

Beschluss-Vorlage 2013/0057 zur Sitzung am 28.02.2013  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (KfzFabS)

---

### **Sachverhalt:**

Für die Überarbeitung der Stellplatzsatzung liegen verschiedene Anträge und Arbeitsaufträge vor. Im Einzelnen handelt es dabei um folgende Anträge:

- **Antrag des Behindertenbeirates vom 09. Mai 2009 wegen Errichtung von Behindertenstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern**

Dieser Antrag lag dem Umwelt- Planungs- und Bauausschuss bereits in seiner Sitzung am 14.07.2009 vor. Der Ausschuss fasste den Beschluss, dass bei Mehrfamilienhäusern mit Aufzügen 1/3 der Wohnungen als barrierefreie Wohnungen (entsprechend Art. 48 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) und 3% der Stellplätze (mind. 1 Stellplatz) behindertengerecht ausgeführt (3,50 m breit, 5,00 m lang) werden müssen.

Dies wurde in dem Entwurf der überarbeiteten Satzung, der als Anlage 1 beiliegt, bereits berücksichtigt und in der Anlage zur Satzung - Richtwertliste - (Anlage 2 zum Sitzungsvortrag) unter Fußnote 3 (Nr. 1.2. Mehrfamilienhäuser) eingefügt.

Des Weiteren wird zum 01.07.2013 der Art. 48 BayBO (Barrierefreies Bauen) u. a. dahingehend geändert, dass Stellplätze für Besucher und Benutzer von öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein müssen. Hierzu bestimmt die Anlage zur Einführung der DIN 18040-1, die bereits zum 01.01.2013 als Technische Baubestimmung eingeführt wurde, dass 1 %, jedoch mindestens einer der notwendigen Stellplätze für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr barrierefrei (3,50 m lang, 5,00 m breit, entspricht damit dem früheren Begriff „behindertengerecht“) sein muss. Auch diese Regelung wurde in der überarbeiteten Satzung in § 4 Abs. 1 bereits berücksichtigt.

- **Antrag CSU-Fraktion vom 30. April 2012**

Der vorliegende Antrag (Anlage 3) beinhaltet die Überarbeitung der Satzung mit dem Ziel, die Mindestbreite von 2,50 m je Stellplatz verbindlich festzuschreiben und bei größeren Parkplatzanlagen gesonderte Parkräume für Familien mit Kindern mit noch großzügigeren Maßen vorzusehen und auch als solche zu markieren.

Nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) beträgt die Mindestbreite eines Stellplatzes 2,30 m. Diese Mindestbreite war bereits in der Garagenverordnung von 1982 enthalten. Nachdem sich in den letzten 3 Jahrzehnten die Fahrzeuge deutlich verändert haben, ist eine Anhebung der Mindestbreite auf 2,50 m aus Sicht der Verwaltung positiv zu beurteilen. Durch die Verbreiterung von 20 cm je Stellplatz würde auch kein unverhältnismäßiger Flächenmehrbedarf entstehen. Die Anhebung der Mindestbreite eines Stellplatzes ist nach Auskunft der Obersten Baubehörde zulässig.

Auch die Schaffung von gesonderten Parkräumen für Familien, z.B. bei größeren Verkaufsstätten und Versammlungsstätten mit noch großzügigeren Maßen als 2,50 m ist aus Sicht der Verwaltung positiv zu beurteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der CSU-Fraktion vom 30. April 2012 wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

- **Verschiedene Arbeitsaufträge aus früheren Sitzungen**
  1. **Überarbeitung der Richtzahlen für Kfz-Stellplätze (KfzSt) und Fahrradstellplätze (FSt) unter Berücksichtigung der sich aus dem laufenden Bauvortrag ergebenden Erkenntnisse und mit Blick auf die bislang nicht berücksichtigten Nutzungen**

Die Richtzahlenliste wurde neu überarbeitet. Die einzelnen Änderungen wurden in der Liste (Anlage 2) entsprechend markiert und erläutert.

