

Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal

Antrag der SPD-Fraktion zur Überarbeitung der Stellplatzsatzung – **Überarbeitungsvorschlag mit Anregungen der Fraktionen, Verwaltung und der Rechtsanwaltskanzlei Döring*Spieß**

MIT BESCHLUSSEMPFEHLUNGEN

Bauverwaltung, 11.09.2019

Folgende Stellungnahmen liegen vor:

- Fraktion CSU, Herr Dr. Most, Mail vom 18.10.2018
- Fraktion SPD, Herr Mallach, Mail vom 23.10.2018
- Abteilung Umwelt, Herr Ruckerl, Mail vom 18.10.2018
- Kanzlei Döring*Spieß, Herr RA Beisse, Mail vom 18.03.2019
- Kanzlei Döring*Spieß, Herr RA Beisse, Mail vom 27.05.2019

Stellplatzsatzung (Gültige Fassung)	Überarbeitungsvorschlag SPD-Fraktion (Antrag vom 14.06.2018)	Überarbeitungsvorschlag Verwaltung (neu)	Anmerkungen Bauverwaltung	Anmerkungen Fraktionen, weitere Verwaltung und Rechtsanwaltskanzlei
<p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</p> <p>Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal.</p>		<p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</p> <p>Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal.</p>		
<p>§ 2 Nachweispflicht</p> <p>(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Vorhaben), sind Stellplätze und Abstellplätze nach Maßgabe dieser Satzung nachzuweisen, soweit nicht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft. Dies gilt auch, soweit ein Genehmigungsverfahren nicht durchzuführen ist oder von ihm freigestellt wurde.</p> <p>(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 52 Abs. 1 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze.</p> <p>(3) Abstellplätze sind Flächen für Fahrräder.</p>		<p>§ 2 Nachweispflicht</p> <p>(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (Vorhaben), sind Stellplätze und Abstellplätze nach Maßgabe dieser Satzung nachzuweisen, soweit nicht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft. Dies gilt auch, soweit ein Genehmigungsverfahren nicht durchzuführen ist oder von ihm freigestellt wurde.</p> <p>(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze; ausnahmsweise nur im Rahmen der Regelungen von § 7 Abs. 2 und 3. es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes.</p> <p>(3) Abstellplätze sind Flächen für Fahrräder.</p>	<p>Die Ergänzung basiert auf dem Verwaltungsvorschlag, dass eine Stellfläche vor Garagen als Stellplatz anerkannt werden kann. Der Vorschlag von Herrn RA Beisse wird aufgenommen.</p>	<p>Herr RA Beisse: <i>„(...) Im § 2 Abs. 2 lässt sich der zweite Halbsatz des Satzes 2 („ausnahmsweise nur im Rahmen der Regelung von § 7 Abs. 2 und Abs. 3“) meines Erachtens etwas offener formulieren wie folgt: „es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes“ – anstelle des Halbsatz abschließenden Semikolons wäre dann ein Komma zu setzen. (...)“</i></p>
<p>§ 3 Umfang der Nachweispflicht</p>	<p>§ 3 Umfang der Nachweispflicht</p>	<p>§ 3 Umfang der Nachweispflicht</p>		<p>CSU-Fraktion:</p>

<p>(1) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche</p> <p>bis 60,00 m² 1 Stellplatz, von 60,01 m² bis 120,00 m² 2 Stellplätze, von 120,01 m² bis 250,00 m² 3 Stellplätze, über 250,01 m² 4 Stellplätze</p> <p>nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung §§ 42-44 –II.BV- in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>(1) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche</p> <p>bis 85,00 m² 1 Stellplatz, von 85,01 m² bis 150,00 m² 2 Stellplätze, von 150,01 m² bis 250,00 m² 3 Stellplätze, über 250,01 m² 4 Stellplätze</p> <p>nachzuweisen. (...)</p>	<p>(1) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche</p> <p>bis 60,00 m² 1 Stellplatz, von 60,01 m² bis 120,00 m² 2 Stellplätze, von 120,01 m² bis 250,00 m² 3 Stellplätze, über 250,01 m² 4 Stellplätze</p> <p>nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl I S. 2178); ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>Aus Sicht der Verwaltung sollte der Stellplatzschlüssel beibehalten werden, sofern Erleichterungen beim Standort der Stellplätze (vgl. § 7) geschaffen werden.</p> <p>Redaktionelle Anpassung.</p>	<p>„(...) Im Ergebnis können wir im Wesentlichen mit dem Verwaltungsvorschlag mitgehen, etwas uneinheitlich war bei uns lediglich die Auffassung zu § 3.</p> <p>Hier folgt ein Teil der Fraktion dem SPD-Vorschlag (85-150), ein Teil Ihrem, dem bisherigen Vorschlag (60 - 120); wir könnten uns hier auch einen Kompromiss vorstellen. (...)“.</p> <p>SPD-Fraktion (Herr Mallach): „(...) Meinerseits möchte ich nur einige Rückmeldungen zum Überarbeitungsvorschlag der Verwaltung geben:</p> <p>- Die Änderungen bei §3 sind ja zunächst nur bei (seltenen) Mehrfamilienhäusern relevant (60 m² > 85 m²); die Anhebung 120 m² > 150 m² wird ja flächenmäßig durch die Änderungen in §7 neutralisiert. Daher würde ich gerne weiterhin an der Steigerung auf 85 m² festhalten, die 150 m² können aus meiner Sicht entfallen. (...)“.</p>
<p>(2) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden sind Stellplätze nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche</p> <p>bis 120,00 m² ist 1 Stellplatz, über 120,00 m² sind 2 Stellplätze</p> <p>je Wohneinheit nachzuweisen. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung §§ 42-44 – II.BV- in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>(2) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden sind Stellplätze nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche</p> <p>bis 60,00 m² ist kein Stellplatz von 60,01 m² bis 120,00 m² ist 1 Stellplatz, über 120,01 m² sind 2 Stellplätze</p> <p>je Wohneinheit nachzuweisen.</p>	<p>(2) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden sind Stellplätze nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche einer bestehenden Wohneinheit</p> <p>bis 60,00 m² ist kein Stellplatz von 60,01 m² bis 120,00 m² ist 1 Stellplatz, über 120,01 m² sind 2 Stellplätze</p> <p>je Wohneinheit nachzuweisen. Werden jedoch Wohneinheiten zusätzlich neu geschaffen, so gelten die Regelungen analog zu Neubauvorhaben gemäß § 2 Abs. 1. Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>Vorschlag: Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen bis 60 m² wird auf den Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes verzichtet.</p> <p>Vorschlag RA Beisse</p>	<p>Herr RA Beisse: „(...) Zu § 3 Ziff. 1 des Vorschlags der SPD Fraktion: nach dem Vorschlag der SPD Fraktion sind bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit einer Erweiterungsfläche von 60 qm keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Hierzu ist zu bedenken, dass die damit entstehende Ungleichbehandlung im Vergleich zur Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben einer Rechtfertigung bedarf. So hat beispielsweise derjenige, der ein Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 135 qm neu errichtet zwei Stellplätze nachzuweisen, während derjenige, der im ersten Jahr eine Wohnfläche von 85 qm errichtet und im zweiten Jahr 50 qm Erweiterungsfläche „hinzubaut“ lediglich einen Stellplatz nachzuweisen.“</p>
<p>(3) Für andere als Wohneinheiten bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage 1. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Grundlage der vom Bayerischen Staatsministerium des Innern erlassenen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV), vom 30. November 1993, zu ermitteln.</p>		<p>(3) Für andere als Wohneinheiten bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage 1. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in Anlage 1 aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Grundlage der vom Bayerischen</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p>	

