

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 15.07.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.07.2021	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Bauantrag; Teilweise Umnutzung eines bestehenden Hopfenbauernhauses mit Einbau von 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 482/1 der Gemarkung Pühlheim im Ortsteil Adelheim**

---

Lage: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB). Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als M „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Vorhaben: Teilweise Umnutzung eines bestehenden Hopfenbauernhauses mit Einbau von 5 Wohneinheiten

Das bestehende Hopfenbauernhaus ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Somit ist das Vorhaben mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Es sollen 5 Wohnungen eingebaut werden. Aufgrund der Wohnungsgrößen sind 8 Stellplätze nachzuweisen.

Bereits im Jahr 2020 lag ein gleichlautender Bauantrag vor, bei dem das gemeindliche Einvernehmen nach Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 17.03.2020 versagt wurde, weil damals 10 Stellplätze erforderlich waren und 2 davon abgelöst werden sollten. Einer Stellplatzabläse wurde nicht zugestimmt. Des Weiteren konnten die damals eingezeichneten Stellplätze 6 – 8 nicht anerkannt werden, da diese nur über ein Privatgrundstück angefahren werden konnten und hierfür die erforderliche Grunddienstbarkeit nicht nachgewiesen wurde. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 19.02.2021 dann auch die Baugenehmigung versagt.

Nunmehr werden durch Neuplanung aufgrund der Wohnungsgrößen nur noch 8 Stellplätze benötigt. Diese wurden anders angeordnet. Aufgrund einer Stellungnahme unserer örtlichen Straßenverkehrsbehörde vom 13.07.2021 bestehen gegen die Anordnung der giebelseitig schräg geplanten Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Gemeindeverbindungsstraße Pühlheim, Adelheim, Raschbach (Raschbacher Straße) erhebliche Bedenken, da keine ausreichende Sicht auf die Gemeindestraße gegeben ist. Beim Ausparken sind Konflikte mit dem fließenden Verkehr zu befürchten. Der Planung steht insoweit § 10 der Straßenverkehrsordnung (StVO) entgegen. Wer aus einem Grundstück auf die Straße einfahren will, hat sich so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Der ansonsten geltende Grundsatz, dass der Wartepflichtige, dem die Sicht auf die Vorfahrtsstraße verwehrt ist, in diese soweit hineinfahren darf, bis er Einblick in sie gewinnt, gilt nicht beim Herausfahren aus einer Grundstücksausfahrt. Die Zustimmung zur Anordnung der Stellplätze sollte daher aus vorgenannten Gründen nicht erteilt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf teilweise Umnutzung eines bestehenden Hopfenbauernhauses mit Einbau von 5 Wohnungen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO nicht erteilt, da nach Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde vom 13.07.2021 gegen die Anordnung der giebelseitig schräg geplanten Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Gemeindeverbindungsstraße Pühlheim-Adelheim-Raschbach (Raschbacher Straße) erhebliche Bedenken bestehen, da keine ausreichende Sicht auf die Gemeindestraße gegeben ist.

Beim Ausparken sind Konflikte mit dem fließenden Verkehr zu befürchten. Der Planung steht insoweit § 10 der Straßenverkehrsordnung (StVO) entgegen. Wer aus einem Grundstück auf die Straße einfahren will, hat sich so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Der ansonsten geltende Grundsatz, dass der Wartepflichtige, dem die Sicht auf die Vorfahrtsstraße verwehrt ist, in diese soweit hineinfahren darf, bis er Einblick in sie gewinnt, gilt nicht beim Herausfahren aus einer Grundstücksausfahrt