

Sachgebiet		Berichterstatter	
604 - Bauordnung		Herr Ruckdeschel	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.10.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Herstellung einer Grundstückszufahrt zum Anwesen „Ludwigsmühle 9,“-isolierte Befreiung-			
Anlagen:			
Lageplan (Luftbild) Herstellung einer Grundstückszufahrt zum Anwesen „Ludwigsmühle 9,“			

VORTRAG:

Der Antragsteller plant die Herstellung einer Grundstückszufahrt zum Anwesen „Ludwigsmühle 9“. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Zuwegung der frühere Direktorenvilla der Firma BHS, die als Betriebs-Wohnhaus auf dem Firmengelände geführt wurde. Das Wohngebäude wurde seit jeher über das Betriebsgelände von Westen erschlossen und verfügt über keine eigene Erschließung und Anbindung an eine öffentliche Straße. Im Zuge der Veräußerungspolitik des Grundstückseigentümers wird nun das Grundstück des Wohngebäudes als Teilfläche aus der Grundstücksfläche Fl.-Nr. 2240 als Fl.-Nr. 2240/2 herausgeteilt und an den Antragsteller veräußert. Dieser hat eine Umnutzung des Gebäudes als Hotel beantragt, welche mit Bescheid vom 19.08.2026 auch genehmigt wurde.

Der Antragsteller beantragt nun im Zusammenhang mit der Hotelnutzung eine separate Erschließung des Grundstücks aus nordöstlicher Richtung. Die neu geplante Erschließung ist notwendig, da das neue gebildete Teilgrundstück nur über die Eintragung von Dienstbarkeiten auf ursprünglichem Wege erschlossen werden kann. Zudem verhindert noch ein großes Haupteinfahrtstor, welches die gewerblichen Nutzungen in den Nachtstunden abriegelt, die ungehinderte Zufahrt zum Hotel.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 202 „Ludwigsmühle“ der Stadt Selb und ist daher nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Durch die Schaffung einer Zuwegung zur Stopfersfurter Straße im Nordosten wird die öffentliche Erschließung des herausgeteilten Grundstückes mit der geänderten Nutzung „Hotel“ über einen beschränkt öffentlichen Weg sichergestellt. Die gesicherte Erschließung ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Die beantragte Fläche der neuen Erschließung mit Parkplätzen ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann zu Gunsten des Vorhabens von den Festsetzungen befreit werden, da Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung wird nach § 31 Abs. 2 BauGB empfohlen.

ANTRAG:

Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Herstellung einer Grundstückszufahrt in einer festgesetzten privaten Grünfläche wird gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Der Erlaubnisbescheid wird in Aussicht gestellt.