

## **Öffentliche Bekanntmachung**

Aufgrund § 74 Abs. 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Mittelbiberach in seiner Sitzung vom 10.07.2023 die folgende Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Mittelbiberach als Satzung beschlossen.

### **Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen in Mittelbiberach (Stellplatzsatzung)**

vom 10.07.2023

Aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (Gbl. Seite 612) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147) hat der Gemeinderat am 10.07.2023 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

#### **§ 1 Regelungs- und Geltungsbereich der Satzung**

Diese Satzung gilt für das gesamte bebaute Gemeindegebiet Mittelbiberach mit den Ortsteilen Mittelbiberach und Reute soweit es sich um bauplanungsrechtlich überplante Flächen oder im Zusammenhang bebauter Flächen (Innenbereich) handelt. Ausgenommen sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete sowie die Weiler Schönenbuch, Zweifelsberg, Waldhofen, Unterreute, Geradsweiler. Im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen gehen die im Bebauungsplan bzw. den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen gegenüber der Stellplatzsatzung vor.

#### **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe**

1. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) hergestellt werden.
2. Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports sind überdachte Stellplätze.
3. Notwendige Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen und Carports nachgewiesen werden.

### **§ 3 Anzahl der Stellplätze**

1. Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht.

Sie wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen

bis zu 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplatz
ab 60 bis 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
ab 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze

2. Stauräume vor Garagen müssen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit eine Mindesttiefe von 5,0 m (gemessen von der Garagenwand) haben. Diese können für die Stellplatzberechnung nicht als Stellplatz herangezogen werden. Bei Anordnung von Stauräumen innerhalb von Garagenhöfen sind die notwendigen Fahrgassen freizuhalten. Stauräume von Garagen können für den Nachweis von Besucherherstellplätzen nicht herangezogen werden. Überschreiten Stauräume vor Garagen die Mindesttiefe von 5,0 m kann ein Stellplatz dann angerechnet werden, wenn dieser die Anforderungen ab der 5,0 m Grenze erfüllt. Dies ist dann der Fall wenn der Stauraum vor der Garage eine Tiefe von 10 m oder mehr aufweist.
  
3. Für die erforderlichen Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden. Die Wohnflächenberechnung aus dem jeweiligen Baugesuch wird für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze herangezogen.

#### **§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht**

1. Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.
  
2. Die Stellplätze können auch auf eigenem oder fremden Grundstück in der Nähe hergestellt werden. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als ca. 100 m Fußweg beträgt.
  
3. Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatz 2 nicht errichtet werden, wenn
  - aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen
  - das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist
  - wenn sonst ein überwiegend öffentliches Interesse gegen die Einrichtung besteht.
  
4. Die Herstellung von Stellplätzen je Grundstück im Innenbereich ist nur im Umfang des § 50 LBO verfahrensfrei zulässig.

## **§ 5 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

1. Es ist eine naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen, oder ähnliches) anzulegen. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
2. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Auf Anliegerstraßen ist der Stauraum vor der Garage nicht erforderlich, wenn diese über eine elektrische Öffnungsmöglichkeit verfügt und der Fahrer das Fahrzeug zur Öffnung der Garage nicht verlassen muss. Bei einer "Anliegerstraße" handelt es sich um eine Straße, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder durch eine Zuwegung mit ihr verbundenen Grundstücke dient. Als Anliegerverkehr ist derjenige Verkehr anzusehen, der zu diesen Grundstücken hinführt und von ihnen ausgeht.
3. Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen, wenn es die Verkehrssicherheit bei direkten Anliegergrundstücken an Haupteinfahrstraßen erforderlich macht.

