

# Beschlussvorlage 2021/0852



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	19.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	27.07.2021	Entscheidung	öffentlich

## Betreff

Änderung der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS); Neufassung 2021

## Sachverhalt:

Von den Fraktionen der Freien Wähler sowie der CSU ist ein Antrag auf Änderung bzw. Ergänzung der Garagen- und Stellplatzsatzung bei der Verwaltung eingegangen.

Die Begründung ist dem Antrag zu entnehmen, welcher als Anlage beigefügt ist.

Die Änderung bzw. Ergänzung bezieht sich auf Nr. 1.4 der Stellplatzrichtlinie.

Pkt. 1: Die bisherige Nummer 1.4 = „Gebäude mit Altenwohnungen“ soll abgeändert werden in „Altenwohnungen in Seniorenwohnanlagen“

Pkt. 2: Als Nummer 1.4a soll eingefügt werden „Gebäude mit barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche“ bei Zahl der Stellplätze in dieser Zeile „1 Stellplatz je Wohnung“

Pkt. 3: Als Nummer 1.4b soll eingefügt werden „Gebäude mit barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen über 60 qm Wohnfläche“ bei Zahl der Stellplätze in dieser Zeile „2 Stellplätze je Wohnung“

## Beurteilung der Verwaltung:

Zu Pkt. 1: Die beantragte Umstellung der Nr. 1.4 würde bei Aufnahme in der Satzung bedeuten, dass diese Regelung nur bei Seniorenwohnanlagen Anwendung findet. Die Regelung würde aber dann offenlassen, wie mit Altenwohnungen in anderen Gebäuden umgegangen werden soll. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch in Mehrzweckgebäuden (z.B. Mehrgenerationenhaus) Altenwohnungen entstehen können.

Der Begriff „Gebäude mit Altenwohnungen“ ist aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung des Bayer. Staatsministerium des Innern entnommen und findet überwiegend auch bei den Landkreiskommunen mit GaStS Anwendung. Dieser Begriff schließt alle Gebäude mit Altenwohnungen ein und würde bei weiterer Anwendung die bisherige Gleichbehandlung beibehalten. Aufgrund dieser Tatsachen wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die Bezeichnung unter Nr. 1.4 „Gebäude mit Altenwohnungen“ beizubehalten.

Zu Punkt 2 und 3: Nachdem barrierefreies Bauen nach Art. 48 BayBO bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen verpflichtend ist, erscheint für diese Wohnungen eine Ergänzung in der Stellplatzrichtlinie angebracht. Die Bezeichnung dieser Wohnungen erfordert aber eine deutliche Abgrenzung zu den Wohnungen nach Nrn. 1.1 bis 1.3 der Stellplatzrichtlinie. Es müsste daher eine dingliche Sicherung verlangt werden. Folgender Text wird als Fußnote 3 vorgeschlagen: „Die Wohnungen müssen auf Dauer für Senioren ab 60 bzw. für die Benutzung von Behinderten ab 50 v.H. Grad der Behinderung (GdB) und Pflegebedürftigen ab Pflegestufe 1 des Pflegeversicherungsgesetzes bestimmt sein. Die vorgegebene Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu erfolgen.“

Alle Wohnungen, ausgenommen der Wohnungen nach Nrn. 1.4 – 1.4b, die zwar baulich die Voraussetzungen nach Art. 2 Abs. 10 BayBO (Barrierefreiheit) erfüllen würden, aber die

Nutzungsbeschränkung nicht erhalten, bleiben damit bei Anwendung der Nrn. 1.1 bis 1.3 der Stellplatzrichtlinie.

Im Zuge der Bearbeitung des Antrages wurden die GaStS auch im textlichen Bereich auf sinnvolle Anpassungen im Hinblick auf neue Wohnformen oder Erfahrungswerte in der bisherigen Umsetzung der Satzung geprüft.

