

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>12/146/2025</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 08.12.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Veränderung der Aufteilung des Bestandsgebäudes von</b> <b>3 Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten</b> <b>Große Straße 11</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 07.01.2026	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB für die Veränderung der Aufteilung des Bestandsgebäudes von 3 Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten und Zustimmung zur Reduzierung der Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück „Große Straße 11“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Billenkamp“ für die Veränderung der Aufteilung des Bestandsgebäudes von 3 auf 7 Wohneinheiten zu erteilen.

## Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ einschließlich dessen 2. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, eine zulässige Gesamtgebäudehöhe von maximal 11,00 m, eine Dachneigung von 24° bis 38° sowie offene Bauweise fest. Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten enthält der Bebauungsplan nicht.

Mit Baugenehmigung vom 16.12.2013 wurden für das Gebäude drei Wohneinheiten genehmigt. Bei der Überprüfung des Gebäudes durch die Bauaufsichtsbehörde wurde festgestellt, dass die Bauausführung nicht gemäß der Baugenehmigung erfolgt ist und die genehmigte Anzahl an Wohneinheiten überschritten ist. Vor diesem Hintergrund beantragt der Bauherr nunmehr eine nachträgliche Genehmigung zur Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von drei auf sieben.

Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“, Örtliche Bauvorschriften - Ziffer 3.4, sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 65 m<sup>2</sup>

jeweils ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 65 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze je Wohnung erforderlich. Mittels dieser Festsetzung wurde extra die Anzahl der Stellplätze für kleinere Wohneinheiten von zwei Stellplätzen auf einen Stellplatz reduziert. Der Bebauungsplan ist erst seit dem 25.07.2024 rechtswirksam. Gemäß der Aufstellung der Wohnungsgrößen im Antrag ergibt sich ein rechnerischer Stellplatzbedarf von insgesamt zwölf Stellplätzen.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße können diese Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht vollständig hergestellt werden. Der Bauherr beantragt daher eine Reduzierung des nachzuweisenden Stellplatzbedarfs auf insgesamt acht Stellplätze.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB erforderlich. Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Der Bauausschuss hat daher insbesondere zu prüfen, ob die beantragte Unterschreitung des Stellplatznachweises unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist. Dabei ist insbesondere die bestehende Parkraumsituation in der Großen Straße zu berücksichtigen. Sollte die Gemeinde die Zustimmung hierfür erteilen, dann haben alle anderen Bauherren ebenfalls das Recht die Anzahl an Stellplätzen zu reduzieren. Dies sollte insbesondere berücksichtigt werden, weil die beiden Nachbargrundstücke („Große Straße 9“ und „Bleicherstraße 1“) die Stellplätze nachweisen mussten. Es gab bereits eine telefonische Anfrage, ob eine Erhöhung der Wohneinheiten und Reduzierung der Stellplatzanzahl für das Grundstück „Bleicherstraße 1“ möglich ist.

**Im Rahmen des Bau-Turbos (§ 36a BauGB) besteht neuerdings die Möglichkeit Befreiungen von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu erteilen, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die gemeindliche Zustimmung und die Bauaufsicht kann die gemeindliche Zustimmung nicht ersetzen. Es muss aber der Gemeinde bewusst sein, dass zukünftige Versagungen bei Nichteinhaltung der Anzahl an Stellplätze angreifbar sind, weil es sich um gleichartige Sachverhalte handelt.**

**Nach neuesten Erkenntnissen durch das Innenministerium ist für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß dem Bau-Turbo (§ 36a BauGB) die Gemeindevertretung zuständig. Die Gemeindevertretung kann dies analog dem gemeindlichen Einvernehmen (§ 36 BauGB) wieder auf den Bauausschuss übertragen, allerdings ist hierfür zuerst die Hauptsatzung zu ändern. Da das Gesetz erst seit dem 30.10.2025 in Kraft getreten ist und viele Fragen am Anfang unklar waren, konnte die Hauptsatzung der Gemeinde noch nicht angepasst werden.**

Bei einer Versagung des gemeindlichen Einvernehmens/gemeindlichen Zustimmung würde der Bauherr eine Nutzungsuntersagungsverfügung erhalten und die Mieter der nichtgenehmigungsfähigen Wohneinheiten müssten ausziehen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein

**Anlage/n:**

1 Ansichten

- 2 Baubeschreibung und Flächenermittlung
- 3 Stellplatznachweis