Bei den neu aufgenommenen Nutzungen wurden die Zahlen für KfzSt z. T. aus der Richtwertliste der Garagen- und Stellplatzverordnung übernommen, z. T. wurden die Zahlen entsprechend den bisherigen Auflagen in den Baugenehmigungen bzw. Bebauungsplanfestsetzungen, z.B. VHS, AEZ, Dehner, OBI übernommen.

Die bislang nicht berücksichtigten Nutzungen wurden im Wesentlichen im Hinblick auf den Nachweis von Fahrradabstellplätzen aufgenommen. In der BayBO gibt es derzeit nur eine entsprechende Vorschrift für Mehrfamilienhäuser. Demnach sind für solche Gebäude leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen herzustellen.

Diese Regelung ist jedoch sehr unbestimmt und regelt weder die Zahl noch die Größe der Abstellplätze. Auch für die anderen, bislang nicht erfassten Nutzungen kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nur sehr schwer und ohne Rechtssicherheit festgelegt werden. Die jeweiligen, vorgeschlagenen Richtwertzahlen, wurden in Zusammenarbeit mit dem ADFC ausgearbeitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit den neu aufgenommenen Nutzungsarten und den entsprechenden Richtzahlen besteht Einverständnis.

Folgende Änderungen sollen aufgenommen werden:

### **Abstimmungsergebnis:**

## **Zusätzliche Vorschläge vom ADFC**

Aus Sicht des ADFC sollte der Nachweis der Fahrradstellplätze (Fst) für Einfamilienhäuser (Ziffer 1.1 der Richtwertliste) von bisher 3 Abstellplätzen auf 4 angehoben werden. Dadurch wäre auch gewährleistet, dass beispielsweise bei Reihenhäusern die Fahrräder einer 4-köpfigen Familie problemlos abgestellt werden können, da die Bauträger den Nachweis bereits im Baugenehmigungsverfahren führen müssten.

Bei 4 Abstellplätzen beträgt der Flächenbedarf bei einer höhenversetzten Anordnung der Fahrradständer 3,8 qm, d.h. nur ca. 1 qm mehr, als dies bei 3 Abstellplätzen der Fall ist. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Flächenmehrbedarf im Verhältnis zum Nutzen sehr gering, so dass der Vorschlag des ADFC aufgenommen werden sollte.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Vorschlag des ADFC besteht Einverständnis. Der Nachweis der Fahrradstellplätze für Einfamilienhäuser (Ziffer 1.1. der Richtwertliste) wird von bisher 3 Abstellplätzen auf 4 angehoben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Des Weiteren schlägt der ADFC vor, die Richtzahl für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) unter Ziffer 2.2. der Richtwertliste anstatt der bisherigen Regelung von 60 qm für einen Fahrradabstellplatz zu errichten, auf 45 qm zu verringern. Damit erhöht sich die Anzahl der benötigten FSt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Verringerung um 15 qm gerade im Hinblick auf Arztpraxen zu begrüßen und sollte daher in der Satzung geändert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Vorschlag des ADFC besteht Einverständnis.  
Die bisherige Regelung, pro 60 qm 1 Fahrradabstellplatz zu errichten, wird auf 45 qm verringert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Außerdem schlägt der ADFC vor, bei Verkaufsstätten (Ziffern 3.1. und 3.2 der Richtwertliste) keine höhenversetzte Anordnung von Fahrradstellplätzen zuzulassen. Dies wird damit begründet, dass für die Nutzer das Beladen des Fahrrades bei höhenversetzten Fahrradständern sehr umständlich ist und diese hochgestellten Ständer daher kaum angenommen würden. Einige Ladengeschäfte (z. B. Aldi) verwenden aus diesem Grund offenbar auch keine höhenversetzten Fahrradständer.