Es werden daher folgende weitere Satzungsänderungen vorgeschlagen:

§ 2 Abs. 3 der Satzung mit folgendem neuen Text: „Ergibt sich bei der Ermittlung nach Abs. 1 ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.“ Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist dabei in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen. Auch bei besonderen Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen kann der Stellplatzbedarf den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.“

Begründet wird diese Änderung im Hinblick auf die sich stetig veränderten Gegebenheiten im Bereich der besonderen Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen. Es soll dem Umstand Rechnung tragen, dass sich zunehmend das Bild der Verkehrsquellen im Bereich der Wohngebäude (Wohnarten) verändern wird. Die beantragte Änderung/Ergänzung ist bestes Zeichen dieser Veränderungen. Um den Spagat mit der Erfüllung der Zahl der Stellplätze und der notwendig werdenden oder gewünschten Wohngebäude erreichen zu können, soll die Möglichkeit individueller Festlegungen geschaffen werden. Gerade die Anzahl der Stellplätze wirkt sich teilweise negativ und kostensteigernd auf die Aufwendungen des letztendlich vorgesehenen Nutzerkreises aus. Daher sollten in Anlehnung an die Stellplatzrichtlinie den Gegebenheiten angepasste Lösungen ermöglicht werden.

§ 3 Abs. 1 der Satzung mit folgendem Text: „Die Stellplätze und Garagen sind gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2). Bei Wohnnutzung darf die maximale fußläufige Entfernung 300 m betragen. Bei Ladengeschäften für den täglichen Bedarf darf die maximale fußläufige Entfernung 150 m betragen.“

Diese Änderung bezieht sich auf die Festlegung des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2, wonach die Anlegung der notwendigen Stellplätze auf einem in der Nähe liegenden Grundstück, der Anlegung auf dem Baugrundstück gleichwertig anzusetzen ist. Die Anpassung der fußläufigen Entfernungen gründen auf einem Kommentar von Dr. Busse und Dr. Dirnberger (Bayer. Gemeindetag) zur BayBO.

Des Weiteren wird der Innenbereich stetig durch diverse Anbauten verdichtet. In der Praxis findet der § 3 Abs. 4 GaStS bei Anbauten oftmals Anwendung, da sich die Wohnfläche durch diese vergrößert. Wird die Wohnfläche über 130 m<sup>2</sup> erweitert, wird der Nachweis eines dritten Stellplatzes nach 1.3 Stellplatzrichtlinie erforderlich. Oftmals können Bauherren diesen nur schwer nachweisen, da die Stellplätze unabhängig voneinander benutzbar sein müssen. Jedoch gilt dies nicht, wenn die Wohnfläche nicht mehr wie 140 m<sup>2</sup> beträgt. Das heißt im Klartext, dass zwischen 130 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche der dritte Stellplatz gefangen (z. B. vor der Garage) sein darf. Der Markt Schwanstetten ist die einzige Landkreiskommune, welche überhaupt drei Stellplätze verlangt. Bei Neubauten macht diese Regelung Sinn, da die Stellplätze von Beginn an in den Planungen berücksichtigt werden können. Bei Bestandsgebäuden ist dies jedoch oft problematisch, da der notwendige Platz nicht vorhanden ist. Daher empfiehlt die Verwaltung, dass bei Anbauten an Bestandsgebäuden, der dritte Stellplatz als gefangener nachgewiesen werden darf (Ergänzung § 3 Abs. 4 Satz 3 GaStS). Des Weiteren soll bei der Errichtung von erdgeschossigen Anbauten und Wintergärten, welche nur die Wohnqualität verbessern, bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs außer Ansatz bleiben (Ergänzung § 2 Abs. 4 Satz 3 GaStS). Dies soll jedoch nicht gelten, sobald offensichtlich ist, dass

die Erweiterung des Wohnraums für die Unterbringung weiterer Personen bestimmt ist (Ergänzung § 2 Abs. 4 Satz 4 GaStS).

Die beantragten Änderungen sowie die vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen der Verwaltung sind in dem Satzungsmuster grün und der Wegfall rot gekennzeichnet.

**Vorschlag zum Beschluss:**

## 1. Zu Punkt 1 des Antrages:

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung der Nr. 1.4 mit dem beantragten Text.

Alternativ:

Der Marktgemeinderat beschließt die Beibehaltung des Textes bei 1.4 nach der derzeit gültigen Fassung.

## 2. Zu Punkt 2 u. 3 des Antrages:

Der Marktgemeinderat beschließt die Ergänzungen der Stellplatzrichtlinie mit Punkt 1.4 u. 1.b gemäß dem Satzungsmuster, der Vorbemerkung und der Fußnote.

## 3. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderungen der Verwaltung für § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 und die Ergänzungen bei § 2 Abs. 4 um Sätze 3 und 4 und bei § 3 Abs. 4 um Satz 3 GaStS.

**Anlagen:**

GaStS Neufassung Entwurf 2021  
Stellplatzsatzung\_Antrag\_FW\_CSU