

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Bad Saulgau (Stellplatzsatzung)**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2020 auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 1 - 2 und Abs. 6 sowie § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ff., ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

(1)

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bad Saulgau; ausgenommen hiervon sind Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch, für welche die gesetzliche Regelung gilt. Das Gemeindegebiet wird in 3 Zonen eingeteilt:

#### **Zone 1:**

Das Gebiet der Altstadt, dargestellt im beiliegenden Lageplan des Stadtbauamts Bad Saulgau vom 09.08.2019. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **Zone 2:**

Die Bereiche der Kernstadt außerhalb der Altstadt ohne Ortschaften

#### **Zone 3:**

Alle Ortschaften der Stadt Bad Saulgau

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

(1)

Die Satzung gilt für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze im Sinne von § 37 Abs. 1 LBO für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die zu Wohnzwecken dienen. Die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen steht der Errichtung gleich. § 37 Abs. 3 LBO ist als höherrangiges Recht hier anzuwenden.

(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.

(3)

Stellplätze sollten in wassergebundener Bauweise mit Splitt oder Schotter erstellt werden. Eine Pflasterfläche mit hohem Fugenanteil liefert ebenfalls den gewünschten Effekt. Splitt oder Schotter darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen.

### § 3 Erweiterung der Stellplatzverpflichtung:

(1)

Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) – ein Stellplatz je Wohnung – wird in den Zonen 2 und 3 erhöht. Die Stellplatzverpflichtung wird festgesetzt

In der Zone 2:

Wohnungen bis	100 m <sup>2</sup>	1	Stellplatz	je Wohnung
Wohnungen über	100 m <sup>2</sup>	1,5	Stellplätze	je Wohnung

In der Zone 3:

Wohnungen bis	55 m <sup>2</sup>	1	Stellplatz	je Wohnung
Wohnungen bis	100 m <sup>2</sup>	1,5	Stellplätze	je Wohnung
Wohnungen über	100 m <sup>2</sup>	2	Stellplätze	je Wohnung

(2)

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

(3)

Zur Berechnung der Wohnfläche nach Abs. 1 wird die Wohnflächenverordnung (WoFIV) herangezogen.

### § 4 Abweichende Regelungen

(1)

Die Stadt Bad Saulgau kann auf Antrag im Einzelfall ganz oder teilweise von den Bestimmungen dieser Satzung Ausnahmen erteilen, wenn

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere Gründe des Denkmalschutzes die Befreiung erfordern, oder
- die Anwendung der Stellplatzsatzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- städtebauliche oder verkehrliche Belange einer Befreiung nicht entgegenstehen

(2)

Regelungen zur Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen in Bebauungsplänen oder sonstigen örtlichen Bauvorschriften, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang. § 56 LBO bleibt unberührt.

### § 5 Hinweise

Bei der Planung, Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Garagen und Stellplätzen sind die Vorgaben der Garagenverordnung – GaVO und die Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 05 anzuwenden und zu befolgen.

Stellplätze und Zufahrtsbereiche sind gefällemäßig so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser in die Entwässerungseinrichtungen von angrenzenden Straßen gelangen kann.

## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und ist ab diesem Tage anzuwenden. Für die vor dem Inkrafttreten bereits eingeleiteten Verfahren findet diese Satzung keine Anwendung.

Bad Saulgau, den 29. Juli 2020



Doris Schröter  
Bürgermeisterin

# Begründung

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung in der Stadt Bad Saulgau (Stellplatzsatzung)

