GROSSE KREISSTADT wangen im Allgäu

SITZUNGSVORLAGE

Gremium	**Gemeinderat** öffentlich am 14.03.2011	Drucksache Nr.	**2011/039**
		Federführung	Stadtbauamt
		Sachbearbeiter	Martin Lohr
		Stand	08.02.2011
		Aktenzeichen	632.6/11-1-3/2011
		Mitwirkung	

Baurechtliche Entscheidung: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Wittwais hinsichtlich der Überbauung der Vorgartenfläche

Beschlussvorschlag

Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Ortsbauplans und der Ortsbausatzung "Wittwais" wird nicht gefasst. Es wird dennoch nicht daran festgehalten, dass es sich bei der Festsetzung über die Freihaltung des Vorgartenbereichs um einen Grundzug der Planung handelt.

Sachdarstellung

Der Unteren Baurechtsbehörde liegen für die Reihenmittelhäuser "Rübezahlweg 3, 5 und 7" gleichlautende Befreiungsanträge zum Neubau eines Carports im Vorgartenbereich vor (siehe beiliegender Lageplan). Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung wird das Vorhaben dem Gemeinderat zu Information und gleichzeitig zur eventuellen bauleitplanerischen Einschreitung vorgelegt.

Auf den drei betreffenden Grundstücken ist weder Garage noch Carport vorhanden. Die Autos werden derzeit vor den Hauseingängen abgestellt. Wunsch der Eigentümer ist es, diese Fläche durch eine leichte Flachdach-Stahlkonstruktion zu überdachen. Die Errichtung von Garagen oder Carports im rückwärtigen Bereich ist aufgrund der fehlenden Zufahrt nicht möglich.

Als Alternative wurde geprüft, ob auf einem anderen nahegelegenen Grundstück mehrere Garagen errichtet werden könnten, was jedoch ausscheidet.

Das Reihenhaus im Rübezahlweg liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans und der Ortsbausatzung "Wittwais". Dieser weist die Vorgartenflächen der Reihenhäuser als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus und verbietet dort ausdrücklich das Abstellen von Kraftfahrzeugen. Beantragt wird eine Befreiung dieser Festsetzungen.

Eine Befreiung kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur erteilt werden, wenn keine Grundzüge der

Planung berührt werden und das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist. Da die drei Carports baugleich ausgeführt werden sollen und sich als leichte Stahlkonstruktion dem Hauptgebäude unterordnen, werden sie als städtebaulich vertretbar erachtet. Allerdings war die Freihaltung der Vorgartenfläche von baulichen Anlagen sicherlich ein Grundzug der damaligen Planung. Aus diesem Grund wurden auch in früheren Jahren mehrfach Anträge zur Überbauung der Vorgärten abgelehnt. Fraglich ist, ob die Freihaltung der Vorgartenfläche heute noch als Grundzug einer Planung angenommen werden muss.

Wenn vom Gemeinderat bestätigt wird, dass die Festsetzungen über die Vorgartenfläche kein Grundzug der Planung mehr darstellt, beabsichtigt die Verwaltung, in solchen Fällen, in denen die Errichtung einer Garage an einer anderen Stelle auf dem eigenen Grundstück baulich nicht möglich ist und die Errichtung eines überdachten Stellplatzes auf einem nahegelegenen Grundstück ebenfalls nicht machbar ist, eine Befreiung zu erteilen.

Es ist nicht auszuschließen, dass den o. g. Anträgen weitere Anfragen und Gesuche folgen.

Ein vergleichbarer Carport wurde im Übrigen vor etwa 3 Jahren ebenfalls im bislang nicht überbauten Vorgartenbereich des Kopernikusweg zugelassen. Dieses Vorhaben war jedoch nach § 34 BauGB zu beurteilen, da für dieses Siedlungsgebiet kein Bebauungsplan existiert. Auch im Schießstadtweg wurde vergangenes Jahr trotz entgegenstehender Bebauungsplanfestsetzungen ein Carport im Vorgarten zugelassen.
Unseres Erachtens wäre es daher nicht gerechtfertigt im Baugebiet "Wittwais" diesbezügliche Bebauungsplanfestsetzungen durchzusetzen.

Hält der Gemeinderat jedoch daran fest, dass es sich bei der Festsetzung über die Vorgartenfläche um einen Grundzug der Planung handelt, kann keine Befreiung erteilt werden und die Errichtung der geplanten Carports wäre nicht zulässig.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Lageplan