Dieses Argument ist aus Sicht der Verwaltung bei größeren Läden mit einem entsprechenden Warenangebot durchaus verständlich, bei kleineren Läden mit einem anderen Warenangebot als z. B. Lebensmittel jedoch sicherlich nicht nötig. Für die größeren Verkaufsstätten wird in der Regel ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass in dessen Festsetzungen eine entsprechende Regelung aufgenommen werden könnte.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Vorschlag des ADFC, bei Verkaufsstätten (Ziffern 3.1. und 3.2 der Richtwertliste) keine höhenversetzte Anordnung von Fahrradstellplätzen zuzulassen wird in die Satzung nicht aufgenommen. Ggf. kann eine solche Anordnung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Um den Bauherrn die Planung und Ausführung von Fahrradstellplätzen zu erleichtern schlägt der ADFC vor, einen Hinweis über geeignete Modelle in die Satzung aufzunehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Vorschlag des ADFC besteht Einverständnis.

Als Fußnote unter § 5 Abs. 3 wird aufgenommen: „Eine herstellerneutrale Information über geeignete Modelle mit Planungshinweisen und Preisangaben bietet der ADFC Bayern auf [www.adfc-bayern.de/abstellanlagen.htm](http://www.adfc-bayern.de/abstellanlagen.htm) unter „Hinweise für die Planung“.

### **Abstimmungsergebnis:**

In der bisherigen Fassung der Satzung ist unter § 7 Abs. 3 geregelt, dass Fahrradstellplätze, die frei zugänglich sind (mit Ausnahme für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser), mit Fahrradständern ausgerüstet werden **sollen**, die ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen. Der ADFC schlägt vor, anstatt des „sollen“ das Wort „sind“ zu verwenden. Die Vorschrift wird somit verschärft.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Vorschlag des ADFC besteht Einverständnis.

Im § 5 Abs. 3 wird das Wort „sollen“ durch das Wort „sind“ geändert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die nachfolgenden Änderungsvorschläge ergeben sich z. T. aus dem laufenden Bauvollzug und sollten aus Sicht der Verwaltung zur Vereinfachung und Klarstellung aufgenommen werden:

Bei den Mehrfamilienhäusern ab 2 Wohneinheiten (Ziffer 1.2 der Richtwertliste) müssen bisher 1 Stellplatz für Wohneinheiten unter 45 qm, ab 45 qm 1,5 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Bei einer Erhöhung der anzurechnenden Wohnfläche auf 50 qm würde bei der Berechnung eine Vereinfachung entstehen. Diese Erhöhung sollte dann auch analog für den Nachweis der Fahrradstellplätze gelten.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit der Änderung der anzurechnenden Wohnfläche von derzeit 45 qm auf 50 qm bei Mehrfamilienhäusern ab 2 Wohneinheiten (Ziffer 1.2 der Richtwertliste) besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Bei den Waren- und Geschäftshäusern (einschließlich Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandelsbetrieben) unter Ziffer 3.2. der Richtwertliste sollte zur Klarstellung der Zusatz „ab insgesamt 2000 qm Verkaufsfläche“ aufgenommen werden.