## 1. Ausgangslage

Bereits im Zuge der Beratungen zum Haushaltsplan 2018 hat die SPD-Fraktion die Verwaltung damit beauftragt, die Möglichkeiten hinsichtlich einer Ausweitung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen darzustellen. Erneut diskutiert wurde diese Frage im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Friedrichstraße/Kaiserstraße, die in der Sitzung des Gemeinderats am 26.07.2018 beraten wurden. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens hat die Polizeidirektion Konstanz indirekt angeregt, die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet über das gemäß LBO erforderliche Maß hinaus zu erhöhen, was mittels eines Bebauungsplans möglich ist.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Herstellungspflicht von Stellplätzen bei der Erstellung von Wohngebäuden ist in § 37 Abs. 1 LBO geregelt. Nach dieser landesrechtlichen Vorschrift ist die Herstellung eines Stellplatzes pro Wohneinheit (notwendiger Stellplatz) vorgeschrieben, unabhängig davon, ob dieser in Form eines oberirdischen Stellplatzes im Freien, in Form einer Garage oder eines Carports oder als Tiefgaragenstellplatz ausgeführt wird. Ebenfalls in § 37 Abs. 1 LBO ist die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für andere Nutzungsarten jenseits der Wohnnutzungen geregelt. Für diese Nutzungsarten ist eine Reduktion der erforderlichen Stellplätze bei guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr möglich, was für Wohnnutzungen nicht vorgesehen ist. Die für die jeweilige Nutzungsart erforderliche Anzahl an Stellplätzen und die Berechnungssystematik hierzu werden in der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) weiter ausformuliert und konkretisiert. Notwendige Stellplätze für Wohnungen können nicht abgelöst (vgl. § 37 Abs. 7 LBO) und nicht reduziert werden. Ebenfalls gemäß § 37 Abs. 7 LBO kann von der Herstellungspflicht nur dann abgewichen werden, wenn alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind und eine Durchsetzung der Herstellungspflicht unzumutbar wäre. Von dieser Ausnahmeregelung wurde bislang nur in wenigen Einzelfällen in der Altstadt Gebrauch gemacht.

## 3. Ermächtigung der Kommunen zu abweichenden Regelungen gemäß § 74 LBO

In § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ist geregelt, dass die Städte und Gemeinden die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen per Satzung auf bis zu 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöhen können. Entsprechende Satzungen können entweder für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für klar abgegrenzte Teilbereiche erlassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren für einzelne Neubaugebiet am Ortsrand oder im Umland Gebrauch gemacht. De facto bedeutet dies, dass ein entsprechender Bauherr, über das gesetzlich durch die LBO festgelegte Maß hinaus, mehr als 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit herstellen muss.

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO regelt hingegen, dass die Stellplatzverpflichtung für das gesamte Gemeindegebiet oder klar abgegrenzte Teile davon, ebenfalls mittels einer Satzung, eingeschränkt werden kann. Diese Regelung konnte bis zur LBO-Novelle 2014 nur für gewerbliche und sonstige Nutzungen, nicht aber für eine Wohnnutzung angewendet werden. Im Zuge der genannten LBO-Novelle wurde die Ermächtigung zur Einschränkung der erforderlichen Stellplätze auch auf die Wohnnutzung ausgedehnt. Die dargelegte Einschränkung bedeutet allerdings nicht, dass der Bauherr dazu verpflichtet werden kann, nur eine geringere Anzahl an Stellplätzen herzustellen. Auf freiwilliger Basis kann folglich auch ein höherer Stellplatzschlüssel umgesetzt werden.

#### **4. Argumente gegen eine Erhöhung der Stellplatzpflicht (Zone 1)**

Bereits die Tatsache, dass die LBO-Novelle 2014 auch eine Reduzierung der Stellplatzpflicht für eine Wohnnutzung per kommunaler Satzung ermöglicht hat, zeigt, dass die Frage nach dem richtigen Umfang herzustellender Stellplätze sehr vielschichtig ist. Folgende Argumente sprechen gegen eine Erhöhung der Stellplatzpflicht:

- Die Änderung des Mobilitätsverhaltens in unserer Gesellschaft ist von einer breiten Mehrheit gewollt, das Ziel ist eine Verlagerung weg vom motorisierten Individualverkehr hin zum Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fußverkehr). Vor diesem Hintergrund ist mittelfristig damit zu rechnen, dass die Gesamtzahl der zugelassenen Fahrzeuge pro Einwohner auch im ländlichen Raum abnimmt. Eine gänzlich auf das Verkehrsmittel „Auto“ ausgerichtete Satzung würde diesen gesellschaftlichen Wandlungsprozess konterkarieren. Angesichts dessen erscheint eine Investition in anderen Bereichen, z.B. für Mobilitätskonzepte, Car-Sharing-Modelle, etc., zukunftsgerichteter.
- Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht greift nur bei Neubauvorhaben oder wesentlichen Nutzungsänderungen, ein Eingriff in bereits bestehende Baugenehmigungen oder Nutzungen ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass es sehr lange dauert, bis eine Entlastung im öffentlichen Raum spürbar wird. Angesichts der bereits beschriebenen Umwälzungen im Mobilitätsbereich ist fraglich, ob das derzeit vorhandene Problem des knappen Parkraums mittel- bis langfristig überhaupt noch relevant ist.
- Die Anzahl der pro Wohneinheit vorhandenen Kraftfahrzeuge ist stark von der jeweiligen Lebensphase der Bewohnerinnen und Bewohner abhängig. Am Beispiel des klassischen Familienwohnens verdeutlicht bedeutet dies, dass vor der eigentlichen Familienphase mit Kindern oftmals ein Auto ausreichend ist, mit Kindergarten- und Schulbesuch ein zweites Fahrzeug erforderlich wird, solange die erwachsenen Kinder noch zu Hause wohnen gegebenenfalls kurzzeitig noch weitere Fahrzeuge hinzukommen, wohingegen spätestens mit Erreichen des Ruhestands ein Auto ausreichend ist.
- Im ländlichen Raum findet das oben beschriebene Familienwohnen oftmals nicht in Objekten des Geschosswohnungsbaus statt, sondern in Einfamilienhäusern. In diesem Objektsegment ist eine freiwillige Übererfüllung der Stellplatzpflicht nach LBO eher die Regel.
- Die Herstellung zusätzlicher Stellplätze über das nach Landesrecht hinaus bedeutet zwangsläufig einen höheren Flächenverbrauch bzw. eine höhere Flächenversiegelung, da Stellplätze, sofern dies technisch möglich ist, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus bevorzugt oberirdisch in Form von Garagen, Carports oder Parkplätzen errichtet werden.
- Durch zusätzliche Forderungen hinsichtlich der herzustellenden Stellplätze pro Wohneinheit verteuert sich das momentan ohnehin sehr kostspielige Bauen zusätzlich. Im Extremfall,