<p>(4) Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf einem Baugrundstück mehr als vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden oder untergebracht werden sollen. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese oberirdisch nachzuweisen.</p>		<p>Staatsministerium des Innern erlassenen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV), vom 30. November 1993, in Kraft ab 01.06.2015, in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.</p> <p>(4) Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf einem Baugrundstück mehr als vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden oder untergebracht werden sollen. Sind bei Neubauvorhaben auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese oberirdisch nachzuweisen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p> <p>Konkretisierung der ursprünglichen Formulierung. Alle nachzuweisenden Stellplätze müssen in der TG untergebracht werden.</p> <p>Vorschlag RA Beisse wird aufgenommen, dass eine Tiefgarage nur bei Neubauvorhaben gefordert wird.</p>	<p><i>Dabei erscheint fraglich, ob die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Erleichterung im Hinblick auf die schlichte Ermöglichung einer Wohnraumerweiterung gerechtfertigt werden kann. Ich darf in diesem Zusammenhang auf die Regelung des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO verweisen, der im Ergebnis einen Verzicht auf den Stellplatznachweis für die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum nur dann vorsieht, wenn alle anderen Möglichkeiten eines Stellplatznachweises – auch die Ablöse – ausscheiden.</i></p> <p><i>Möglicherweise kann für die Regelung des § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung auch darüber nachgedacht werden, dass weitere Stellplätze unter Beachtung der Wohnflächen (Schema des § 3 Abs. 1) nur dann nachzuweisen sind, wenn zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Hier ließe sich möglicherweise leichter argumentieren, dass zusätzlich zu erwartende Kraftfahrzeuge nur dann zu erwarten sind, wenn neben der/den vorhandenen Wohneinheit(en) zusätzliche Wohneinheit(en) entstehen.</i></p> <p><i>Zu § 3 Abs. 4 Hinsichtlich der Regelung zur Errichtung einer Tiefgarage möchte ich zunächst darauf hinweisen, dass damit die Errichtung oberirdischer Stellplätze nicht untersagt werden kann; es handelt sich hier – im Rahmen der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO – „lediglich“ um eine Regelung zur Beschaffenheit der nachzuweisenden Stellplätze.</i></p> <p><i>Des Weiteren sollte meines Erachtens hier noch darüber nachgedacht werden, ob diese Regelung nur beim Neubau von Gebäuden, oder aber grundsätzlich gilt. Anderenfalls würde mit der grundsätzlichen Forderung, eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten, wenn mehr als vier Stellplätze zu errichten sind, die Erweiterung von Gebäuden dann</i></p>
--	--	---	--	--