## **§ 6 Bestandteile der Satzung**

Die Begründung vom 25.02.2019 sowie der Abgrenzungsplan vom 25.02.2019 sind Bestandteile der Satzung.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeit**

1. Ordnungswidrig handelt, wer ein Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach Inkrafttreten dieser Satzung umsetzt, ohne die §§ 1 und 2 dieser Satzung zu beachten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mittelbiberach, den 10.07.2023

Florian Hänle

Bürgermeister

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

## Begründung

Die Gemeinde Mittelbiberach hat sich in den letzten Jahrzehnten ständig weiter entwickelt und vergrößert. Dadurch hat sich das Ortsbild nachhaltig verändert.

Die Gemeinde Mittelbiberach weist wie jeder Ort verschiedene Entwicklungsphasen auf. Die Entwicklung des Ortes hat hierbei mehrere verschiedene Abschnitte. Früher erfolgte die Entwicklung auf der Grundlage bestehender Erschließungswege und –straßen, im späteren Verlauf und aktuell überwiegend durch Bebauungspläne in unterschiedlicher Form.

Mittelbiberach ist eine attraktive Wohngemeinde. Wohnflächen werden hier – bedingt auch durch die Nähe zur Stadt Biberach – sehr stark nachgefragt. In den letzten Jahrzehnten wurde durch Nachverdichtungen und eine strukturierte Weiterentwicklung ein deutlicher Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Durch die innerörtliche Bebauung, unter anderem von Mehrfamilienhäusern, kommt es zu einem hohen Aufkommen von Kraftfahrzeugen und somit zu einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen.

In einigen Bereichen mit Bebauungsplänen bestehen bereits Regelungen zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wie bspw. bei den Bebauungsplänen „Beim Kinderhaus III“ und „Beim Kinderhaus II“ in Mittelbiberach oder im Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Reute. Bereits seit mehr als 20 Jahren werden in Bebauungsplangebieten höhere Stellplatzverpflichtungen als in der LBO vorgeschrieben festgesetzt auf 2 Stellplätze pro Wohnung. Dies geschieht für nachverdichtete Gebiete jedoch nicht, obwohl dies an dieser Stelle meist von noch größerer Bedeutung ist. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll dabei an die Größe der Wohnung und damit an die Anzahl der möglichen Bewohner angepasst werden.

### **2. Erfordernis der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung:**

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor,

- Dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist,
- Für Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches sowie Teilen von Wohnungen ebenfalls nur ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird,
- Bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine Abweichung von der Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes zugelassen werden kann, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist,
- Eine Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nicht mehr möglich ist.

Die Landesbauordnung orientiert sich nicht an den allgemeinen, bedarfsorientierten Werten der Stellplatzverordnung, sondern beinhaltet für Wohnungen eine eigene Regelung. Zur Anpassung an die städtebaulichen Erfordernisse hat sie jedoch in § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Möglichkeit geschaffen die Stellplatzverpflichtung auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit zu erhöhen. Eine Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung darf jedoch nur beschlossen werden, wenn Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Mit dem Erlass der Stellplatzsatzung soll von den rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden, die der Landesgesetzgeber geschaffen hat. Im Übrigen sollen die Bestimmungen auch zur Rechtsklarheit beitragen.

## **2.1 Allgemeine Gründe**

Durch die Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Waren früher private Fahrzeuge – von landwirtschaftlichen Zugmaschinen abgesehen – die Ausnahme, bilden sie heute einen selbstverständlichen Teil der allgemeinen Mobilität, die sich in einer hohen Fahrzeugdichte niederschlägt. Durch die Gemeinde Mittelbiberach verlaufen zwar mehrere Buslinien, diese reichen aber nicht aus, um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges Angebot zur Erreichung ihrer zum Teil weit entfernten Ziele zu gewährleisten. Für den Ortsteil Reute gilt dies noch in größerem Maße da er nicht von der Lage zwischen der Stadt Biberach und dessen Ortsteil Stafflangen profitiert. Ähnliches gilt für Radfahrer, für die nur teilweise ausreichend geschützter Bewegungsraum besteht. Bei der ländlichen Lage der Gemeinde Mittelbiberach abseits des dichten Netzes des öffentlichen Nahverkehrs in Ballungsräumen erhöht sich das Erfordernis nach privaten Fahrzeugen, so dass heute mehrere PKW pro Wohneinheit nicht ungewöhnlich sind.