wenn im engeren Innenstadtbereich z.B. ein zweites Tiefgaragengeschoss erforderlich wird, verteuert ein weiterer Stellplatz eine Wohnung um 30.000-35.000 €.

- Die Stadt Bad Saulgau verliert als Standort für Investitionen im Wohnungsbau an Attraktivität, da vergleichbare Kommunen der Umgebung auf solche Regelungen verzichten.
- Die aus Gründen der Reduzierung des Flächenverbrauchs gewünschte Innenentwicklung verliert an Wettbewerbsfähigkeit gegenüber der „grünen Wiese“, da Stellplätze bei Außenentwicklungen wirtschaftlicher und einfacher realisiert werden können.

#### Zone 1:

Die beiliegende Karte zur Stellplatzsatzung zeigt das Gebiet der Altstadt. Bei diesem Bereich handelt es sich zu einem großen Teil um den verkehrsberuhigten Bereich um den Marktplatz und der Hauptstraße, der über Fußgängerbereiche erschlossen ist und folglich nicht ohne weiteres mit Kraftfahrzeugen angefahren werden kann. Dieser Bereich nordwestlich der Friedrichstraße ist der dichtest bebaute Bereich der Innenstadt. Südöstlich der Friedrichstraße befinden sich kirchliche Einrichtungen, Altenheim, Banken, Kindergarten, Hotel und Nahversorgungsbetriebe. Im gesamten Bereich lassen sich Stellplätze i.d.R. nur mit sehr hohem finanziellen Aufwand auf den Baugrundstücken unterbringen. Die Innenstadt soll möglichst zu Fuß begangen werden und das Parken auf umgebende Parkplatzeinrichtungen/Parkhäuser konzentriert werden. Aus diesen und oben bereits genannten Gründen wird in diesem Bereich die Stellplatzpflicht der Landesbauordnung belassen. Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht wäre kontraproduktiv und würde mehr KFZ in die Altstadt ziehen.

### **5. Argumente zur Erhöhung der Stellplatzpflicht (Zone 2 und 3)**

Das zentrale Argument für eine über die Festsetzung der LBO hinausgehende Stellplatzverpflichtung ist der Wunsch, den ruhenden Verkehr vom öffentlichen Straßenraum auf private Grundstücksflächen hin zu verlagern. Damit sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Bedarfsgerechte Herstellung von Parkraum nach dem „Verursacherprinzip“, die durch den ruhenden Verkehr entstehenden Belastungen sollen nicht in den öffentlichen Raum verlagert werden. Diese Fragestellung steht im logischen Zusammenhang mit der Diskussion um den Umfang des Gemeingebrauchs öffentlicher Straßen, die seit den 1920er Jahren kontrovers geführt wird.
- Erhöhung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs, die durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum oftmals eingeschränkt wird.
- Erhöhung der Einsatzbereitschaft von Feuerwehr und Rettungsdiensten, da die Gefahr eng beparkter Anliegerstraßen mit einem größeren Angebot von Stellplätzen auf Privatgrund tendenziell abnimmt.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, da im öffentlichen Verkehrsraum parkende Autos eine Sichtbehinderung darstellen können, die das Erkennen querender Fußgänger (insbesondere Kinder) erschwert.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Verbannung des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum.