				unmöglich gemacht werden, wenn der Bestand bisher drei Stellplätze ausgelöst hat und durch die Erweiterung ein vierter Stellplatz erforderlich wird. (...)"
<p>§ 4 Größe der Stellplätze</p> <p>Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnungen über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen, soweit nicht in dieser Satzung Abweichendes festgelegt ist.</p>		<p>§ 4 Größe der Stellplätze</p> <p>Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnungen über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen, soweit nicht in dieser Satzung Abweichendes festgelegt ist.</p>		
<p>§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung</p> <p>Stellplätze i. S. von Art. 52 Abs. 1 Satz 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.</p>	<p>§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung</p> <p>Flachdächer von Garagen müssen begrünt werden. (...)</p>	<p>§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung</p> <p>Stellplätze i. S. von Art. 47 Abs. 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Flachdächer von Garagen sowie deren Wände sind zu begrünen.</p> <p>1) Stellplätze i. S. von Art. 47 Abs. 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.</p> <p>(2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>(3) Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen.</p> <p>(4) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p> <p>Sparsamer Umgang mit Grund & Boden. Begrünungsgebot.</p> <p>Streichung Satz 3 lt. Vorschlag RA Beisse.</p> <p>Vorschlag RA Beisse aufgegriffen, dass auch Flachdächer von Carports zu begrünen sind.</p>	<p>Herr RA Beisse:</p> <p>„(...) Zur Klarstellung kann noch angedacht werden, dass ein neuer Abs. 5 eingefügt wird mit folgenden Inhalt:</p> <p>„Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.“ (...)"</p> <p>Abteilung Umwelt:</p> <p>„(...) Von Seiten der Abteilung Umwelt werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen beantragt:</p> <p><u>Zu „§ 5 Versiegelung und Hinterpflanzung“</u></p> <p>Stellplätze i. S. von Art. 47 Abs. 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen. Dabei sind ausschließlich die vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) allgemein bauaufsichtlich zugelassene Bauprodukte und Bauarten zur Behandlung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen entsprechend dem Merkblatt Nr. 4.3/15 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu verwenden. (□ Anm./Begründung: Die vom DIBt zugelassenen Produkte bewirken den Rückhalt von</p>

				<p>abfiltrierbaren Stoffen, Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Pfad Boden/Grundwasser im behandelten Niederschlagsabfluss werden somit eingehalten) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen. (□ Anm./Begründung: Förderung und Sicherung der heimischen biologischen Diversität; Artenschutz) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände sind mit extensiver (Dach-)Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen. (□ Anm./Begründung: Förderung und Sicherung der heimischen biologischen Diversität; Artenschutz). (...):</p>
<p>§ 6 Bestimmungen für Zufahrten</p> <p>Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 6,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.</p>		<p>§ 6 Bestimmungen für Zufahrten</p> <p>Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.</p>	<p>Die Verwaltung schlägt vor die Zufahrtsbreite von 6,00 m auf 8,00 m zu ändern. So könnten dann z.B. 3 Stellplätze</p>	<p>Herr RA Beisse: <i>„(...) Zu § 5 Zu dem Vorschlag der Abteilung Umwelt ist darauf hinzuweisen, dass eine so konkrete Bezeichnung der zu verwendenden Bauprodukte und Bauarten nicht mehr von der Regelungskompetenz des Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO umfasst ist.</i></p> <p><i>Zum Vorschlag der Verwaltung ist anzumerken, dass der Satz 3 des § 5 wohl unbestimmt ist. Nachdem es sich nach der Formulierung ohnehin eher um einen Hinweis handelt ist zu überlegen, diesen Satz im Hinblick auf die Normenklarheit zu streichen.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf den Satz 4 der Regelung ist zu überlegen, ob auch die Flachdächer von Carports zu begrünen sind. (...)“</i></p>
				<p>Herr RA Beisse: <i>„(...) im Nachgang zur Gemeinderatssitzung vom 21.05.2019 und den dort aufgetauchten Fragen und Anmerkungen ergeben sich folgende Anpassungs- und Änderungsmöglichkeiten:</i></p>

			<p>direkt angefahren werden.</p>	<p>Stauraum vor Garagen/Einfriedung, elektrisches Tor: Die grundsätzliche Regelung zur Freihaltung des Stauraumes befindet sich in § 2 Abs. 2 der Garagen- und StellplatzVO. Hier heißt es, dass vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hinderten Anlagen ein Stauraum für wartende Fahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Die Änderung des § 6 könnte den bestehenden Text als Abs. 1 und folgendes als Abs. 2 beinhalten. „Zwischen Garagen, Stellplätzen und Carports und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Stauraum von mindestens X m Länge vorhanden sein, der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert – ohne Einfriedung und zeitweilig hindernde Anlagen, wie Schranken oder Tore o.ä. anfahrbar sein muss.“ (..)“</p> <p>SPD-Fraktion (Herr Mallach): „(..) - Die 8 m Breite in § 6: Führt das nicht eher zu mehr Flächenbedarf? 3 Stellplätze nebeneinander wären ja z. B. eine Doppelgarage und ein 3. Stellplatz daneben – also mit breiter Zufahrt. In der bisherigen Fassung in Verbindung mit dem neuen §7 wäre das aber ja nicht mehr erforderlich, oder? Zudem geht Fläche für Stellplätze im Straßenraum verloren... Hier verstehe ich noch nicht den Vorteil des neuen Vorschlags. (...)“.</p>
<p>§ 7 Bestimmungen für Garagen</p> <p>Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.</p>	<p>§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze</p> <p>Maßvolle Reduzierung der Flächen, die für Pkw-Stellplätze erforderlich sind, z.B. durch eingeschränkte Mehrfachnutzungen (Zufahrten als Stellplätze) und Lockerung des Gebotes der direkten Anfahrbarkeit für alle Stellplätze bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen.</p>	<p>§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze</p> <p>(1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.</p> <p>(2) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben mit mindestens 3 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1) kann jeweils der dritte nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer Garage oder eines</p>	<p>Ausweitung der Regelung auf Tiefgaragen und offene Stellplätze.</p> <p>Bei 3 oder 4 nachzuweisenden Stellplätzen, die jeweils separat</p>	<p>Herr RA Beisse: „(..) Zu § 7 Abs. 2 Hier sollte es anstatt „... kann der dritte nachzuweisende Stellplatz“ heißen: „... kann jeweils der dritte</p>

