

Stellplätze im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Michael Beisse

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsgrundlagen

- Im Bauordnungsrecht:
 - Art. 2 Abs. 8 BayBO – Legaldefinition Stellplatz
 - Art. 47 BayBO – zentrale Auffangnorm
 - § 20 GaStellV
 - Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO – Satzungsermächtigung
- Im Bauplanungsrecht:
 - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
 - § 12 BauNVO
 - § 21a BauNVO

Art. 47 BayBO

- Vorgängerregelung: staatlich reguliertes Stellplatzrecht
- Seit 2008: Reduzierung auf Mindestanforderungen – Kommunalisierung des Stellplatzrechts:
 - Frage kommunaler Verkehrspolitik
 - weitgehende Gestaltungsspielräume der Gemeinde

Inhalt des Art. 47 BayBO

- Absätze 1 bis 3 richten sich an den Bauherren:
 - (1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
Satz 2: Änderung und Nutzungsänderung
Satz 3: Wohnraumprivilegierung

Inhalt des Art. 47 BayBO

- Art. 47 Abs. 2 BayBO – Stellplatzanzahl

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das StMI durch Rechtsverordnung fest. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

→ Kommune bestimmt die Anforderung an Stellplatzpflicht durch Stellplatzsatzung oder BPlan

Inhalt des Art. 47 BayBO

- Art. 47 Abs. 3 BayBO – Erfüllen der Stellplatzpflicht

Drei Möglichkeiten:

- Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück (Nr. 1)
- Herstellung auf einem Grundstück in der Nähe (Nr. 2)
- Ablöse der Kosten für die Herstellung notwendiger Stellplätze gegenüber der Gemeinde (Nr. 3)

Inhalt des Art. 47 BayBO

- Art. 47 Abs. 4 BayBO – Modalitäten der Ablöse

Art. 47 Abs. 4 BayBO richtet sich an die Gemeinde:

- (4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für
1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
 2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Anforderungen des Art. 47

Nachweispflicht für bauliche Anlagen

- Art. 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BayBO
- Private und öffentliche Anlagen
- Unabhängig von Planbereich, Innenbereich, Außenbereich
- Maßgeblich: Zu- und Abfahrtsverkehr ist (nennenswert) zu erwarten (idR bei einer Wohnung)
- Ausnahmen: z.B. Imbiss bei Einzelhandelsmarkt
- Persönliche Verhältnisse sind irrelevant – objektiver Maßstab, der für jede Anlage gilt
- Herstellungspflicht: Ausreichende Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit

Anforderungen des Art. 47

Stellplatznachweis bei Änderung baulicher Anlagen

- Nutzungsänderung oder Änderung (Erweiterung): Zusatzbedarf (Herstellungspflicht für den zusätzlichen Bedarf)
- Vorhandene unveränderte Nutzung ist bestandsgeschützt, kein zusätzlicher Stellplatznachweis insoweit
- Erleichterung des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 (z.B. DG-Ausbau) – nur anwendbar in Fällen des Satz 2
- Kein Nachweis bei Instandhaltung (Abgrenzung Änderung)

Zahl, Größe, Beschaffenheit

- Vorrang: kommunale Satzung oder BPlan
- Ohne Satzung oder BPlan: GaStellV
 - ❖ Zahl: § 20 GaStellV iVm Anlage: Regelstellplatzbedarf, kein Spielraum
 - ❖ Größe: § 4 GaStellV (2,30m auf 5,00m für PKW)
 - ❖ Beschaffenheit: Lage/Auffindbarkeit, befestigt
- Sondersituation nur über Abweichung nach Art. 63 BayBO lösbar
- Denkbar: eigene Stellplatzsatzung für bestimmte Gebiete

Sondersituationen

- Stellplätze sind unterschiedlichen Nutzungen zugeordnet
- Mehrfachnutzungen von baulichen Anlagen (Mehrfachturnhalle)
- Wechselbelegung (z.B. Behördenparkplatz/Wochenende)

Gemeindliche Stellplatzsatzung

- Rechtsgrundlage: Art. 81 Abs 1 Nr. 4 BayBO
- Regelungsinhalte:
 - Kfz-Stellplätze
 - Fahrradabstellplätze
 - Ablösung der Herstellungspflicht
 - Höhe der Ablösebeträge
- Keine prinzipiale Normenkontrolle, Art. 5 S. 2 AGVwGO
- Satzung wird im vereinfachten Verfahren geprüft, Art. 47 BayBO hingegen nicht.

