

**Gemeinde Weißbach
Hohenlohekreis**

**Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in
der Gemeinde Weißbach
- Stellplatzsatzung -**

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in ihren jeweils gültigen Fassungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißbach in seiner Sitzung am 23. Februar 2022 folgende Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Gemeinde Weißbach – Stellplatzsatzung - beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Die nach Maßgabe des § 37 LBO bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken herzustellenden Stellplätze (notwendige Stellplätze) sind hinsichtlich ihrer Anzahl gemäß den Angaben des § 2 dieser Satzung nachzuweisen.
- (2) Für die Herstellung der Stellplätze gelten die Vorschriften des § 37 LBO entsprechend.

§ 2 Anzahl notwendiger Stellplätze

- (1) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei
 - a) Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze;
 - b) Wohnungen ab 40 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze.
- (2) Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung. Die Grundflächen nach § 4 Nr. 4 WoFIV sind zu einem Viertel anzurechnen.
- (3) Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- (4) Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

§ 3 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich über den unbeplanten Innenbereich von Weißbach und Crispenhofen (ohne Halberg und Guthof) und über die Bebauungsplangebiete von Weißbach und Crispenhofen, welche vor dem 01.01.1980 rechtskräftig geworden sind. Ausgenommen sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbe-, Industrie-, Sondergebiete und vorhabenbezogene Bebauungspläne.
- (2) Sollte in einem zukünftigen Bebauungsplan eine höhere Stellplatzverpflichtung festgesetzt werden, so ist dies ausdrücklich in den jeweiligen örtlichen Bauvorschriften anzugeben.

§ 4 Ausnahmen

- (1) Die §§ 37 Abs. 3 Satz 2 und 56 Abs. 2 bis Abs. 5 LBO (Sonderformen des Wohnens) bleiben unberührt.
- (2) In begründeten Einzelfällen sind mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Weißbach Abweichungen dieser Satzung möglich.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen den Vorgaben des § 2 dieser Satzung eine Neu- oder Umbaumaßnahme durchführt oder eine Nutzungsänderung zu Wohnraum vornimmt, ohne die für die einzelnen Wohneinheiten notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung über die Stellplatzverpflichtung und deren Begründung (Anlage 1), welche Bestandteil der Satzung ist, tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weißbach, den 23. Februar 2022

Rainer Züfle
Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Weißbach 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 die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Begründung zu Satzung der Gemeinde Weißbach über den Erlass einer Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

1.) Stellplatzanforderung nach LBO

Nach § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist auch die Herstellung notwendiger Garagen zulässig. Die Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) ermöglicht bei Nichtwohngebäuden und guter Einbindung des Standorts in den ÖPNV Abschläge bis zu 30% der notwendigen Stellplätze. Die Reduzierung der Stellplätze gemäß VwV Stellplätze gilt nicht für die notwendigen Kfz-Stellplätze von Gebäuden mit Wohnungen. Notwendige Kfz-Stellplätze von Gebäuden mit Wohnungen können nicht abgelöst und auch nicht in ihrer Anzahl reduziert werden. Eine Abweichung von der Herstellungspflicht besteht nach § 37 Abs. 7 LBO nur dann, wenn die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder auf dem Baugrundstück aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind über die Kfz-Stellplätze hinaus Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen. Die Fahrrad-Stellplatzpflicht deckt sowohl den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner als auch den Bedarf der Besucherinnen und Besucher ab. Auf sie kann bei Gebäuden mit Wohnungen nicht verzichtet werden. Fahrradstellplätze sind nicht Gegenstand dieser Satzung.

2.) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung über eine Stellplatzsatzung

Der Gesetzgeber ermächtigt nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Gemeinden, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2,0 Stellplätze zu erhöhen. Der Bauherr muss dann mehr als 1,0 Stellplätze herstellen.

Voraussetzung für die Satzung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist, dass diese durch Gründe des Verkehrs oder durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist.

3.) Planerfordernis

Die Gemeinde Weißbach weist, wie bei Orten mit langer Geschichte üblich, verschiedene Entwicklungsphasen auf. Von der Entwicklung entlang bestehender Erschließungsstraßen, über die Erarbeitung von Baufluchtenplänen, bis hin zur heutigen Planung durch Bebauungspläne spiegeln sich die jeweiligen Planungsphasen im Ortsbild wider.

Durch die Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Waren früher private Fahrzeuge die Ausnahme, bilden sie heute einen selbstverständlichen Teil der allgemeinen Mobilität, was sich in einer hohen Fahrzeugdichte niederschlägt. Aufgrund des ausbaufähigen öffentlichen Nahverkehrs erhöht sich das Erfordernis nach privaten Fahrzeugen, so dass heute mehrere PKW pro Wohneinheit üblich sind. Eine weitere Erhöhung der Fahrzeugdichte für den Individualverkehr ist absehbar, da im beruflichen wie privaten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität zu erwarten ist. Es wurde daher geprüft, ob verkehrliche oder städtebauliche Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen.

