

Vorlage Nr.: GB II/288/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: BV Depner, Stellungnahme LRA
Aktenzeichen.:
Datum: 20.09.2012
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Voranfrage von Herrn Hans Depner zum Ausbau des Dachgeschosses und zum Stellplatznachweis auf dem Grundstück Königsberger Str. 70, Gem. Garching; erneute Behandlung nach Stellungnahme des Landratsamtes München.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
09.10.2012	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Vom Bauherrn, Herrn Depner, wurde in der 54. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 12.06.2012 eine Voranfrage zum Ausbau des Dachgeschosses und zum Stellplatznachweis vorgelegt. Inhalt der Voranfrage war, dass die Stellplätze zum durchgeführten Dachgeschossausbau nicht vollständig nachgewiesen werden können, ein Stellplatz müsste demnach abgelöst werden. Die Voranfrage wurde zuletzt mehrheitlich abgelehnt, zum Sachverhalt wird auf die Beschlussvorlage der o.g. Sitzung, TOP 13, verwiesen.

Beim Landratsamt München ist der Vorgang wegen eines bauaufsichtlichen Verfahrens anhängig. In Bezug auf die vorstehende Entscheidung wird nun mitgeteilt, dass wegen des nicht herstellbaren 2. Stellplatzes die Voraussetzungen des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO vorliegen. Hiernach würde die Stellplatzpflicht entfallen, wenn durch die Stellplatzanforderung die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablöse, erheblich erschwert oder verhindert würde. Die erhebliche Erschwerung oder Verhinderung der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum ist dann gegeben, wenn die erforderlichen Stellplätze weder aus rechtlichen, tatsächlichen oder finanziellen Gründen in zulässiger Weise hergestellt oder abgelöst werden können und das Vorhaben deshalb Art. 47 BayBO widerspricht.

Grundsätzlich sind nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO bei der Errichtung von baulichen Anlagen die hierfür notwendigen Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen.

Die in Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO genannte Ausnahmeregelung betrifft nur Bauvorhaben, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Ein Hauptanwendungsfall ist somit, wie im vorliegenden Fall, der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden. Für die Anwendung der genannten Regelung empfiehlt sich folgende Prüfreihenfolge:

- 1) Das Vorhaben muss Wohnraum schaffen oder erneuern.
- 2) Das Vorhaben muss zunächst unabhängig von der Stellplatzpflicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechen. Insbesondere sind die Vorgaben des Planungsrechts zum Maß der baulichen Nutzung zu beachten.
- 3) Können die erforderlichen Stellplätze durch Nachweis auf dem eigenen oder einem in geeigneter Lage befindlichen Grundstück in der Nähe geschaffen oder nachgewiesen werden.

- 4) Scheidet der Nachweis nach Ziffer 3) aus, ist zu prüfen, ob die vorgeschriebenen Stellplätze nach § 47 Abs. 3 Satz 3 BayBO abgelöst werden können.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzustellen, dass

- 1) mit dem Ausbau des Dachgeschosses eine weitere Wohneinheit und somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Das Haus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
- 2) Das Vorhaben hält, wie im Sachvortrag der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 12.06.2012 ausgeführt, das Maß der Nutzung bei GRZ und GFZ ein.

Es ist zwar anzumerken, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelbare GRZ für die versiegelten Flächen das zulässige Maß der Überschreitung von max. 50 % übersteigt. Zum einen wird aber die im Bebauungsplan Nr. 31 - Garching Ost I festgesetzte max. zulässige GRZ von 0,6 eingehalten. Zum anderen wurde die Befreiung grundsätzlich bereits mit Beschluss des Ausschusses für Bauanträge vom 26.09.2006 erteilt. Es handelt sich somit um eine genehmigte Bestandssituation.

- 3) Die erforderlichen 2 Stellplätze für die zusätzliche Wohnfläche im Dach können nur teilweise auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der fehlende 1 Stellplatz kann nach den herrschenden Umständen weder auf dem eigenen Grundstück, noch in geeigneter Form in der Nähe errichtet werden. Wie auf dem beiliegenden Freiflächenplan ersichtlich, besteht im Zufahrtsbereich mit einer Breite von 4 m keine Möglichkeit einen Stellplatz anzuordnen, ebenso ist nördlich der Garage kein Raum. Einen Entfall der Terrasse (Nr. 3.2 im Plan) ist nach Art. 47 Abs. 1 BayBO nicht zu fordern, da es sich hier um eine genehmigte bauliche Anlage handelt. Ein Nachweis in der näheren Umgebung scheidet mangels Möglichkeit aus.
- 4) Die Stellplatzpflicht entfällt ganz oder teilweise nur dann, wenn sie auch im Wege der Ablösung nicht erfüllt werden kann. Die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit der Ablöse der Stellplatzpflicht ist deshalb von der Gemeinde voll auszuschöpfen. Die Entscheidung der Gemeinde über die Ablösung steht in ihrem pflichtgemäßen Ermessen und kann nur aus sachgerechten Gründen versagt werden. Sie kann aber auch rechtsaufsichtlich nicht erzwungen werden, da sie zum eigenen Wirkungskreis der Gemeinde zählt.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine sachgerechten Gründe für eine Verweigerung der Ablöse anzuführen. Die baurechtswidrigen Zustände auf dem Baugrundstück, die Vorgehensweise des Antragstellers oder die u.U. bereits erteilten Befreiungen sind bei der Betrachtung nach Art. 47 BayBO außer Acht zu lassen.

Lehnt die Gemeinde somit eine Ablöse als letzte Erfüllungsmöglichkeit aus unsachgemäßen Gründen oder durch weitere Forderungen ab, lässt Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO die Stellplatzpflicht des Bauherrn entfallen. Man muss sich also bewusst sein, dass hierdurch der Entfall der Stellplatzpflicht provoziert würde.

Zusammenfassend wird aus Sicht der Verwaltung empfohlen, der Bauvoranfrage von Herrn Depner zuzustimmen. Die erforderlichen 2 Stellplätze für den Wohnraum im Dachgeschoss werden dann in Form eines offenen Stellplatzes südlich der Garage und durch Ablöse eines Stellplatzes nachgewiesen.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Entscheidung vom 12.06.2012 zu revidieren und das Einvernehmen zur Voranfrage von Herrn Depner auf Ausbau des Dachgeschosses herzustellen. Der Ablöse eines Stellplatzes wird zugestimmt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Voranfrage Depner - Lageplan
- 2 Voranfrage Depner - Freiflächenplan