		<p>Carports errichtet werden, wenn die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund mindestens 5,00 m beträgt. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.</p> <p>(3) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit mindestens einem zusätzlich nachzuweisenden Stellplatz (vgl. § 3 Abs. 2) kann der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auf dem Grundstück als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer bestehenden Garage oder eines bestehenden Carports errichtet werden, wenn der Bestand bereits mind. 2 Stellplätze aufweist und ein Carport oder eine Einzelgarage vorhanden ist. Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund muss mindestens 5,00 m betragen. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.</p>	<p>anfahrbar sein müssen, ist der Flächenverbrauch für ST/GA verhältnismäßig hoch. Die Verwaltung schlägt vor, dass der 3. Stellplatz (nur einer!) auch im Aufstellraum vor einer Garage/Carport nachgewiesen werden kann. Dies würde den Flächenverbrauch reduzieren.</p> <p>Eine ähnliche Regelung auch bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen. Hier müssen jedoch 2 (genehmigte) Bestandsstellplätze und mind. Eine Garage/Carport mit entsprechend großer Vorplatzfläche vorhanden sein.</p>	<p><i>nachzuweisende Stellplatz ...“ (sofern dies so gewünscht ist - der Satz 2 des § 7 Abs. wäre dann zu streichen). (...)</i>“</p>
<p>§ 8 Abstellplätze für Fahrräder</p> <p>Abstellplätze für Fahrräder sind im Umfang von 50 % der nach § 3 Abs. 1 und 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten in Gebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.</p>	<p>§ 8 Abstellplätze für Fahrräder</p> <p>Verbesserung der Situation von Fahrradstellplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen sind Fahrradstellplätze nachzuweisen (bisher erst ab 5 Wohnungen) • Bei den o.g. Wohngebäuden sind Fahrradstellplätze in der gleichen Anzahl wie Pkw-Stellplätze nachzuweisen (bisher: 50%). 	<p>§ 8 Abstellplätze für Fahrräder</p> <p>Abstellplätze für Fahrräder sind im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten in Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.</p>		<p>Herr RA Beisse:</p> <p>„(...) Hinsichtlich der Forderung aus dem Gemeinderat, auch Regelungen für Abstellplätze für Fahrräder bei Nichtwohnnutzungen vorzusehen, kann folgendes vorgeschlagen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei wohngenutzten baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen. 2. Für Nicht-Wohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von X % der nach der Anlage zu dieser Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der

				<p>notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.</p> <p>3. Bei Wohnnutzungen soll, bei Nicht-Wohnnutzungen muss die Fläche eines Fahrradabstellplatzes mindestens 1,5 qm aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.</p> <p>4. Bei Nicht-Wohnnutzungen muss jeder fünfte Fahrradabstellplatz für Lastenräder geeignet sein und eine Fläche von mindestens X qm aufweisen. Eine Lademöglichkeit für Elektrofahrräder soll/muss für jeden xten Abstellplatz vorhanden sein.</p> <p><i>Im Hinblick auf die angedachte Stellplatzbegünstigung für die Errichtung eines „Radl-Schuppens“ sollte in meinen Vorschlag aufgenommen werden, dass dies nur für Wohnnutzungen gilt.</i></p> <p>3. Klarstellung Zur Klarstellung kann noch angedacht werden, dass in § 3 ein neuer Abs. 5 eingefügt wird mit folgenden Inhalt:</p> <p>„Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.“ (...)“</p> <p>SPD-Fraktion (Herr Mallach): „(...)“ - Bei § 8 favorisiere ich weiterhin unseren Vorschlag und halte diesen auch für zumutbar. Die meisten Bauvorhaben sind ja weiterhin nicht davon betroffen. (...)“.</p>
§ 9 Ausnahmeregelung		§ 9 Ausnahmeregelung		

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen		Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.	
§ 10 Inkrafttreten		§ 10 Inkrafttreten	
Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.		Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.	

Anlage 1

Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach i. Isartal

Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 3

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Pullach i. Isartal weicht für nachfolgende Ziffern von der **Anlage zu § 20 GaStellV** ab:

Lfd. Nr.	Nr. in Anlage zur GaStellV	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
	1	Gebäude		
1	1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
2	1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	20
3	1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75
4	1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	50
	2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
5	2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹	20
6	2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-	1 Stellplatz je 20 m ² NF ¹ ,	75

Anlage 1

Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach i. Isartal

Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 3

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Pullach i. Isartal weicht für nachfolgende Ziffern von der **Anlage zu § 20 GaStellV** ab:

Lfd. Nr.	Nr. in Anlage zur GaStellV	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
	1	Gebäude		
1	1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze	75
2	1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	20
3	1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	75
4	1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze	50
	2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
5	2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30 m ² NF ¹	20
6	2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-	1 Stellplatz je 20 m ² NF ¹ , mindestens 3 Stellplätze	75

Herr RA Beisse:
 „(...) Zur Anlage 1 der Stellplatzsatzung Im Zusammenhang mit den Regelungen – insbesondere für die Besucherstellplätze – ist die Sinnhaftigkeit des § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung zu überdenken. Wird beispielsweise ein Kinder/Schüler- oder Jugendwohnheim mit 40 Betten errichtet, sind vier Stellplätze erforderlich, und somit eine Tiefgarage zu errichten. Gleichzeitig sind von den vier Stellplätzen drei Stellplätze für Besucher zu errichten, die nach § 3 Abs. 4 jedoch oberirdisch nachzuweisen sind. Der Wortlaut der Satzung erklärt sich insoweit nicht dazu, ob in diesem Fall auf eine Tiefgarage verzichtet wird oder aber – unsinnigerweise – für den einen Stellplatz eine Tiefgarage zu errichten ist.

