen bis 80 m² 1,5 Stellplätze je Wohnung
- 1.3 Wohnungen ab 80 m² 2 Stellplätze je Wohnung

Einfriedung
Ist in Zusammenarbeit mit dem Bayrischen Straßenbauamt geplant worden. Besonders im Hinblick auf die Stellplätze entlang der B11.

Sonstige Nachweise und Pläne
Nachbarunterschriften liegen nicht vor
Freiflächengestaltungsplan liegt vor

Fristen
Die Frist wurde durch das Landratsamt gehemmt, da bis zuletzt noch nicht alle Unterlagen vollständig waren. Jetzt liegen alle benötigten Unterlagen vor.

Stellungnahme der Verwaltung
Bei dem Vorhaben handelt es sich um keinen Neubau, sondern um einen Umbau und Nutzungsänderung vom Gast- und Hotelgewerbe in Wohnnutzung. Die meisten Umbauten sind innerhalb der Gebäude. Äußerliche Veränderungen finden in Form von Umgestaltungen mit Terrassen, Balkonen und den Stellplätzen statt.

Eine Prüfung ob sich das Vorhaben nach Höhe und überbaute Grundstücksfläche einfügt ist hier nicht erforderlich.
Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in das faktische Baugebiet Dorfgebiet ein, da es sich hier um eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken handelt. Daher ist aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern die Denkmalschutzbehörde diesem Antrag zustimmt.

Vorschlag zum Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof zur Post für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1, Gemarkung Baierbrunn, Wolfratshauser Str.13 das gemeindliche Einvernehmen, sofern aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Den folgenden Anträgen auf Abweichung:
- Antrag 1: Antrag auf Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO
- Antrag 2: Abweichung von der Spielplatzsatzung Gemeinde Baierbrunn
- Antrag 3: Antrag auf Abweichung von Art. 32 BayBO
- Antrag 4: Antrag auf Abweichung von Art. 63 BayBO von Art 45 Abs. 2 BayBO
- wird zugestimmt.

Dem beiliegendem Ablösevertrag für Spielplätze wird zugestimmt. Der Ablösevertrag soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.