Beschlussvorlage 2017/0551

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	20.11.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid Kompetenz Int. Consulting GmbH über die Umnutzung ehemalige Gaststätte zu Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 804/2, Gemarkung Leerstetten, Furth 10

Sachverhalt:
Die Antragsteller beabsichtigen die ehemalige Gaststätte „Zur Linde“ im Ortsteil Furth in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten umzubauen.

Die Wohnkonzeption sieht mehrere Kleinwohnungen zwischen 38,00 m² und 44,00 m² vor, welche aufgrund ihrer Größe für die Nutzung durch Singles geeignet sind. Für die Wohnungen mit nur geringer Überschreitung der 40,00 m² Grenze beantragen die Antragsteller eine Abweichung von der Forderung zur Herstellung eines zweiten PKW – Stellplatzes.

Für die geplanten Wohneinheiten sollen 9 Stellplätze im Bereich des ehemaligen Biergartens angelegt werden. Die Anzahl der Stellplätze entspricht nicht den Regelungen der Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS). Daher bittet der Antragsteller eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zuzustimmen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Ortsteil Furth, welches dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen ist. Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Daher besteht grundsätzlich gegen das Vorhaben der Umnutzung aus baurechtlicher Sicht kein Einwand.

Nachfolgend die Tabelle für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten.

1	**Wohngebäude1**		
1.1	Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohnung	
1.2	Wohnungen bis 130 m² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung	
1.3	Wohnungen über 130 m² Wohnfläche	3 Stellplätze je Wohnung	

Betrachtet man das Vorhaben als Neubau, so wären für die 9 Wohneinheiten 15 Stellplätze nach den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten nachzuweisen. Bisher wird ein fiktiver Stellplatz für die Wohnung im 1. OG nachgewiesen. Dieser Stellplatz reichte nach der damaligen gesetzlichen Regelung für eine Wohneinheit aus. Die 6 Single-Wohnungen sind mit einer Wohnfläche zwischen 38,00 m² und 44,00 m² geplant. Nachdem 3 der 6 Single-Wohnungen eine Wohnfläche von 40 m² minimal überschreiten, müsste man laut der Stellplatzrichtlinie 2 Stellplätze schaffen. Da die Wohnungen als Single-Wohnungen erkennbar sind und die Wohnfläche von 40 m² nur leicht überschritten wird, könnte sich die Verwaltung eine Befreiung vorstellen. Somit könnten für die 6 Single-Wohnungen 6 Stellplätze angesetzt werden. Für die anderen 3 Wohnungen wären laut der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Nach § 2 Abs. 4 GaStS ist die Satzung bei Erweiterung und Änderung bestehender Anlagen oder Nutzungen nur auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Der

Altbestand bleibt jedoch davon unberührt. Für die bestehende Wohnung wurde bereits ein fiktiver Stellplatz nachgewiesen. Hier handelt es sich um einen Altbestand. Deshalb ist für eine der 3 Wohnungen nur ein Stellplatz anzurechnen. Für die weiteren 2 Wohnungen sind jedoch 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen.

Sollte das Gremium der Argumentation folgen, so müssten die Antragsteller 11 Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 2 und 3 BayBO sind Stellplätze bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

Nach § 6 Abs. 1 GaStS kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösungsvertrages zwischen Bauherr und Markt Schwanstetten erfüllt werden, wenn die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

Für zwei Stellplätze könnte eine Ablösung in Betracht gezogen werden, da neuer Wohnraum geschaffen wird. Nach der Stellplatzsatzung beträgt die Ablösesumme 6.000,- EUR pro Stellplatz.

Die Verwaltung könnte sich die beschriebene Ausführung vorstellen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen. Für die 3 Single-Wohnungen über 40,00 m² stimmt das Gremium einer Befreiung der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten hinsichtlich der zu errichtenden Anzahl von 2 auf einen Stellplatz pro Wohneinheit zu. Für die zwei noch erforderlichen Stellplätze stimmt das Gremium einer Ablösung zu. Die Ablösesumme beläuft sich auf 12.000,- EUR, welche vom Antragsteller an die Gemeinde zu entrichten ist.

Anlagen:
Vorhaben Kompetenz Int. Consulting GmbH