Art. 81: Zahl der Stellplätze

- Keine Bindung an GaStellV, Zahl kann höher oder niedriger sein
- Stellplatzzahl kann auf 0 reduziert werden (freiwillige Herstellung bleibt möglich, soweit keine sonstigen rechtlichen Hindernisse entgegenstehen)
- Strittig aber: Verbot der Herstellung von Stellplätzen

Größe - Beschaffenheit

- Regelungen hierzu auch möglich ohne Festlegungen zur Zahl
- Auch hier: Keine Bindung an GaStellV
- Maßgeblich: bausicherheitsrechtliche und ortsbildgestaltende Aspekte – z.B.:
 - sicheres Ein- und Aussteigen
 - „Stauraum“
 - Befestigung/Entwässerung
 - SUV-Gebiet

Fahrradabstellplätze

- Regelungsgegenstand ebenfalls: Zahl, Größe, Beschaffenheit
- Bausicherheitsrechtliche Aspekte: Freihaltung von Gehweg/Rettungsweg
- Ortsgestalterische Aspekte: Unterbinden des „wildem Abstellens“
- Keine Ablöse regelbar/möglich

Allgemeine Anforderungen

- Grundsatz der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit
- Zielrichtung: Stellplatznachweis, Regelung des ruhenden Verkehrs
- Unzulässig: Verhinderungsplanung
(Stellplatzanforderung, die Bauvorhaben verhindern soll)
- Weitgehende Regelungsspielräume – Begründung für Differenzierung, z.B. niedrigere Stellplatzanzahl für bestimmte Gebiete oder bestimmte Vorhaben (geförderter Wohnungsbau); Berücksichtigung alternativer Mobilitätskonzepte (Carsharing)

Achtung!

Kein BPlanR im Gewande von Satzungen nach Art. 81 BayBO!

- Freihaltung von Vorgärten und Vorgartenzonen (BayVGH v. 20.12.2004, 25 B 98.1862)
- Freihaltung eines Stauraums von 5m Tiefe (BayVGH v. 12.01.2012, 2 B 11.2230)

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

- Nr. 4. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;

- Nr. 11 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden.

- Nr. 22 die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;

§ 9 Abs. 3 BauGB

Bei Festsetzungen nach Abs. 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Festsetzungen nach Abs. 1 für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

12 BauNVO

Regelung zur Art der baulichen Nutzung:

- Stellplätze sind in allen Baugebieten zulässig
- In WR, WA und SO Erholung aber nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Im WR unzulässig: Stellplätze/Garagen für LKW und Bus
- Im WA und WS unzulässig: Stellplätze/Garagen für mehr als 3,5t

12 Abs. 4 bis 7 BauNVO

- Geschossweise (Abs. 4) – auch teilweise (Abs. 5) – Festsetzungsmöglichkeit: Garagengeschoße
 - Folge: nur in diesen Geschoßen sind Stellplätze zulässig, es sei denn BPlan bestimmt anderes
 - Voraussetzung: besondere städtebauliche Gründe
- Im Baugebiet oder Teilen können Stellplätze für unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig erklärt werden (Abs. 6)
- Landesrechtlicher Vorbehalt (Abs. 7): Ablöse und Herstellungspflicht nach BayBO bleiben unberührt

§ 21a BauNVO

- Abs. 1: Keine Anrechnung des GaragenG auf VG
 - Abs. 2: Anrechnung der GGa-Fläche nach § 19 BauNVO
 - Abs. 3: GR-Überschreitung 0,1
 - Abs. 4: Nichtberücksichtigung der GF und BM von Garagengeschoßen, Stellplätzen und Garagen
 - Abs. 5: Hinzurechnung von UG – Erhöhung der zulässigen GF
- § 21 a bietet Anreiz-/Begünstigungsmöglichkeiten