

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 23.06.2026

Nutzungsänderung der Einliegerwohnung von dauerhafter Wohnnutzung auf kurzfristige Vermietungen, Fl.St. 4190/1, Altenbergweg 7, Ilsfeld-Auenstein

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung von dauerhafter Wohnnutzung auf kurzfristige Vermietungen auf dem Grundstück Fl.St. 4190/1, Altenbergweg 7 in Ilsfeld-Auenstein wird erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung im Untergeschoss des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 4190/1 im Altenbergweg 7 in Ilsfeld-Auenstein. Statt für dauerhaftes Wohnen soll die Einliegerwohnung künftig für kurzfristige Vermietungen an wechselnde Gäste genutzt werden. Hierfür wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

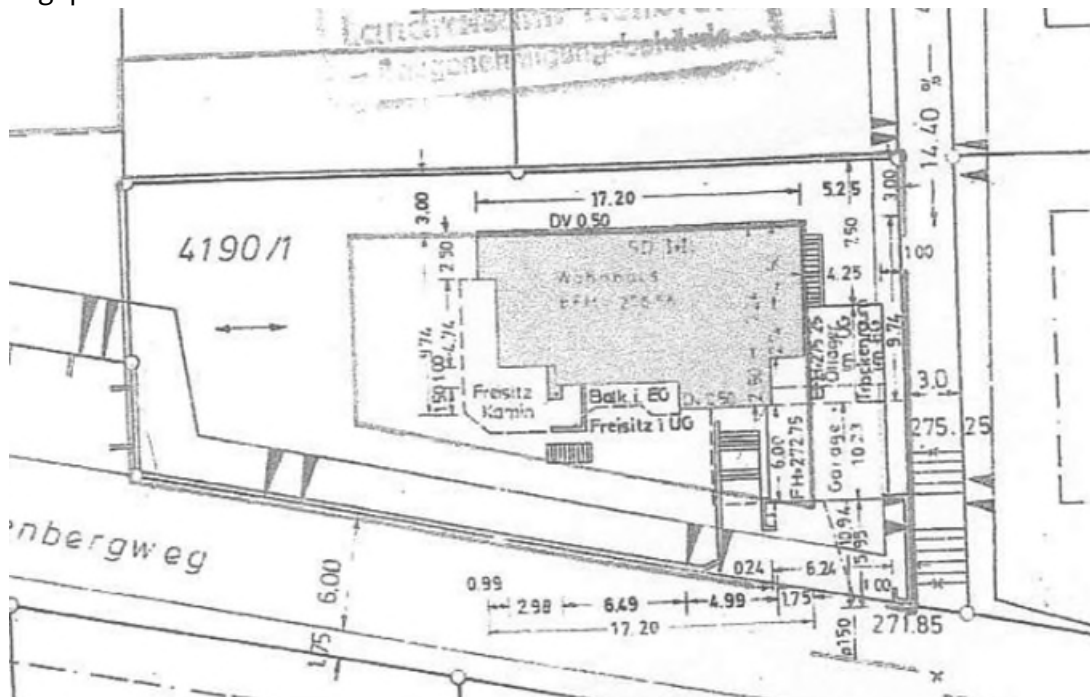
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hundsweinberg II/Hundsweinberg-Steinhölde – 2. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben. Bei der geplanten Nutzungsänderung handelt es sich nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde um einen

Beherbergungsbetrieb. Dieser kann in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Hierfür bedarf es der Entscheidung über eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die geplante Nutzungsänderung mit dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets vereinbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung der Wohnung für kurzfristige Vermietungen für die Bewohner des Wohngebiets nicht störend ist, sondern einer dauerhaften Wohnnutzung ähnelt. Mit erhöhtem An- und Abfahrtsverkehr muss nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der Größe des Beherbergungsbetriebs (eine Wohnung) nicht gerechnet werden. Ebenfalls dürften durch die beabsichtigte Nutzung keine Störungen/Lärmbelästigungen verursacht werden. Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann erteilt werden.

Lageplan



Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung von dauerhafter Wohnnutzung auf kurzfristige Vermietungen auf dem Grundstück Fl.St. 4190/1, Altenbergweg 7 in Ilsfeld-Auenstein wird erteilt.