Bisher waren für diese Nutzungen 1 Kfz-Stellplatz je 15 qm Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Für die zuletzt errichteten Anlagen (AEZ, OBI, Dehner) wurde die erforderliche Stellplatzanzahl im Bebauungsplan geregelt. Hierbei wurde 1 Kfz-Stellplatz je 20 qm Verkaufsnutzfläche festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung hat sich diese Regelung bewährt und sollte auch in der neuen Satzung angewandt werden. Die bisherige Satzung sieht keine Regelung für Fahrradabstellplätze vor. Der jetzt vorgeschlagene Wert von 80 qm orientiert sich an der Bebauungsplanfestsetzung für das AEZ.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit der Änderung der Verkaufsnutzfläche auf 1 Kfz-Stellplatz je 20 qm und der Aufnahme der Fahrradabstellplätze (1 Fst je 80 qm Verkaufsnutzfläche) sowie der Ergänzung (ab 2000 qm Verkaufsfläche) besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Unter Punkt 5.8. der Richtwertliste werden die Richtzahlen für Fitnesscenter geregelt. Bisher war für diese Nutzung 1 Kfz-Stellplatz je 6 qm Sportfläche nachzuweisen. Dadurch entsteht ein enormer Flächenbedarf, der aus Sicht der Verwaltung nicht gerechtfertigt ist. Die Stellplätze werden nicht alle gleichzeitig benötigt, so dass für diese Nutzung eine deutliche Reduzierung vorgeschlagen wird. Hier könnte ein Schlüssel analog der Arztpraxen, d.h. 1 Stellplatz je 25 qm Sportfläche herangezogen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit der Änderung der Richtzahlen für Fitnesscenter besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Bisher muss für Freischankflächen (Ziffer 6.1 der Richtwertliste) generell 1 Kfz-Stellplatz je 20 qm Freischankfläche nachgewiesen werden. Auch diese Regelung ist aus Sicht der Verwaltung nicht mehr gerechtfertigt. Zum Einen sind seit der vorletzten Novellierung der Bayerischen Bauordnung Freischankflächen bis zu einer Größe von 40 qm genehmigungsfrei möglich und zum Anderen werden erfahrungsgemäß die Gastflächen im Inneren einer Gaststätte kaum aufgesucht, wenn die Witterungsverhältnisse einen „Freischankbesuch“ ermöglichen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher ein Stellplatznachweis für Freischankflächen nur dann gefordert werden, soweit die Freischankfläche größer als 40 qm und größer als die zugehörige anzurechnende Nutzfläche der Gaststätte ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit der Änderung der Richtzahlen für Freischankflächen besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe ist in der bisherigen Satzung 1 Stellplatz je Gästezimmer erforderlich. Im Wege der Ausnahme kann in dem Bereich von 100 m um die Stadthalle ein Stellplatznachweis von einem Kfz-Stellplatz gewährt werden, wenn dies durch entsprechende vertragliche Regelung mit der Stadthalle und damit verbunden einem teilweise Abdecken des Stellplatznachweises über die Stadthallentiefgarage vertretbar ist (Mehrfachnutzung).

Auch diese Regelung sollte nach Meinung der Verwaltung geändert werden.

Zum Einen kann ein etwaiger Stellplatznachweis in der Stadthallentiefgarage über eine Regelung in einem Bebauungsplan erfolgen, zum Anderen sollte der Richtwert angehoben werden. Aus Sicht der Verwaltung wäre es ausreichend, entsprechend der Regelung in der Richtwertliste der GaStellV, 1 Stellplatz je 6 Betten zu fordern. Für die Fahrräder, für die bislang keine Regelung enthalten war, wird 1 Fahrradstellplatz je 15 Betten vorgeschlagen (Bedarf für Personal). Der Zusatz mit der Ausnahme (Nachweis Tiefgarage Stadthalle) kann vollständig entfallen.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit den Änderungen der Richtzahlen für Hotels, Pensionen und anderen Beherbergungsbetrieben besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Für Lagerräume-, plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze (wie z. B. Autohäuser, Lagerplätze beim Hörwegfriedhof, Lagerplätze Richtung Nebel, Lagerräume im Gewerbegebiet) unter Ziffer 8.2 der Richtwertliste ist bisher 1 Stellplatz je 90 qm Nutzfläche notwendig. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Wert auf 100 qm analog der Regelung in der Richtwertliste der GaStellV angehoben werden, so dass auch hier eine Vereinfachung bei der Berechnung erfolgt.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit der Änderung der Richtzahlen für Lagerräume-, plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Der bisherige § 4 Abs. 10 KzfAbS regelt, dass bei Grenzgaragen die Dachform und Dachneigung an die Dachgestalt des jeweils dazugehörigen Hauptgebäudes anzugleichen ist. Die max. Dachneigung von 40° darf jedoch nicht überschritten werden.

Abweichungen können aus städtebaulichen Gründen gewährt werden, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Absatz gestrichen werden, da die Errichtung eines geneigten Daches nicht die Regel ist. Vielmehr wird eine Flachdachgarage geplant, für die, aufgrund der bestehenden Festsetzung, eine kostenpflichtige Abweichung erteilt werden muss.

