

Beschlussvorlage 2023/0983



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mareen Bergler

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	22.05.2023		

Betreff

Bauvoranfrage über die Errichtung von drei Stellplätzen auf der Fl.Nr. 207/21, Gemarkung Schwand, Tulpenstraße 12

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von drei Stellplätzen auf der Fl.Nr. 207/21, Gemarkung Schwand, Tulpenstraße 12.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Die Wohnungen weisen jeweils eine Wohnfläche von 66,82 m² auf. Nach Nr. 1.2 der Stellplatzrichtlinie der geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Schwanstetten wären insgesamt 4 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück befindet sich jedoch lediglich eine Garage mit einem Stellplatz.

Bei der Errichtung von drei weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück wären die Vorgaben der Stellplatzrichtlinie erfüllt. Jedoch sind die Stellplätze nur mit Befreiungen von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung möglich, da die zugelassene Gesamtbreite der Zufahrt von 6 Meter sowie die Länge der Zufahrt von mindestens 3 Meter nicht eingehalten wird (§ 4 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 Satz 2 GaStS).

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach 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). Als das Wohnhaus ca. 1966 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.

Sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert, können Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung zugelassen werden (§ 7 GaStS).

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS beträgt die Gesamtbreite der Zufahrten maximal 6 Meter. Um die Stellplätze errichten zu können, ist eine Gesamtbreite von ca. 16 Meter notwendig. Von Seiten der Verwaltung kann eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt werden. Durch die auf dem Privatgrundstück entstehenden Stellplätze 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).

Ferner muss nach § 4 Abs. 4 Satz 2 und 3 GaStS 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 ohne Zufahrt erstellt werden, weil diese ansonsten bei Einhaltung des Mindestmaßes von 5 m nicht angelegt werden können.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen und damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Bei der Tulpenstraße 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.

Abschließend hält die Verwaltung fest, dass bereits in Vergangenheit in derartigen Fällen Befreiungen erteilt wurden und somit auch der Gleichheitsgrundsatz gilt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben eine Befreiung von den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten hinsichtlich der Errichtung von drei Stellplätzen ohne Zufahrt sowie mit einer Überschreitung der Gesamtbreite der Zufahrt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bleibt der Einreichung eines formgerechten Antrags auf isolierte Abweichung vorbehalten.

Anlagen:

Lageplan Tulpenstraße
Skizze Vorhaben