Auch bei anderen Nutzungen aus der Anlage 1 ergibt sich dieses Problem.

Unter der Ziff. 4 der Anlage 1 (Versammlungsstätten) muss es richtig heißen „je X Sitzplätze“ (anstatt Stellplätze).

Den bisherigen und vorgesehenen Stellplatzschlüssel für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Stellplatz je 10 qm Nutzfläche (gemeint ist wohl die Verkaufsnutzfläche) halte ich für sehr hoch. Hier ist darauf hinzuweisen,

		oder Beraterräume, Arztpraxen und dergl.)	mindestens 3 Stellplätze	
	3	Verkaufsstätten		
7	3.1	Läden	1 Stellplatz je 30 m ² NF (V) ² , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
8	3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stellplatz je 10 m ² NF (V) ²	90
	4	Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
9	4.2	Sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Stellplätze	90
10	4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Stellplätzen	90
11	4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Stellplätzen	90
	5	Sportstätten		
12	5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
13	5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m ² Grundstücksfläche	-
14	5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	-
15	5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
16	5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	-
17	5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
	6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
18	6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für Restaurationsbetrieb Zuschlag von 1 Stellplatz je 10 m ² NF ¹ und/oder	75

		oder Beraterräume, Arztpraxen und dergl.)		
	3	Verkaufsstätten		
7	3.1	Läden	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
8	3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 Stellplatz je 10 m ² Verkaufsnutzfläche	90
	4	Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
9	4.2	Sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
10	4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
11	4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
	5	Sportstätten		
12	5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
13	5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 200 m ² Grundstücksfläche	-
14	5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	-
15	5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
16	5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stellplätze je Spielfeld	-
17	5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	-
	6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
8	6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten, für Restaurationsbetrieb Zuschlag von 1 Stellplatz je 10 m ² NF ¹ und/oder	75

dass die Anlage zu der Garagen- und Stellplatzverordnung je einen Stellplatz für 40 qm Verkaufsnutzfläche (sowohl bei Läden wie auch bei Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) vorsieht.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass eine letztendlich nicht erfüllbare Stellplatzanzahl als unzulässige Verhinderungsplanung angesehen werden kann. Ob mit dem hier vorgesehenen Stellplatzschlüssel dies bereits erreicht ist, kann zunächst dahin stehen.

Ebenso ist hier darauf hinzuweisen, dass die Verwendung des Flächenmaßes mit „NF(V)“ der genannten Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung entstammt und dort als „Verkaufsnutzfläche“ bezeichnet wird. Da bei der vorliegenden Stellplatzsatzung die entsprechende Fußnote zur Ziffer 2 fehlt, sollte in der Anlage zur Stellplatzsatzung „NF(V)“ schlicht als „Verkaufsnutzfläche“ umformuliert werden.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass sich auch bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung nicht – ganze Zahlen ergeben können, wäre auch hier eine Rundungsregelung einzuführen.

Des Weiteren sollte eine Regelung zur Klarstellung mit eingeführt werden, dass bei einer verschiedenartigen Nutzung baulicher Anlagen der Bedarf für Stellplätze (und ggfs. Abstellplätze) für jede Nutzung getrennt zu ermitteln und nachzuweisen ist. (...)“

			Zuschlag nach Anlage zu § 20 GaStellV (Ziffer 6.2)				Zuschlag nach Anlage zu § 20 GaStellV (Ziffer 6.2)			
19	6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75		19	6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten	75
	7	Krankenanstalten					7	Krankenanstalten		
20	7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60		20	7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 3 Betten	60
21	7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60		21	7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
22	7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25		22	7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 2 Betten	25
23	n.b.	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75		23	n.b.	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stellplatz je 6 Betten	75
	8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung					8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
24	8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	-		24	8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 3 Studierende	-
25	8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 20 Kinder jedoch mindestens 2 Stellplätze	-		25	8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 20 Kinder jedoch mindestens 2 Stellplätze	-
	9	Gewerbliche Anlagen					9	Gewerbliche Anlagen		
26	9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² NF ¹ oder je 3 Beschäftigte, jedoch mindestens 2 Stellplätze	30		26	9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² NF ¹ oder je 3 Beschäftigte, jedoch mindestens 2 Stellplätze	30
27	9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m ² NF ¹ oder je 3 Beschäftigte	-		27	9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 80 m ² NF ¹ oder je 3 Beschäftigte	-
	10	Verschiedenes					10	Verschiedenes		
28	10.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	-		28	10.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 2 Kleingärten	-