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.

Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde hier rechtzeitig die Weichen stellen, damit die tatsächlich notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden. Dies gilt speziell auch vor dem Hintergrund, dass viele Straßen im Gemeindegebiet verhältnismäßig schmal sind, sodass StVO-konformes Parken am Fahrbahnrand oftmals nicht möglich ist.

Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes sind in diesem Fall nicht auszuschließen.

Sowohl in Weißbach als auch Crispenhofen gibt es erhebliche Probleme mit dem ruhenden Verkehr. Teils werden Fahrzeuge auf Gehwegen geparkt, wodurch Fußgänger behindert werden, teils wird beim Parken die vorgeschriebene Mindestdurchfahrtsbreite von 3,00 Metern nicht eingehalten – mit der Folge, dass Rettungsfahrzeuge, Müllaster, Schneepflüge oder andere große Fahrzeuge nicht passieren können. Außerdem kommt es durch falsch parkende Fahrzeuge zu Sichtbehinderungen. Durchfahrende Fahrzeuge können hierdurch andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder übersehen.

Um problematisches Verkehrsverhalten, wie beispielsweise Gehwegparken, zu verhindern und um die Wirksamkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu fördern, ist es sinnvoll für Wohnungen die Zahl der geforderten Stellplätze zu erhöhen.

Da eine solche Erhöhung das Bauen im Einzelfall verteuern und erschweren kann und somit für Bauherren eine Belastung darstellt, sollte sie allerdings nicht pauschal für das gesamte Gemeindegebiet erfolgen, sondern primär für diejenigen Bereiche, in denen es die vorstehend geschilderten Probleme mit dem ruhenden Verkehr bereits gibt oder in denen sie zu erwarten sind. Dies trifft überwiegend auf den unbeplanten Innenbereich sowie auf die Baugebiete aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren zu. Hier sind die Straßen und Wege in der Regel noch nicht für die derzeitige Anzahl der PKW pro Wohnung beziehungsweise Familie ausgelegt. In Ermangelung ausreichender Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sollte in diesen Gebieten auf den Wohngrundstücken mehr als nur ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit geschaffen werden.

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

Im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wird das Maß der Erhöhung dabei von der Größe der neuen Wohneinheiten abhängig gemacht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze;
- Wohnungen ab 40 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

Diese Regelung gilt nur für die Schaffung von neuen, abgeschlossenen Wohneinheiten und nicht für die bloße Erweiterung der Wohnfläche bestehender Wohneinheiten. Es wird als unverhältnismäßig angesehen, im Falle einer bloßen Erweiterung der Wohnfläche einer bereits bestehenden Wohnung zusätzliche Stellplätze zu verlangen. Soweit sich bei der Stellplatzberechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese aufzurunden (z. B. 4,5 = 5 Stellplätze).

Gefangene Stellplätze gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Satzung, wenn sie der gleichen Wohneinheit wie der dahinterliegende (gefangene) Stellplatz zugeordnet sind. Nur in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Absprache innerhalb des betreffenden Haushalts stattfinden kann und beide Stellplätze genutzt werden können.

4.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich über den unbeplanten Innenbereich der Ortschaften Weißbach und Crispenhofen (ohne die Weiler Halberg und Gut-hof) sowie über diejenigen Bebauungsplangebiete von Weißbach und Crispenhofen, welche vor dem 01.01.1980 rechtskräftig geworden sind. Ausgenommen sind die planungsrechtlich gesicherten Gewerbe-, Industrie-, Sondergebiete und vorhabenbezo-gene Bebauungspläne.

Mit Rechtskraft dieser Stellplatzsatzung gilt diese auch für die Gebiete von rechtskräf-tigen Bebauungsplänen. Sofern dort bereits Regelungen vorhanden sind, werden diese durch die Bestimmungen dieser Satzung ersetzt.

5.) Ausnahmen (Sonderregelung)

Bei bestimmten Sonderformen des Wohnens, wie beispielsweise Pflegeheimen, Se-niorenwohnanlagen o. ä. kann in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden. Um für diese Fälle eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden, wird nach § 56 Abs. 5 LBO von der Stellplatzverpflichtung abgesehen. Es sind statt-dessen abweichende Regelungen über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zulässig.

Für andere Nutzungen ist der Stellplatzbedarf gemäß der LBO und der VwV Stell-plätze zu ermitteln.

Auch in künftigen Bebauungsplanverfahren (z.B. bei vorhabenbezogenen Bebau-ungsplänen) steht es der Gemeinde offen im Rahmen ihrer planerischen Entschei-dung bedarfsgerechte, abweichende Regelungen zu treffen.