

für die Ortsgemeinde Obernhof

AZ: 3 / 611-12 / 19

19 DS 17/ 0017

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Obernhof	öffentlich	06.05.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Obernhof, Hauptstraße 22
Nutzungsänderung: Ausbau einer Scheune zu 2 Wohneinheiten****Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Mai 2025****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist die Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune zu 2 Wohneinheiten in Obernhof, Hauptstraße 22, Flur 6, Flurstücke 421/94 u.a.

Der Bauherr plant den Um - und Ausbau der bestehenden Scheune zur Schaffung von 2 Wohneinheiten. Hierzu sollen die Grundrisse der bestehenden Scheune entsprechen angepasst werden und das Dachgeschoss zusätzlich um 2 Dachgauben ergänzt werden.

Im Erdgeschoss soll die vorhandene Garage erhalten bleiben sowie ein neu gestalteter Eingangsbereich (Diele mit Treppenhaus) erstellt werden. Die Grundabmessungen der Scheune sowie die Giebelseiten bleiben unverändert. Zur Südseite sollen großflächige Fenster zur Belichtung der Wohneinheiten eingebaut werden und jeweils ein Balkon mit einer max. Tiefe von 1,50 m in den einzelnen Geschossen ergänzt werden. Wände und Dachdeckung sollen ortstypisch ausgeführt werden und das bestehende Sichtmauerwerk (Ziegelstein) weitestgehend erhalten bleiben. Auf der Südseite des Satteldaches sowie den Dachgauben soll zusätzlich eine PV-Anlage installiert werden. Auf der Nordseite sind im 1. Obergeschoss 2 Oberlichter (2,01 m x 0,76 m) geplant. Die erforderliche Abstandsfläche auf der Nordseite kann aufgrund des baulich bedingten, geringen Grenzabstandes (ca. 0,50 m) nicht eingehalten werden. Zudem ist aufgrund der Grundstückssituation der Nachweis der erforderlichen 3 Stellplätze nicht vollumfänglich möglich (bestehende Garage = 1 Stellplatz).

Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung zur erforderlichen Abstandsfläche sowie einen Antrag auf Ablösung der Stellplatzverpflichtung gem. der Satzung der Ortsgemeinde Obernhof vom 21.05.2021 „über die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz (oder Garage) nach § 47 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) bei Ablösung“ (Stellplatzablösesatzung – siehe Anlage).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Obernhof, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann *bauplanungsrechtlich* zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Werden baulichen Anlagen bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Gemäß § 47 Abs. 3 – 5 LBauO sind die erforderlichen Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück selbst, oder - *sofern öffentlich-rechtlich gesichert („Stellplatzbaulast“)* - auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen (bzw. nachzuweisen). Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze oder Garagen auf dem zu bebauenden Grundstück oder einem anderen Grundstück herzustellen sind.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder ist sie aufgrund einer Satzung nach § 88 Abs. 3 LBauO untersagt oder eingeschränkt, so kann die Bauherrin oder der Bauherr, die Verpflichtungen auch durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde erfüllen.

Voraussetzung für diese Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist die Zustimmung der Ortsgemeinde Obernhof.

Der Geldbetrag (Ablösebetrag) ist durch die Ortsgemeinde in jeweils angemessenem Verhältnis und angemessener Reihenfolge, zur Herstellung, Instandhaltung und Modernisierung von Parkeinrichtungen, für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder des Fahrradverkehrs sowie für sonstige Maßnahmen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, zu verwenden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Obernhof als erteilt, wenn nicht bis zum 11. Mai 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Obernhof stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune zu 2 Wohneinheiten in Obernhof, Hauptstraße 22, Flur 6, Flurstücke 421/94 u.a. her.

- a) Die Ortsgemeinde Obernhof stimmt dem Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung gem. § 47 Abs. 4 Landesbauordnung in Verbindung mit der derzeit aktuellen Stellplatzablösesatzung der Ortsgemeinde Obernhof zum Nachweis der erforderlichen 2 Stellplätze zu.

- b) Die Ortsgemeinde Obernhof stimmt dem Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung gem. § 47 Abs. 4 Landesbauordnung in Verbindung mit der derzeit aktuellen Stellplatzablösesatzung der Ortsgemeinde Obernhof zum Nachweis der erforderlichen 2 Stellplätze nicht zu.

In Vertretung

Birk Utermark
Beigeordneter