Durch die Streichung dieses Absatzes wäre sowohl die Errichtung eines geneigten Daches als auch die Errichtung eines Flachdaches regelzulässig.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit der Streichung des § 4 Abs. 10 KzFAbS besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

- 2. Überarbeitung der Satzung, dass, aufgrund der Rechtsprechung, die bodenrechtlichen wirksamen Teile aufgehoben werden müssen, wobei jedoch versucht wird, das bisherige Ziel einer ausreichenden Vorgartenbegrünung aufrecht zu halten.**

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof und letztinstanzlich das Bundesverwaltungsgericht haben entschieden, dass die sog. Vorgartenregelung (§ 4 Abs. 4 KzFAbS) in Stellplatzsatzungen nichtig ist. Begründet wurde dies damit, dass dem Landesgesetzgeber keine bodenrechtliche Kompetenz zusteht und damit durch Landesrecht auch keine Ermächtigung zu bodenrechtlichen Ermächtigungen geschaffen werden kann. Das Bodenrecht ist ausschließlich in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. In den Stellplatzsatzungen, die auf Grund landesrechtlicher Ermächtigungen erlassen werden, dürfen nur Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen geregelt werden, nicht aber deren Lage, denn letztere unterfällt nach Auffassung der Gerichte dem bodenordnenden Recht des Bundes (Baugesetzbuch -BauGB-).

Es wurde daher geprüft, ob eine Vorgartenbegrünung auf andere Weise festgesetzt werden kann. Die Überlegungen waren hier, z. B. die Anordnung einer gewissen Stellplatzanzahl nur noch über eine Zufahrt zuzulassen oder ein Pflanzgebot ab einer gewissen Stellplatzanzahl zu erlassen. Eine diesbezügliche, schriftliche Anfrage in der Obersten Baubehörde ergab jedoch, dass die Festlegung einer bestimmten Erschließung sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten kein Element der „Beschaffenheit“ von Stellplätzen ist und Festsetzungen daher auf der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO nicht möglich sind. Die entsprechenden Festsetzungen müssen daher in der Satzung ersatzlos gestrichen werden. Im beiliegenden Entwurf zur Änderung der Satzung wurde dies bereits berücksichtigt.

### **3. Überarbeitung eines Vorschlags bzgl. Carports im Vorgartenbereich**

Nach einem Urteil des Bay. Verwaltungsgerichtshofs vom 12.01.2012 überschreitet eine Regelung in einer Garagengestaltungssatzung, die zwischen der Einfahrt in eine Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche einen Stauraum von mind. 5 m Tiefe fordert, die Grenzen des Spielraums, den Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 1994 (auch die Rechtsgrundlage unserer bestehenden Satzung) den Gemeinden beim Erlass örtlicher Bauvorschriften zuweist.

Durch dieses Urteil ist es nicht möglich, Stauräume in den Satzungen festzulegen. Die diesbezüglichen Regelungen wurden in dem, als Anlage 1 beigefügten Entwurf zur Änderung der Satzung bereits gestrichen. Insofern können Regelungen über Carports im Vorgartenbereich auch nicht in der Satzung festgelegt werden.

Ob ein Carport bzw. eine Garage im Vorgartenbereich zulässig ist, richtet sich deshalb nur noch nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach dem Einfügungsgebot sowie nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie z.B. die Einhaltung notwendiger Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken.

Eine alternative Möglichkeit wäre der Erlass bzw. die Änderung der Einfriedungssatzung. In einer solchen Satzung können Vorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen werden; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

Des Weiteren wurden in dem Entwurf die Vorschriften, die sowohl für Kfz-Stellplätze, als auch für Fahrradstellplätze betreffen, in einer Vorschrift zusammengefasst.

Auch die anderen, z. T. redaktionellen oder ergänzenden Änderungen werden in dem Entwurf erläutert und farbig markiert.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die, in den einzelnen Beschlüssen dargelegten Änderungen einzuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Steege Astrid

genehmigt OB

TOP\_1\_Anlage\_1\_ö\_Entwurf\_zur\_Änderung\_der\_Stellplatzsatzung

TOP\_1\_Anlage\_2\_ö\_Richtwertliste

TOP\_1\_Anlage\_3\_ö\_Antrag\_CSU