

08.02.2022
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Walddorfer Straße 24, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Unbeschadet der gesetzlichen Regelung für Kfz-Stellplätze nach § 37 Absatz 3 Satz 2 LBO wird die Schaffung von zwei offenen Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche und von einem offenen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche für notwendig gehalten und dringend erbeten. Sofern beabsichtigt wird, die offenen Kfz-Stellplätze vor der Baulinie zu errichten, wird hierfür das Einvernehmen nach §§ 31, 34 i.V. m. § 36 BauGB erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Wohnhauses und die Umnutzung des ehemaligen Stalls mit Waschküche in eine Einliegerwohnung auf dem Grundstück Walddorfer Straße 24 in Gniebel. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; es existiert lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1888 entlang der Walddorfer Straße, welche die Rechtswirkung einer Baugrenze nach heutigem Recht hat, d.h. nicht überschritten werden darf. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten und den hierfür erforderlichen Stellplatznachweis angemerkt werden, dass grundsätzlich gemäß § 37 Abs. 1 LBO je Wohnung ein notwendiger Kfz-Stellplatz herzustellen ist. § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO bestimmt überdies in der seit 01.08.2019 gültigen novellierten Fassung, dass zwar bei Änderungen oder

Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen sind, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können (Satz 1). Satz 2 nimmt jedoch die Teilung von Wohnungen sowie Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches aus, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Vorliegend sind diese Anforderungen erfüllt, sodass für die zusätzlichen Wohneinheiten beim geplanten Bauvorhaben keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssten. Da erfahrungsgemäß der tatsächliche Bedarf der Stellplätze im Gemeindegebiet, in welchem dem Individualverkehr große Bedeutung zukommt, weit über dem gesetzlich geforderten „einen“ Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit liegt und das Grundstück im Vorgartenbereich noch Platz für offene Kfz-Stellplätze aufweist, wird die Errichtung von zwei offenen Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche und von einem offenen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche dringend erbeten. Rechtlich erzwungen werden kann dies jedoch nicht. Sofern beabsichtigt wird, die offenen Kfz-Stellplätze vor der Baulinie zu errichten, wird hierfür das Einvernehmen nach §§ 31, 34 i.V. m. § 36 BauGB erteilt.

gez.
Carolin Gerster