



Begründung zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Ausgangssituation in der Gemeinde Planegg

Das Gemeindegebiet ist größtenteils durch Bebauungspläne geregelt, in denen Stellplatzverpflichtungen bereits festgelegt sind. In Bereichen ohne Bebauungsplan oder in Bereichen mit Bebauungsplänen ohne festgesetzten Stellplatzschlüssel fehlt jedoch eine verbindliche Regelung, wodurch die bisher landesrechtlich geregelte Stellplatzpflicht zum 01. Oktober 2025 entfällt. Die neue Stellplatzsatzung soll diese Lücke schließen.

Durch die Satzung soll die Stellplatzverpflichtung klar definiert und an die bestehenden Gegebenheiten angepasst werden. Damit soll einerseits der Bedarf an Parkraum gedeckt und andererseits sichergestellt werden, dass der Parkdruck auf öffentlichen Straßen nicht weiter zunimmt. Die vorliegende Stellplatzsatzung beruht auf dem vom Bayerischen Städte- und Gemeindetag empfohlenen Satzungsmuster.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Die Satzung gilt räumlich für das gesamte Gemeindegebiet Planegg.

Sachlich gilt sie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO.

Von der Nachweispflicht für Stellplätze und Fahrradabstellplätze ausgenommen sind ausweislich des Gesetzestextes, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b) BayBO, Änderungen und Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken sowie die Aufstockung von Wohngebäuden.

Zu § 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Abs. 1 begründet die Pflicht, Stellplätze herzustellen.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. c) BayBO i.V.m. Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO erlaubt eine geringere Zahl von Stellplätzen anzuordnen, als in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegt. Da sich die Praxis von 1 Stellplatz pro Wohneinheit in Bereichen ohne Bebauungsplan oder in Bereichen mit Bebauungsplan ohne Stellplatzschlüssel im Gemeindegebiet bewährt hat, wird mit Abs. 2 von der Abweichungsmöglichkeit für Wohnnutzungen Gebrauch gemacht. Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumbeförderungsgesetz besteht, bleibt es bei den von der Garagen- und Stellplatzverordnung vorgesehenen 0,5 Stellplätzen.

Abs. 3 und Abs. 4 konkretisieren die Ermittlung der Zahl an notwendigen Stellplätzen. Sollte bei Anwendung der Rundungsregel die in der GaStellV festgelegten Obergrenzen überschritten werden, so reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze auf die nächstniedrigere ganze Zahl, welche die Obergrenzen der GaStellV einhält.



Zu § 3 Herstellung und Ablöse der Kfz-Stellplätze

Zu Abs. 1: Die Nachweispflicht wird grundsätzlich durch Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück erfüllt. Sie kann zudem erfüllt werden durch Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern, Art. 47 Abs. 1 S. 2 BayBO.

Abs. 2 legt fest, dass die Wechselnutzung von Stellplätzen unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Anforderungen zulässig ist.

Nur für den Fall, dass die Unterbringung der herzustellenden Stellplätze tatsächlich nicht möglich ist, kann die Verpflichtung durch Ablösevertrag von der Gemeinde übernommen werden (Abs. 3). Die Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt. Um die Höhe des Ablösebetrags ohne unverhältnismäßigen Aufwand der Kostenentwicklung anpassen zu können, wird sie vom Gemeinderat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben.

Derzeit beträgt die Höhe des Ablösebetrags auf Grundlage des Beschlusses vom je Stellplatz 7.500 Euro. Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen werden zweckbestimmt verwendet (Abs. 4; Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. c BayBO).

Zu § 4 Anforderungen an die Herstellung

Festlegungen zur Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Zuwegung der Stellplätze sind von der Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO nicht mehr umfasst. Abs. 1 und 2 enthalten aus Gründen der Anwendungsfreundlichkeit lediglich deklaratorische Hinweise auf gesetzliche Maßgaben, die bei Herstellung von Stellplätzen zu erfüllen sind.

Mit Abs. 3 wird von der Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Gebrauch gemacht. Die Dachbegrünung wird aus gestalterischen Gründen gefordert. Gerade Dächer von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten in Gebieten mit mehrgeschossiger Bebauung sind von oben gut einsehbar, sodass hierdurch der „Eintönigkeit“ von innerörtlichen Bereichen entgegengewirkt werden kann.

Zu § 5 Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen

Die Herstellung von Fahrradabstellplätzen wird mit der Satzung verpflichtend. Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich bedarfsorientiert nach der Art der Nutzung. Unter die Nutzung Verkaufsstätten fallen Verkaufsstätten im Sinne des § 2 BayVkB sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsräumen.

Zu § 6 Abweichungen

In Einzelfällen bleibt es gemäß Art. 63 BayBO möglich, von den Satzungsvorschriften abzuweichen, wenn die Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde genehmigt wird (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BayBO).