

Beschlussvorlage 2021/0839



| | |
|------------|----------------|
| Sachgebiet | Sachbearbeiter |
| Bauamt | Mario Knorr |

| | | | |
|--------------------------|------------|--------------|------------|
| Beratung | Datum | Entscheidung | öffentlich |
| Bau- und Umweltausschuss | 21.03.2022 | | |

Betreff

Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss des Anwesens Carl-Dürr-Str. 20, Fl.Nr. 60/24, Gemarkung Leerstetten

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss des bestehenden Anwesens „Carl-Dürr-Str. 20“, Fl.Nr. 60/2, Gemarkung Leerstetten.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit derzeit 4 Wohneinheiten. Nun soll das Dachgeschoss ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Die geplanten Wohnungen weisen Wohnflächen von 22,63 m² und 49,36 m² auf. Durch Schaffung neuen Wohnraums sind für die entstehenden Wohnungen weitere Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Nach der geltenden Satzung des Marktes Schwanstetten wären dies drei weitere Stellplätze. Die Errichtung weiterer Stellplätze sind auf dem Grundstück nur mit Befreiungen von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung möglich. Daher beantragt der Bauherr Abweichungen von der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten. Die dargestellten Stellplätze 2 - 5 sollen ohne Zufahrt hergestellt werden. Aufgrund der Anordnung ergibt sich daraus auch, dass die eigentliche zulässige Gesamtbreite der Zufahrt von 6 m deutlich überschritten wird.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Daher ist das Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung von zwei Wohneinheiten fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Des Weiteren ist die Erschließung gesichert. Folglich ist das Vorhaben auch zulässig. Jedoch besteht die Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an das Vorhaben gestellt werden. Eine öffentlich-rechtliche Vorschrift ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS). Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Nrn. 1.1 und 1.2 der Anlage zur Satzung (Stellplatzrichtlinie) ist die Satzung bei Erweiterung bestehender Anlagen auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Durch die Erweiterung von zwei Wohneinheiten (Wohnfläche Whg 5: 22,63 m², Whg 6: 49,36 m²) ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf von zusätzlich 3 Stellplätzen. Als das Wohnhaus ca. 1966 mit 4 Einheiten errichtet wurde, gab es keine Garagen- und Stellplatzsatzung. Die Bayerische Bauordnung aus dem Jahre 1962, welche seinerzeit Anwendung fand, hatte zu den Stellplätzen folgende Regelung getroffen. Nach Art. 62 Abs. 2 BayBO 1962 sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, wenn bauliche Anlagen errichtet werden. Nachdem der damalige Antrag 4 Wohneinheiten beinhaltet hat, sind 4 Stellplätze zu errichten gewesen. In diesem wurde jedoch nur eine Garage als Stellplatz nachgewiesen. In der erteilten Baugenehmigung wurde seinerzeit nicht auf die Mindestanzahl der nachzuweisenden Stellplätze eingegangen. Dies entbindet jedoch nicht vor den damals geltenden Festsetzungen. Tatsächlich ist im Bestand nur eine Garage. Nach rechnerischem Stellplatznachweis sind nun insgesamt 7 Stellplätze (4 Stellplätze im Bestand + 3 weitere Stellplätze durch den Dachgeschossausbau) erforderlich.

Ausnahmen und Befreiungen dieser Satzung können erteilt werden, wenn die Regelungen im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würden oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 2 und 3 GaStS muss die Länge der Zufahrten mindestens 3 Meter betragen. Bei Wohnstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen können Stellplätze ohne Zufahrt erstellt oder die Länge der Zufahrt verkürzt werden. Laut den Antragsunterlagen sollen die Stellplätze 2 - 5 ohne

Zufahrt erstellt werden. Dies ist dadurch geschuldet, da sonst die Mindestmaße von Einstellplätzen von mindestens 5 m nicht eingehalten werden kann.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, eine Befreiung von den Festsetzungen und damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Bei der Carl-Dürr-Straße handelt es sich um eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Auch nach Erstellung der Stellplätze ohne Zufahrt ist die Leichtigkeit des Verkehrs und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS beträgt die Gesamtbreite der Zufahrten maximal 6 Meter. Um dem Stellplatznachweis zu erbringen, ist eine Gesamtbreite von ca. 17 Meter notwendig. Von Seiten der Verwaltung kann auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt werden. Durch die auf dem Privatgrundstück entstehenden Stellplätzen, fallen auf der öffentlichen Fläche Stellplätze weg. Jedoch wird nachweislich die Stellplatzsituation des Umfeldes verbessert, da mehr Stellplätze auf dem Grundstück entstehen, als auf der öffentlichen Fläche wegfallen. Die hierfür erforderliche Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegabsenkung) geht zulasten des Verursachers (Antragsteller).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für dieses Vorhaben eine Befreiung von den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten hinsichtlich der Erstellung von Stellplätzen ohne Zufahrt und der Gesamtbreite der Zufahrt.

Anlagen:

Vorhaben Carl-Dürr-Str