<p style="text-align: center;">Ergänzende Hinweise und Empfehlungen zur Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen für Bauherrn und Architekten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Besucherstellplätze sollen ausschließlich für Besucher zur Verfügung gestellt werden. 2) Duplex- und Triplexgaragen sowie Parklifte werden nicht empfohlen. 3) Tiefgaragen sollen als Rampenzufahrten errichtet werden. 4) Jeder Stellplatz ist einzeln und direkt anfahrbar, auch soweit alle anderen nachzuweisenden Stellplätze belegt sind. 5) Eine Hinterpflanzung der Stellplätze wird gewünscht. 6) Garagen sollen nicht so angeordnet werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude der Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront entsteht. 7) Garagen sollen in jedem Fall mindestens 5,00 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Dasselbe gilt für den Rampenbeginn von Tiefgaragen entsprechend. 8) Tiefgaragen sollen so angeordnet werden, dass der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleibt. 9) Die Rohdecke nicht überbauter Tiefgaragen sollte mindestens 0,50 m unter dem natürlichen Gelände liegen. 	<p style="text-align: center;">Lockerung des Gebotes der direkten Anfahrbarkeit für alle Stellplätze bei mehr als 2 erforderlichen Stellplätzen.</p> <p style="text-align: center;">Die Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen muss mindestens 1,00 m betragen.</p>	<p style="text-align: center;">Ergänzende Hinweise und Empfehlungen zur Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen für Bauherrn und Architekten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Besucherstellplätze sollen ausschließlich für Besucher zur Verfügung gestellt werden. 2) Duplex- und Triplexgaragen sowie Parklifte werden nicht empfohlen. 3) Tiefgaragen sollen vorzugsweise mit Rampenzufahrten errichtet werden. 4) Jeder Stellplatz ist einzeln und direkt anfahrbar, auch soweit alle anderen nachzuweisenden Stellplätze belegt sind. 5) Eine Hinterpflanzung der Stellplätze wird gewünscht. 6) Garagen sollen nicht so angeordnet werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude der Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront entsteht. 7) Garagen sollen in jedem Fall mindestens 5,00 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Dasselbe gilt für den Rampenbeginn von Tiefgaragen entsprechend. 8) Tiefgaragen sollen so angeordnet werden, dass der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleibt. 9) Die Rohdecke nicht überbauter Tiefgaragen sollte mindestens 1,00 m unter dem natürlichen Gelände liegen. 	<p>Herr RA Beisse: „(...) Zu den Hinweisen – da sie letztlich keinen Regelungscharakter besitzen – sind juristische Anmerkungen nicht erforderlich. (...)“</p> <p>Abteilung Umwelt: „(...) 5) Eine Hinterpflanzung der Stellplätze wird gewünscht. (→ Anm./Begründung: Förderung und Sicherung der heimischen biologischen Diversität; Artenschutz) (...)“</p> <p>Abteilung Umwelt: „(...) 7) Garagen sollen grundsätzlich nicht mehr als 10,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Dasselbe gilt für den Rampenbeginn von Tiefgaragen entsprechend. (→ Anm./Begründung: Verringert indirekt Versiegelung und Flächenverbrauch) (...)“</p> <p>Abteilung Umwelt: „(...) Zusätzlicher Punkt: Flachdächer von Garagen sollen extensiv begrünt werden. (→ Anm./Begründung: Soll dem Arten-/Insektensterben entgegenwirken) (...)“</p>

Allgemeine Hinweise von Herrn RA Beisse

„Mobilitätskonzepte“ und „Stellplatzbegünstigungen“

„(...)

2.1 Zu den Mobilitätskonzepten

In den Stellplatzsatzungen einiger Kommunen kommt zwischenzeitlich eine modifizierte Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze zum Ansatz, wenn ein sogenanntes „qualifiziertes Mobilitätskonzept“ bzw. ein „plausibles Mobilitätskonzept“ vorgelegt wird.

Ein derartiges Mobilitätskonzept weist für die jeweilige bauliche Anlage nach, dass aufgrund besonderer Maßnahmen und Vorkehrungen mit einem geringeren zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr für die einzelne Anlage gerechnet werden kann, als nach der jeweiligen Stellplatzsatzung vorgegeben. Dies wird in der Regel dann angenommen, wenn auf Seiten des Bauherren bzw. der Bewohner z.B. an einem Car-Sharing Konzept teilgenommen wird, Maßnahmen vorgehalten werden, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen oder sonstige spezielle Angebote umgesetzt werden, wie beispielsweise Leih- und Jobfahrräder, übertragbare ÖPNV Tickets, eine zentrale Paketzustellung und ähnliches, bei diesen Konzepten zur Verfügung stehen.

Problematisch ist dabei vor allem die dauerhafte Sicherung und Zuordnung der einzelnen Elemente eines Mobilitätskonzeptes zu der die Stellplätze auslösenden baulichen Anlage. So wird im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept von der Grundkonzeption des Stellplatznachweises entscheidend dadurch abgewichen, dass einer baulichen Anlage nicht mehr bestimmte „bauliche Nebenanlagen“ zugeordnet sind. So ist die Forderung des Art. 47 BayBO, dass Stellplätze zu errichten und zu erhalten sind, bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, einfach zu kontrollieren und mit den Mitteln des Baurechts (Vollzug von Auflagen etc.) umzusetzen.

Bei den Mobilitätskonzepten handelt es sich hingegen größtenteils um vertragliche Vereinbarungen des Bauherren mit Dritten, wobei für die Bauaufsichtsbehörden (und die Gemeinden) nur schwer kontrollierbar und nachvollziehbar ist, ob das Mobilitätskonzept nach wie vor umgesetzt wird. Die **Stadt A** (Anm. Bauverwaltung: Name wurde anonymisiert) versucht dieses Problem mit einer Verpflichtungserklärung des Bauherren zu lösen: der Bauherr verpflichtet sich u.a. das Mobilitätskonzept dauerhaft zu erhalten bzw. fortzuführen und die Stadt als Bauaufsichtsbehörde über Änderungen zu informieren. **Die Stadt B** (Anm. Bauverwaltung: Name wurde anonymisiert) hingegen verknüpft das Mobilitätskonzept mit einer „aufschiebend bedingten Stellplatzablöse“. Der Bauherr schließt mit der Stadt B einen Stellplatzablösevertrag, der aber erst dann zum Vollzug kommt, wenn das Mobilitätskonzept nicht mehr ausgeführt wird.

