



## Gemeinde Walluf

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

**VL-43/2026**

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	18.05.2026

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	01.06.2026
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	10.06.2026
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	25.06.2026

### **Erteilung einer Befreiung nach § 31(3) BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Paradies-, Gartenfeld- und Liebaustraße“**

#### Anlage(n):

1. VL-43/2026 Anlage 1 Lageplan
2. VL-43/2026 Anlage 2 Grundriss, Schnitt
3. VL-43/2026 Anlage 3 Mail an die Bauaufsichtsbehörde vom 08.01. u. 11.02.2026

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

#### **Beschlussvorschlag:**

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf erteilt zum Bauantrag des Herrn Andreas Ruschmann, Liebaustraße 23, 65396 Walluf, über die Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit und Errichtung von 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Oberwalluf, Flur 4, Flurstück 154, Liebaustraße 23, die Zustimmung nach § 31 (3) BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Paradies-, Gartenfeld- und Liebaustraße“ für eine 2-geschossige Bauweise sowie der Errichtung von Dachgauben. Die überschlägliche Prüfung hat ergeben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Dieser Befreiungsumfang ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in vergleichbaren Fällen ebenfalls die Zustimmung nach § 31 (3) BauGB zu erteilen. Für diese Befreiungsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Paradies-, Gartenfeld- und Liebaustraße“ wird die Zuständigkeit auf den Gemeindevorstand übertragen.

#### Hinweis an die Bauaufsicht:

Die Errichtung der Stellplätze und der Fahrradgarage über der Baulinie ist nicht Gegenstand der Befreiung nach § 31 (3) BauGB.“

## **Sachverhalt:**

Herr Andreas Ruschmann stellt den Antrag auf eine Genehmigung der Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit und Errichtung von 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Oberwalluf, Flur 4, Flurstück 154, Liebaustraße 154.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Paradies-, Gartenfeld- und Liebaustraße“ und steht den dort getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit (vorhanden 2-geschossig; nach Bebauungsplan zulässig 1-geschossige Bauweise) sowie der Dachgauben (nur zulässig bei 1-geschossiger Bauweise) entgegen.

**Der Sachverhalt wurde in der angefügten Mail vom 08.01.2026 umfänglich dargelegt.** Der damalige Änderungsbeschluss der Geschossigkeit zu dem Bebauungsplan vom 10.06.1965 der damals noch selbständigen Gemeinde Oberwalluf betrifft die vordere Liebaustraße mit 7 Gebäuden. Alle Gebäude wurden auf dieser Beschlussfassung – aber ohne ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans – von der Bauaufsichtsbehörde auch 2-geschossig genehmigt. Bei einem Gebäude wurde bereits ein Dachausbau genehmigt. Insofern ist es nur schwer nachvollziehbar, weshalb nun bei diesem Antrag von der Bauaufsichtsbehörde eine Änderung des Bebauungsplans gefordert wird.

Mit der sogenannten „Dachgauben Satzung“ der Gemeinde wurden Dachgauben im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Sofern in den Bebauungsplänen Festsetzungen zu den Dachgauben bestanden, wurden diese – bis auf diesen Altbebauungsplan Paradies-, Gartenfeld- und Liebaustraße durch diese Satzung geändert. Offensichtlich liegt hier ein Versäumnis in der Vergangenheit vor, da der Bebauungsplan dort nicht aufgeführt ist. Von der Bauaufsicht wurden in der Vergangenheit auch schon Gauben an einem der betroffenen Gebäude genehmigt, obwohl dort eine 2 Geschossigkeit vorliegt.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch nachträglichen Ausbau von Dach- bzw. Kellergeschossen ist ja explizit gewünscht; das Land hat hierfür ja in die Änderung der Landesbauordnung den Entfall der Stellplatzpflicht für diese Fälle in § 52 aufgenommen.

Im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo wurde auch die Einführung einer Befreiungsmöglichkeit nach § 31 (3) mit folgendem Wortlaut aufgenommen:

### *„§ 31 Ausnahmen und Befreiungen*

*3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. 2Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“*

Da die Zustimmung mit einer Änderung des Bebauungsplans gleichgestellt wird, ist somit die Zuständigkeit der Gemeindevertretung gegeben.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhalts wird die Zustimmung nach § 31 (3) BauGB für das Vorhaben Ruschmann, Liebaustraße 23, für die Abweichung der Geschossigkeit und der Errichtung von Dachgauben empfohlen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in vergleichbaren Fällen für den Befreiungsumfang ebenfalls die Zustimmung nach § 31 (3) BauGB zu erteilen.

Im Hinblick auf die Fristen im Bauantragsverfahren wird für diese Befreiungsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Paradies-, Gartenfeld- und Liebaustraße“ die Zuständigkeit auf den Gemeindevorstand übertragen.

Hinweis:

Das Vorhaben wurde bereits umgesetzt; bei dem Antrag handelt es sich daher um eine nachträgliche Legalisierung.

**Nikolaos Stavridis**, Bürgermeister