### Zone 2:

Bei der Zone 2 handelt es sich um den restlichen Bereich des Stadtgebiets ohne Ortschaften. In dieser Zone wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der Wohnungsgröße festgelegt. Unterschieden wird zwischen Wohnungen mit einer Fläche bis 100 m<sup>2</sup> und über 100 m<sup>2</sup>. Die Zusammensetzung der heranzuziehenden Wohnräume ist in § 3 Abs. 3 dieser Satzung genannt. In Zweifelsfällen entscheidet die Baurechtsbehörde über die anzurechnenden Räumlichkeiten. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze Nachkommastellen, ist das Ergebnis auf eine ganze Zahl aufzurunden. In diesen Bereichen des Stadtgebiets weisen die zur Verfügung stehenden Bauflächen größere Flächen auf, woraus sich eher die Möglichkeit ergibt, parkende Autos auf dem Privatgrund und nicht im öffentlichen Bereich abzustellen. Der Verkehr wird flüssiger und die Sicht auf spielende Kinder und Fußgänger wird nicht verdeckt. Zudem wird die Einsatzbereitschaft von Feuerwehr und Rettungsdiensten durch freie Straßen und freies Sichtfeld erhöht.

### Zone 3:

Bei der Zone 3 handelt es sich um alle der Stadt Bad Saulgau zugehörigen Ortschaften. Auch hier wird die Stellplatzpflicht nach der Wohnungsgröße festgelegt. Die ausschlaggebenden Wohnungsgrößen werden hier im Vergleich zur Zone 2 in drei Wohnungsgrößen aufgeteilt:

- Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> benötigen 1 Stellplatz
- Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> benötigen 1,5 Stellplätze
- Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> benötigen 2 Stellplätze

Diese weitere Unterteilung und die Forderung nach mehr Stellplätzen beruht darauf, dass der öffentliche Nahverkehr und die Versorgung der Bevölkerung hier in den Ortsteilen nicht den Standard aufweist als in der Kernstadt und somit das Auto als Fortbewegungsmittel eine größere Bedeutung hat. Des Weiteren stehen den Bauwilligen/Grundstückseigentümern größere Bauflächen zur Verfügung, die die Realisierung von mehr Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück ermöglichen. Somit stehen die Wohnstraßen den Fußgängern, der Müllabfuhr, den Paketdiensten, der Feuerwehr, den Rettungsdiensten, dem landw. Verkehr und den Anwohnern im Gesamten zur Verfügung. Auch hier sind die Berechnungsergebnisse der notwendigen Stellplätze nach § 3 Abs. 2 dieser Satzung zu runden.

## 6. Berechnung der Fläche der Wohnung

In Rücksprache mit dem Baurechtsamt der Stadt Bad Saulgau, welches diese Satzung im täglichen Geschäft anzuwenden hat, wurde vereinbart, dass die Wohnflächenverordnung (WoFIV) für die Berechnung der Wohnfläche in § 3 dieser Satzung herangezogen wird.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizräume, Garagen und Geschäftsräume. Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter

und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte, Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte, von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel anzurechnen.

## **7. Abweichende Regelungen**

Die Baurechtsbehörde kann auf Antrag im Einzelfall ganz oder teilweise von den Bestimmungen der Satzung Ausnahme erteilen. Dies ist der Fall, wenn durch die Festsetzung das Wohl der Allgemeinheit betroffen wäre oder andere Gründe, wie z. B. der Denkmalschutz durch die Festsetzung betroffen wäre.

Diese Regelung findet ebenfalls Anwendung, wenn die Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und städtebauliche oder verkehrliche Belange einer Befreiung nicht entgegenstehen.

Anderweitige Regelungen zur Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen in Bebauungsplänen oder sonstigen örtlichen Bauvorschriften, die von den Regelungen der Stellplatzsatzung abweichen, haben Vorrang. § 56 LBO bleibt hiervon unberührt.

## **8. Inkrafttreten**

Da die Stellplatzsatzung nicht auf bereits eingegangene und sich im Verfahren befindende Bauanträge auswirken soll, tritt die Satzung am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und ist ab diesem Tage anzuwenden. Somit muss in laufende Verfahren nicht mehr eingegriffen werden. Eine Verwirrung der Bauherren wird hierdurch vermieden.

Bad Saulgau, den 29.07.2020



Christoph Zoll