

# Beschlussvorlage 2019/0718



Sachgebiet  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	21.10.2019		

## Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Petra und Mario Engelhardt über Nutzungsänderung von einem gewerblich genutztem Erdgeschoss in eine Wohnung auf der Fl.Nr. 69/3, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 29

## Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung von einem gewerblich genutzten Erdgeschoss in eine Wohnung auf der Fl.Nr. 69/3, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 29.

Die Bauherren beantragen im Zuge dessen eine Ausnahme gemäß § 7 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) hinsichtlich der Zulassung von einem gefangenen Stellplatz in der Garage, welche eine lichte Länge von 8,75 m statt 10,00 m ausweist.

Begründet wird der Antrag damit, dass es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und die bauliche Veränderung keine Wohnflächenmehrung ergibt. Des Weiteren wäre es eine unbillige Härte für die Antragsteller einen Stellplatz auf dem Nachbargrundstück, durch notarielle Eintragung ins Grundbuch, zu schaffen.

## Beurteilung der Verwaltung:

Die Garagen- und Stellplatzsatzung gilt für Garagen und Stellplätze und deren Nachweis im gesamten Hoheitsgebiet des Marktes Schwanstetten. Somit auch für das vom Antrag betroffene Grundstück. Das Gebäude beinhaltet nach derzeitigem Stand zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Die Nutzungsänderung bezieht sich nur auf das Erdgeschoss. Gemäß § 2 Abs. 4 GaStS ist diese Satzung bei Änderung bestehender Anlagen nur auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Der unveränderte Altbestand bleibt davon unberührt. Nachdem die zwei Wohnungen im Obergeschoss von der Änderung nicht betroffen sind, handelt es sich um einen unveränderten Altbestand, welcher von den Regelungen unberührt bleibt. Daraus ergibt sich, dass für die zwei Wohnungen im Obergeschoss, jeweils ein Stellplatz nachzuweisen ist. Für die Nutzungsänderung im Erdgeschoss ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen. Dies bedeutet, dass insgesamt nach der Stellplatzrichtlinie der GaStS 4 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Im Antrag wird beschrieben, dass zwei Stellplätze hintereinander in der Garage mit einer lichten Länge von 8,75 m nachgewiesen werden sollen. Nach § 4 Abs. 3 GaStS sind die in den §§ 2 und 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) genannten Maße für Stellplätze anzuwenden. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 GaStellV muss ein notwendiger Einstellplatz mindestens 5 Meter lang sein, im vorliegenden Fall also insgesamt 10 m. Jedoch gilt die Zulässigkeit des gefangenen Stellplatzes nur, wenn eine Wohnung eine Wohnfläche zwischen 130 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> aufweist und dann nur für den dritten Stellplatz. Im vorliegenden Sachverhalt ist dies nicht der Fall. Somit kann die Regelung des § 3 Abs. 4 Satz 2 GaStS nicht angewandt werden. Im Umkehrschluss findet § 3 Abs. 4 Satz 1 GaStS Anwendung, welcher besagt, dass Stellplätze unabhängig voneinander benutzbar sein müssen.

Von dieser Satzung können nach § 7 GaStS Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Regelungen zugelassen werden, sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde. Eine unbillige Härte liegt immer dann vor, wenn ein bestimmter Sachverhalt eine bestimmte Rechtsfolge nach sich zieht.

Die Antragsteller haben die Möglichkeit, auf dem Nachbargrundstück den notwendigen 4. Stellplatz zu schaffen.

Alternativ könnte die Verwaltung sich vorstellen eine Ablösung nach § 6 Abs. 1 GaStS in Betracht zu ziehen, da die Voraussetzungen dafür gegeben wären.

Da der Tatbestand des gefangenen Stellplatzes in diesem Fall gar nicht vorliegt, empfiehlt die Verwaltung daher keine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung der Einstellplätze von 8,75 m statt 10 m zu erteilen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung eines Einstellplatzes auf 3,75 m statt der notwendigen 5 m und der Errichtung eines gefangenen Stellplatzes.

**Anlagen:**

Vorhaben Engelhardt