

# Begründung zur 2. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern



## Ausgangssituation in der Gemeinde Reichersbeuern

Stetig steigende Grundstückspreise intensivieren das Bedürfnis, so viel Grundstücksfläche wie möglich in Wohnfläche umzuwandeln. Dieser Trend ist seit einigen Jahren durch die stark ansteigenden Bodenrichtwerte zu beobachten.

Aus der Bayerischen Bauordnung ergeben sich Vorschriften, die bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind. So dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn die notwendigen Stellplätze und Garagen hergestellt werden.

Da sich zusätzlich zur dichteren Bebauung auch noch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohneinheit erhöht hat und Fahrzeuge die auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden zu Behinderungen des fließenden Verkehr sowie für den Rettungs- und Winterdienst führen, ist es das Ziel der Satzung sicherzustellen, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt wird.

## Anlass der Änderung der Stellplatzsatzung

In der jüngeren Vergangenheit wurden Bauwünsche für Mehrfachparksysteme an die Gemeinde herangetragen. Mehrfachparksysteme sind in technischer Hinsicht aktuell eine praktikable und zusehends genutzte Möglichkeit, Stellplätze zu schaffen. Nach Einschätzung der Gemeinde bieten Mehrfachparksysteme gegenüber der konventionellen Schaffung von Einzelstellplätzen einerseits jedoch nicht die Gewähr einer ausreichenden Akzeptanz durch den Nutzer. Vielmehr wirken derartige Mehrfachparksysteme nicht zuletzt aufgrund des technischen Aufwandes für den Nutzer abschreckend und werden in der Praxis nicht gleichwertig zu Einzelstellplätzen angenommen. Dies würde nach Einschätzung der Gemeinde nicht zuletzt dazu führen, dass derartige Parksysteme vermieden und der öffentliche Verkehrsraum als Parkplatzalternative genutzt wird. Andererseits haben sich jedenfalls Duplexparksysteme in der Praxis bereits als gängige Alternative zu Einzelstellplätzen etabliert, so dass die Gemeinde für derartige Fälle eine Berücksichtigung der Interessen potentieller Bauwerber an der Nutzung von Duplexparksystemen für sachgerecht erachtet.

## Zu § 1 Geltungsbereich

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichersbeuern gilt für das gesamte Gemeindegebiet, da kein Teilbereich des Ortes sich hinsichtlich seiner städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen insoweit von den anderen unterscheidet, dass unterschiedlicher Regelungsbedarf für einzelne Teilgebiete besteht.

Werden in einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Satzung von der hiesigen Satzung abweichende Regelungen getroffen sind diese der Stellplatzsatzung vorzuziehen.

## Zu § 2 Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze nach den Maßgaben dieser Satzung kommt nur bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung relevanter Anlagen zum Tragen.

Bauherren können notwendige Stellplätze nach den Vorschriften dieser Satzung wahlweise als offene Stellplätze, Garagen oder Carports herstellen, auch Tiefgaragen, Parkhäuser oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen. Städtebauliche Festsetzungen können diese Wahlfreiheit unabhängig von den Regelungen dieser Satzung allerdings einschränken.

Die notwendigen Stellplätze sind spätestens mit dem Einreichen des Bauantrages nachzuweisen.

### **Zu § 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

Die dieser Satzung anliegende Richtzahlentabelle bildet den gemeindegebietsbezogenen Stellplatzbedarf ab, aus dem sich die Herstellungspflicht unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der Zu- und Abgangsverkehr verursachenden Anlage ableiten lässt. Zur vollständigen Kompensation des Bedarfs ist die daraus resultierende Anzahl herzustellender Stellplätze aufzurunden.

Der Mehrbedarf an Besucherstellplätzen nach den Maßgaben der Richtzahlentabelle ist dabei zu berücksichtigen und fließt in die Gesamtsumme herzustellender Stellplätze ein.

### **Zu § 4 Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

Stellplatzflächen und Zufahrten sollen mit wasser- und luftdurchlässigem Material hergestellt werden. Die Entwässerung der Zufahrten und Stellplatzflächen darf nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen, Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Gleiches gilt für die Schneeabseitung im Winter!

Vor allem die Errichtung größerer Stellplatzanlagen führt zur Versiegelung von Grundstücksflächen. Daher sollen im Zuge der Errichtung größerer Stellplatzanlagen Bäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Auf diese Weise soll der unvermeidbare Flächenverlust so weit wie möglich minimiert und zumindest ansatzweise naturnah gestaltet werden.

### **Zu § 5 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht**

Die Ablösung der Herstellungspflicht nach § 5 kann im Einzelfall in Betracht kommen, wenn insbesondere aus städtebaulichen Gründen der Bauherr nicht in der Lage ist, die nach Maßgabe dieser Satzung herzustellende Anzahl an notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück herzustellen.

Das Erfordernis zur Ablösung ist in einem entsprechend begründeten Antrag vom Bauherrn darzulegen. Für die in diesem Sinne zur Ablösung berechtigten Stellplätze zahlt der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde Reichersbeuern, der nach den Maßgaben des Absatzes 2 durch die Gemeinde zweckgebunden zu verwenden ist.

### **Zu § 6 Abweichungen**

In begründeten Einzelfällen ist es gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO möglich, von den Vorschriften der Stellplatzsatzung abzuweichen, wenn durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde eine Abweichung genehmigt wird.

### **Zu §7 Inkrafttreten**

Die Stellplatzsatzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses an den Anschlagtafeln in Kraft. Die Satzung ist anschließend über die Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern abrufbar und liegt im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern zur Einsichtnahme bereit.

Reichersbeuern, den 02.05.2022





Ernst Dieckmann  
1. Bürgermeister