



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

14.02.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Vorgärten; Stellplätze, Nebengebäude, Gestaltung; Beschluss

Sachverhalt:

Auf Basis der Vorberatungen zu den Themen Stellplätze und Nebengebäude im Vorgartenbereich sowie der Gestaltung der Vorgärten soll nun abschließend das weitere Vorgehen seitens der Verwaltung festgelegt werden.

a) Gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche:

Aufbauend auf den vorangegangenen Beratungen des Bau- und Umweltausschusses bezüglich der Vorgartengestaltung – insbesondere mit Blick auf die Problematik der Schotter- und Steingärten im Zusammenhang mit den Herausforderungen des Klimawandels - wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Die Stadt Schongau favorisiert - vor dem Weg einer Satzung - Aufklärungsarbeit zum Schutz der Vorgärten zu leisten. Diese soll in Kooperation mit dem Gartenbauamt der Stadt und eventuell über die Beteiligung von externen Landschaftsgärtnern erfolgen. Diese soll über Informationsveranstaltungen u.a. in den Stadtvierteln (speziell in Neubaugebieten) und auch in Form einer Informationsbroschüre und auf der Homepage der Stadt erfolgen. Dabei soll informiert werden, wie Vorgärten klimafreundlich und dennoch pflegeleicht (unter Beachtung der Rechtsprechung) gestaltet werden können. Zudem sind Bauanträge künftig auch immer mit einem Vorgartengestaltungsplan vorzulegen, um rechtzeitig Einfluss nehmen zu können.

Sollte sich dieses Vorgehen bewähren, kann auf die Regelung durch eine Satzung verzichtet werden.

b) Stellplätze und Nebengebäude im Vorgartenbereich:

In der Sitzung soll auch das Vorgehen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebengebäuden im Vorgartenbereich geregelt werden.

Vor allem im Hinblick auf die E-Ladestationen sollte das Thema erneut beraten sowie eine einheitliche Linie erarbeitet werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Bisher haben die Verwaltung und der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau das Ziel verfolgt, die Vorgärten möglichst frei von Bebauung zu halten und eine gärtnerische Gestaltung zu fordern gemäß VG Berlin Urt. v. 10.03.20224 – 19 A 214.03, veröffentlicht in juris; OVG Berlin Beschl. v. 30.07.2004 – 2 N 222.04, BauR 2005, 694 (vgl. Simon/Busse BayBO Kommentar, Rd.Nr. 225 zu Art. 47 BayBO).

Auch Städte wie München und Frankfurt am Main schützen ihre Vorgärten ganz stringent und weichen nur in absoluten Härtefällen davon ab (siehe „Vorgärten, Gestaltungshinweise der Bauaufsicht, Frankfurt am Main“ und „Vorgärten in München, Informationen der Lokalbaukommission“).

Die Stadt Schongau erreicht immer wieder die Frage/der Wunsch nach Nebengebäuden oder Stellplätzen im Vorgarten.

Diese Bauten gibt es leider bereits mehrfach im Bestand, obwohl die Bauverwaltung und der Bau- und Umweltausschuss bisher immer viel Wert auf den Schutz des Vorgartens gelegt haben. Nun stellt sich die Frage, wie mit bestehenden Anlagen und künftigen Anfragen umgegangen wird. Ein

Rückbau stellt sich realistischerweise als sehr schwierig dar. Andererseits möchte man die Vorgärten nach wie vor schützen.

Leitlinie für das Erscheinungsbild der Vorgärten:

Vorgärten sind von baulichen Anlagen freizuhalten

Im Vorgarten sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Das ist unabhängig davon, ob sie nach dem Bauordnungsrecht genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind.

Ausnahmen

Das öffentliche Baurecht lässt in bestimmten Fällen Ausnahmen zu. Allerdings müssen dafür besondere Gründe oder Härtefälle vorliegen, damit diese erteilt werden können. Je nach Rechtslage kann dann eine Abweichung, Befreiung oder Ausnahme erteilt werden.

- Stellplätze nur, wenn nicht an anderer Stelle möglich
Voraussetzungen: nur bei Geh- oder Sehbehinderung (Schwerbehindertenausweis) oder erforderlicher E-Ladestation (wenn keine Garage am Haus vorhanden ist)
Ausführung lediglich (als Fahrstreifen) in Rasengittersteinen (vgl. Entwurfsskizze) oder ähnlich rasendurchlässigen Steinen.
Der Rest des Vorgartens ist gärtnerisch wertvoll zu gestalten und mit mindestens einem Baum und/oder Strauch zu bepflanzen.
- Nebengebäude sind im Vorgarten nur ausnahmsweise möglich, wenn es begründet ist, z.B. Reihemittelhaus (ohne „Mistweg“) oder Mülltonnenhäuschen und nur bis zu einem maximalen Maß von ca. 2,50 m x 2,00 m und einer Höhe von 1,50 m. Diese sind zu begrünen.

Die Errichtung o. g. baulicher Anlagen ist in jedem Fall schriftlich bei der Stadt Schongau zu beantragen und zu begründen (Gründe für einen vorliegenden Härtefall). Die Verwaltung wird ermächtigt, unproblematische Anträge selbständig zu ent- und bescheiden.

Um dem, aus der wachsenden Anzahl an Nachverdichtungen und Dachgeschossausbauten resultierenden Druck zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze begegnen zu können, soll zeitnah eine Aktualisierung der Stellplatzsatzung erfolgen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, baulichen Anlagen im Vorgartenbereich nur unter folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

- Stellplätze nur, wenn nicht an anderer Stelle möglich
Voraussetzungen: nur bei Geh- oder Sehbehinderung (Schwerbehindertenausweis) oder erforderlicher E-Ladestation (wenn keine Garage am Haus vorhanden ist)
Ausführung lediglich als Fahrstreifen in Rasengittersteinen oder ähnlich rasendurchlässigen Steinen.
- Nebengebäude sind im Vorgarten nur ausnahmsweise mit Befreiung möglich, wenn es begründet ist, z.B. Reihemittelhaus ohne „Mistweg“ oder Mülltonnenhäuschen und nur bis zu einem maximalen Maß von ca. 2,50 m x 2,00 m und einer Höhe von 1,50 m. Diese sind zu begrünen.

Die Errichtung o. g. baulicher Anlagen ist in jedem Fall schriftlich bei der Stadt Schongau zu beantragen und zu begründen (Gründe für einen vorliegenden Härtefall). Die Verwaltung wird ermächtigt, unproblematische Anträge selbständig zu ent- und bescheiden.