In beiden Fällen ist meines Erachtens problematisch, dass die aus der Stellplatznachweispflicht folgende Verpflichtung des Bauherren lediglich schuldrechtlich mit diesem vereinbart ist. Bei einem Wechsel im Eigentum (oder der Insolvenz eines Bauträgers) ist ein Zugriff der Bauaufsichtsbehörden bzw. der Gemeinden auf den Vertragspartner entweder nicht zielführend oder gar nicht möglich.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass nach den bis dato bekannten Mobilitätskonzepten sich diese vor allem für den Geschosswohnungsbau sowie größere betriebliche Einrichtungen anbieten. So wird sich der Stellplatzbedarf bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus im Münchner Umland wohl nicht durch die Teilnahme an einem Car-Sharing Konzept reduzieren.

In Anbetracht dessen bleibt meines Erachtens abzuwarten, in wie weit und mit welchen Maßgaben sich Mobilitätskonzepte im Zusammenhang mit Stellplatzsatzungen auf der Basis der aktuellen Rechtslage durchsetzen.

2.2 Von der soeben geschilderten Problematik sind aber wohl derartige **Stellplatzbegünstigungen** abzugrenzen, die sich unproblematischer in das Grundkonzept der Stellplatzablöse nach Artikel 47 BayBO einfügen lassen. Hier ist beispielsweise an die von Ihnen bereits eingearbeitete Möglichkeit des „dritten gefangenen Stellplatzes“ zu denken: hier wird von der grundsätzlichen Forderung, dass jeder Stellplatz für sich anfahrbar und isoliert nutzbar sein muss, abgewichen. Möglich erscheint beispielsweise auch der Verzicht auf den Nachweis bestimmter weiterer Stellplätze, wenn anstatt dessen in qualifizierter Art und Weise Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden, aufgrund derer zu erwarten ist, dass mit der dann ermöglichten erleichterten Fahrradnutzung weniger Kfz Zu- und Abfahrtsverkehr verursacht werden wird. Eine dahingehende Regelung könnte beispielsweise lauten:

„Anstelle des jeweils dritten Stellplatzes kann auch eine überdachte Abstellmöglichkeit für X Fahrräder errichtet werden, die nicht weiter als X Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gelegen ist und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus unmittelbar und über eine maximal X Grad geneigte Rampe erreicht werden kann und eine Lademöglichkeit für Elektrofahrräder bietet; die Abstellmöglichkeit selbst kann ab- und verschließbar sein.“

Auch über **weitere Begünstigungen** durch die Schaffung entsprechender Anreize kann nachgedacht werden. Hinsichtlich der Fahrradabstellmöglichkeiten wären darüber hinaus nach der Rechtsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO auch noch Regelungen zur Beschaffenheit der Abstellmöglichkeiten denkbar. Hierzu kann gerne ein Vorschlag meinerseits erfolgen, wenn dies erwünscht ist. (...)

Folgende Vorschläge stehen zur Abstimmung:

	Vorschlag zur Änderung gegenüber bestehender Satzung <ul style="list-style-type: none"> Schwarze Schrift: wie bisher Blaue Schrift: Änderung 	Vorschlag von:	Abstimmung Bauausschuss als Empfehlung für den Gemeinderat																
§ 2 - Nachweispflicht	(2) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze; es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes.	<ul style="list-style-type: none"> Bauverwaltung Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____																
§ 3 - Umfang der Nachweispflicht	(1) Neubauvorhaben ... <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">bis 85,00 m²</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;">1 Stellplatz,</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>von 85,01 m²</td> <td>bis 150,00 m²</td> <td>2 Stellplätze,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>von 150,01 m²</td> <td>bis 250,00 m²</td> <td>3 Stellplätze,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>über 250,01 m²</td> <td></td> <td>4 Stellplätze</td> <td></td> </tr> </table>	bis 85,00 m ²		1 Stellplatz,		von 85,01 m ²	bis 150,00 m ²	2 Stellplätze,		von 150,01 m ²	bis 250,00 m ²	3 Stellplätze,		über 250,01 m ²		4 Stellplätze		<ul style="list-style-type: none"> SPD-Fraktion CSU-Fraktion (teilweise) 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____
bis 85,00 m ²		1 Stellplatz,																	
von 85,01 m ²	bis 150,00 m ²	2 Stellplätze,																	
von 150,01 m ²	bis 250,00 m ²	3 Stellplätze,																	
über 250,01 m ²		4 Stellplätze																	
	(2) Änderungen, Umbauten und Erweiterungen ... <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">bis 60,00 m²</td> <td style="width: 25%;">ist</td> <td style="width: 25%;">kein Stellplatz</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>von 60,01 m²</td> <td>bis 120,00 m² ist</td> <td>1 Stellplatz,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>über 120,01 m²</td> <td>sind</td> <td>2 Stellplätze</td> <td></td> </tr> </table> <p>Werden jedoch Wohneinheiten zusätzlich neu geschaffen, so gelten die Regelungen analog zu Neubauvorhaben gemäß § 2 Abs. 1.</p>	bis 60,00 m ²	ist	kein Stellplatz		von 60,01 m ²	bis 120,00 m ² ist	1 Stellplatz,		über 120,01 m ²	sind	2 Stellplätze		<ul style="list-style-type: none"> SPD-Fraktion Bauverwaltung Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____				
bis 60,00 m ²	ist	kein Stellplatz																	
von 60,01 m ²	bis 120,00 m ² ist	1 Stellplatz,																	
über 120,01 m ²	sind	2 Stellplätze																	
	(4) Regelungen zur Tiefgarage ... Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf einem Baugrundstück mehr als vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden oder untergebracht werden sollen. Sind bei Neubauvorhaben auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese oberirdisch nachzuweisen.	<ul style="list-style-type: none"> Bauverwaltung Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____																
§ 5 - Versiegelung und Hinterpflanzung	(1) Stellplätze i. S. von Art. 47 Abs. 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen. (2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. (3) Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen.	<ul style="list-style-type: none"> Abt. Umwelt Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____																

