

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 08.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Baurecht; Bauantrag zur teilw. Umnutzung eines Hopfenbauernhauses mit
Einbau von 4 Wohneinheiten; Flur-Nr. 482/1 der Gem. Pühlheim, Adelheim**

Es sind eine teilweise Umnutzung und der Einbau von 4 Wohneinheiten im Bestandsgebäude im Ortsteil Pühlheim/Adelheim mit den entsprechenden Stellplätzen beantragt.

Lage: Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich um ein Baudenkmal. Das Gebäude ist als Hopfenbauernhaus entsprechend in der Liste der Baudenkmäler eingetragen. Die Umgebungsbebauung in Pühlheim/Adelheim entspricht einem Mischgebiet. Wohngebäude sind allgemein planungsrechtlich nach BauNVO zulässig.

Vorgesehen sind eine teilweise Umnutzung des Gebäudes und der Einbau von nunmehr 4 Wohneinheiten, sowie Anlage der entsprechenden Stellplätze.

Der Bauträger hatte bereits in zwei Verfahren Ablehnungen von der Bauaufsichtsbehörde zu dem Umbau und Einbau von jew. 5 Wohneinheiten u.a. wegen Abstandsflächenrecht und fehlender bzw. nicht ablösbarer Stellplätze im Jahre 2020/21 und wegen einer ungünstigen Anordnung der Stellplätze im letzten Antrag 2021 erhalten, da diese nicht alle technisch anerkannt werden konnten.

Der Bauausschuss befasste sich mit den Anträgen in den Sitzungen am 17.03.2020 und 26.07.2021. In beiden Fällen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Nunmehr liegen keine planungsrechtlichen Gründe für eine Ablehnung mehr vor. Durch die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten auf 4, ergibt sich ein Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen von 7 Stellplätzen. Diese können allesamt auf dem Grundstück ordnungsgem. nachgewiesen werden.

Seitens der Stadt ist somit das Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB bzw. Art. 64 Abs. 1 BayBO zu erteilen.

Die Auflagen der Fachbehörden, hier insbesondere der Denkmalschutzbehörden, müssen entsprechend eingehalten und beachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Antrag zur teilweisen

Umnutzung des bestehenden Hopfenbauernhauses mit Einbau von 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 482/2 der Gem. Pühlheim, in Adelheim, in der vorliegenden Form zu.
Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO mit der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und nachzuweisen sind.
Ebenso sind die Auflagen der Fachbehörden, insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes, zu beachten und einzuhalten.