Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 03/2025

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

17.01.2025
AZ 632.99
Stefan Adam

Bauvorhaben Reisachstraße 8, Dörnach

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Anbau, Umbau und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses Reisachstraße 8 (bislang zwei Wohneinheiten) sowie die Errichtung zweier Balkone, dreier Terrassen, einer Dachterrasse, eines Kinderspielplatzes und weiterer Nebenanlagen sowie die Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss in zwei Wohneinheiten. In Summe handelt es sich künftig um ein reines Wohngebäude mit insgesamt sieben Wohneinheiten. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert auch keine Baulinie. Daher richtet sich seine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Danach ist es 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.

Diese Kriterien sind erfüllt, das Einvernehmen ist zu erteilen.

Gemäß § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO sind bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen, keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Diese Voraussetzungen liegen vor. Rein rechtlich wären somit keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung hat aufgrund des unbeschadet der fehlenden rechtlichen Verpflichtung dennoch bestehenden tatsächlichen Stellplatzbedarfs sowie der bestehenden Parksituation in der Reisachstraße für den Nachweis entsprechender Stellplätze geworben. Daraufhin wurde vom Entwurfsverfasser das beigefügte Stellplatzkonzept eingereicht, mit dem in Summe sieben Stellplätze nachgewiesen sind. Mithin dürfte je nach Belegungsdichte der geplanten Wohnungen der tatsächliche Stellplatzbedarf ggf. noch höher liegen, mit Blick auf die rechtliche Ausgangslage sowie die Grundstückssituation erachtet die Verwaltung das vorgelegte Konzept indes als ausreichend, schon dieses kann rein rechtlich nicht verlangt werden. Die Stellplätze 5, 6 und 7 werden dabei neu geschaffen.

gez.
Stefan Adam