Die Fahrzeugdichte liegt bei ca. 1,4 PKW je Haushalt. Eine Erhöhung der Fahrzeugdichte für den Individualverkehr ist absehbar, da im beruflichen wie privaten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität erwartet wird. Es wurde daher geprüft, ob verkehrliche oder städtebauliche Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen.

## **2.2 Verkehrliche Gründe**

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung führte dazu, dass weniger Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen wurden und die vorhandenen PKW ohne eigenen, zugeordneten Stellplatz im öffentlichen Raum, oft als Dauerparker, abgestellt werden. Bei Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind vor allen in den schmalen Ortsstraßen deutliche Verkehrsbehinderungen und Einschränkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs zu befürchten.

Es ist bekannt, dass dem Parken mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr, des gemeindlichen Winterdienstes und der Müllabfuhr wären in diesem Fall nicht auszuschließen. In Mittelbiberach gibt es insbesondere im historischen Ortskern verkehrliche Probleme, vor allem Interessenskollisionen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr. Durch eine Verringerung des Parkdrucks wird die Leichtigkeit des Verkehrs erhalten. Bei Verkehrsschauen stellt sich als ein großes Problem oftmals das Nichtbenutzen privater Stellplätze dar. Bereits bei einer einseitigen Beparkung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen erhebliche Probleme beim Begegnungsverkehr mit Kraftfahrzeugen und beim Fußgängerverkehr. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht nehmen, doch durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge werden diese Straßen unübersichtlich. Durchfahrende Fahrzeuge können dabei andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder gefährden. Um problematisches Verkehrsverhalten wie Gehwegparken zu verhindern und die Wirksamkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu fördern hält die Gemeinde es für sinnvoll die Zahl der geforderten Stellplätze zu erhöhen.

### **2.3 Städtebauliche Gründe**

In historischen bzw. alten Ortskernen sind Straßen und Wege in der Regel enger und das Abstellen von PKW nur bedingt möglich. Zeitgleich weisen diese Straßen oftmals keine angelegten öffentlichen Parkplätze aus. Auch in den neueren Wohngebieten kommt es durch den hohen Anteil an Kraftfahrzeugen oft zu Behinderungen. Die PKW sollten daher auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden können. Es gibt eine immer größere Anzahl von Fahrzeugen die am Rand der Fahrbahnflächen parken. Pro Wohneinheit sind oftmals 2 Fahrzeuge und mehr vorhanden. Das die tatsächliche Nutzung höher als 1 Stellplatz pro Wohnung liegt, zeigt sich im Verhältnis daran, dass in Mittelbiberach deutlich mehr PKW gemeldet sind, als es Haushalte gibt. In eng bebauten Flächen stellt dies oftmals ein großes Problem dar. Bei einer Nachverdichtung, zum Beispiel durch Neubau auf bislang unbebauten Grundstücken oder durch Ausnutzung bestehender Wohnraumreserven (alte Bauernhäuser, Ställe, Scheunen, usw.) ist es erforderlich, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden, damit die Anwohner nicht in den öffentlichen Raum ausweichen. Im Gemeindegebiet Mittelbiberach gibt es im Innenbereich überproportional viele Wohnraumreserven die die letzten Jahren nachverdichtet wurden. Diese Entwicklung will die Gemeinde weiterhin fördern. Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde rechtzeitig die Weichen stellen, dass die notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden. Mit einer Stellplatzsatzung kann die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Dadurch wird der Parkdruck auf öffentliche Verkehrsflächen gemindert und führt gleichzeitig zur Freihaltung von Fahrgassen für Rettungseinsätze und den Winterdienst.



Abgrenzungsplan zur Stellplatzsatzung Mittelbiberach