	(4) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.		
--	--	--	--

§ 6 – Bestimmungen für Zufahrten	Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverwaltung 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____
§ 7 – Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze	<p>(1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.</p> <p>(2) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben mit mindestens 3 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1) kann jeweils der dritte nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer Garage oder eines Carports errichtet werden, wenn die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund mindestens 5,00 m beträgt.</p> <p>(3) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit mindestens einem zusätzlich nachzuweisenden Stellplatz (vgl. § 3 Abs. 2) kann der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auf dem Grundstück als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer bestehenden Garage oder eines bestehenden Carports errichtet werden, wenn der Bestand bereits mind. 2 Stellplätze aufweist und ein Carport oder eine Einzelgarage vorhanden ist. Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund muss mindestens 5,00 m betragen. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SPD-Fraktion • Bauverwaltung • Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____
§ 8 – Abstellplätze für Fahrräder	Abstellplätze für Fahrräder sind im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten in Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.	<ul style="list-style-type: none"> • SPD-Fraktion • Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____
Anlage 1	<p>Die Vorschläge von Herrn RA Beisse werden zur Kenntnis genommen und es sollen neben den redaktionellen Klarstellungen weitere passende Formulierungsvorschläge erarbeitet werden.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel bei Einkaufszentren (nur bei Neubauprojekten) von 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsnutzfläche soll beibehalten werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Herr RA Beisse 	<input type="checkbox"/> Zustimmung <input type="checkbox"/> Ablehnung Abstimmungsergebnis: _____

<p>Ergänzende Hinweise und Empfehlungen</p> <p><i>Anm.: Hinweise und Empfehlungen sind rechtlich <u>nicht</u> bindend!</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Besucherstellplätze sollen ausschließlich für Besucher zur Verfügung gestellt werden. 2) Duplex- und Triplexgaragen sowie Parkliffe werden nicht empfohlen. 3) Tiefgaragen sollen vorzugsweise mit Rampenzufahrten errichtet werden. 4) Jeder Stellplatz ist einzeln und direkt anfahrbar, auch soweit alle anderen nachzuweisenden Stellplätze belegt sind. 5) Eine Hinterpflanzung der Stellplätze wird gewünscht. 6) Garagen sollen nicht so angeordnet werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude der Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront entsteht. 7) Garagen sollen in jedem Fall mindestens 5,00 m, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 10,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Dasselbe gilt für den Rampenbeginn von Tiefgaragen entsprechend. 8) Tiefgaragen sollen so angeordnet werden, dass der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleibt. 9) Die Rohdecke nicht überbauter Tiefgaragen sollte mindestens 1,00 m unter dem natürlichen Gelände liegen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverwaltung • Abt. Umwelt 	<input type="checkbox"/> Änderung angenommen <input type="checkbox"/> Änderung abgelehnt Abstimmungsergebnis: _____
<p>„Mobilitätskonzepte“ und „Stellplatzbegünstigungen“</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Mobilitätskonzept</u> Die durchaus sinnvolle Möglichkeit sollte im Prinzip weiter verfolgt werden. Aufgrund der rechtlichen Ungewissheiten sollte das Thema für Pullach aber noch zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. in die neue Stellplatzsatzung eingebracht werden. 2. <u>Stellplatzbegünstigungen</u> <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Der Vorschlag von Herrn RA Beise wird aufgegriffen und folgende Formulierung sollte in den Entwurf der neuen Stellplatzsatzung aufgenommen werden: „Anstelle des jeweils dritten Stellplatzes kann auch eine überdachte Abstellmöglichkeit für mindestens 3 Fahrräder errichtet werden, die nicht weiter als 10 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gelegen ist und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus unmittelbar und über eine flach geneigte Rampe erreicht werden kann und eine Lademöglichkeit für Elektrofahräder bietet; die Abstellmöglichkeit selbst kann ab- und verschließbar sein.“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Herr RA Beise 	<input type="checkbox"/> Zustimmung <input type="checkbox"/> Ablehnung Abstimmungsergebnis: _____

	2.2 Zudem sollte die Kanzlei weitere Möglichkeiten der Stellplatzbegünstigung vorschlagen und dem Gremium zur Diskussion vorlegen.		
Begründung	Eine Begründung zur Stellplatzsatzung ist zu erarbeiten.	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverwaltung 	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme Abstimmungsergebnis: _____

Anmerkungen:

- Redaktionelle Änderungen sind nicht aufgeführt.
- Ergänzende Hinweise und Empfehlungen könnte man auch komplett entfallen lassen, da diese rechtlich nicht bindend sind.
- Am 23.11.2018 fand eine Fachtagung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München in Gilching u.a. zum Thema „Stellplatzsatzung“ statt. Ein Vertreter der Bauverwaltung nahm hieran teil.
- Eine **Begründung** zur Stellplatzsatzung ist erforderlich.
- Die rechtliche Prüfung der Entwurfsfassung einer überarbeiteten Stellplatzsatzung wird (weiter) dringend empfohlen.