



**Richtlinie der Gemeinde Kochel a. See
zur Anwendung des § 4 Abs. 3 BauNVO**

Eine Ausnahme für die Errichtung oder Umnutzung einer Ferienwohnung nach § 4 Abs. 3 BauNVO kann im Regelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Ferienwohnungsnutzung im Verhältnis zur Gesamtnutzung städtebaulich untergeordnet ist.

Auf das jeweilige Grundstück bezogen ist dafür entscheidend, dass weniger als die Hälfte der vorhandenen Gesamtwohnfläche an Feriengäste vermietet werden darf.

Bei einem FeWo-Anteil von weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche wird der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB daher regelmäßig erteilen. Bei einem Anteil von 50 % oder mehr, wird das Einvernehmen im Regelfall versagt.

In Gebäuden, die nach WEG geteilt sind, gilt dies entsprechend für die 1000el-Anteile.

Diese Beurteilungsgrundsätze wendet der Gemeinderat unabhängig davon an, ob die Nutzung als Ferienwohnung faktisch schon ausgeübt wird oder erst beabsichtigt ist.

Unabhängig von den o. g. Richtlinien sind im jeweiligen Einzelfall auch die weiteren bauplanungsrechtlichen Vorgaben und die konkreten örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Diese Richtlinie tritt ab dem 23.06.2026 in Kraft.

Gemeinde Kochel am See, 23.06.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens Müller', is placed over the printed name.

Jens Müller

Erster Bürgermeister



Anlage

Auszug der uns in der Hauptsache betreffenden gesetzlichen Regelungen aus der BauNVO

I.

§ 3 BauNVO - Reine Wohngebiete (WR)

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- (3) **Ausnahme**weise können zugelassen werden
 - 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (*Hinweis des Verf: damit sind Hotelbetriebe und Pensionen gemeint, nicht FeWo!*),
 - 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

II.

§ 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) **Ausnahme**weise können zugelassen werden
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (*hierzu zählen nach § 13 a BauNVO auch Ferienwohnungen*),
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe,
 - 5. Tankstellen.

III.

§ 5 BauNVO - Dorfgebiete (DG)

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - 3. sonstige Wohngebäude,



4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe (*hierzu zählen nach § 13 a BauNVO auch Ferienwohnungen*)
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

IV.

§ 6 BauNVO -Mischgebiete (MG)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

V.

§ 13a Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den **nicht störenden Gewerbebetrieben** nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.