

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:

Linda Reinke

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde
Büchen
Gemeindevertretung Büchen

Datum

28.08.2023

10.10.2023

Beratung:

Erlass einer Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Büchen verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für das ehemals geplante Ortszentrum der Gemeinde Büchen vom 20.09.1995. In der Satzung ist in § 12 Abs. 2 geregelt, dass nicht-überdachte ebenerdige Stellplätze einschließlich der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit versicherungsfähigen Bodenbelägen wie Rasenpflaster zu befestigen sind.

Am 20.02.2017 hat der Bau-, Wege- und Umweltausschuss (BWU) der Gemeinde Büchen die Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung gegeben, die damalige Satzungsbefugnis gem. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO in Anspruch zu nehmen und eine Stellplatzsatzung für die gesamte Ortslage über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder zu erlassen. Der Mehrbedarf bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge sollte ebenfalls geregelt werden. Die Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellanlagen sollten jedoch nicht in der Satzung aufgenommen werden. Letzteres war bereits für das ehemals geplante Ortszentrum durch die Ortsgestaltungssatzung festgesetzt.

Die Gemeindevertretung ist der Beschlussempfehlung des Ausschusses nicht nachgekommen, weil sie bislang nur in Neubaugebieten die Stellplätze für Kraftfahrzeuge, nicht aber besonders für die Abstellplätze von Fahrrädern, über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften in den aufzustellenden Bebauungsplänen weiter regeln wollte und konnte.

So hat die Gemeindevertretung beispielsweise in den nachfolgend genannten Bebauungsplänen folgende Festsetzungen für Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. für Fahrräder) getroffen, die auch neben einer zukünftigen Stellplatzsatzung weiterhin gelten würden:

- Bebauungsplan Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westl. Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“:

Textliche Festsetzung:

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 12 m² große Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 18 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

- Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“

Textliche Festsetzung:

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 20 m² große Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 bis 5 (WA 3 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

- Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich d. Str. Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“

Textliche Festsetzung:

3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohneinheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

Durch die Änderung der Landesbauordnung ab dem 01.09.2022 gilt gem. § 49 Abs. 1 S.3 LBO, dass notwendige Stellplätze auch auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden können, dass nicht das Baugrundstück ist. Die Gemeinde kann danach durch eine Stellplatzsatzung gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO nur noch Regelungen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen vornehmen. Die Festsetzung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück in einem Bebauungsplan (= Satzung) aufgrund der örtlichen Bauvorschriften der neuen LBO sind somit zukünftig rechtlich zweifelhaft.

Auf der BWU-Sitzung am 13.02.23 unter TOP 12): „Prüfkatalog zur nachhaltigen Bauleitplanung“ hat der Ausschuss beschlossen, den **Prüfkatalog zur nachhaltigen Bauleitplanung** zukünftig bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Dieser Prüfkatalog enthält unter 6.1 nachfolgende verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung:

6.1 Verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung zu Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 49 i.V.m. 86 BauNVO)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind **je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze** auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.*

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind für **Gebäude mit mehr als drei (3) Wohneinheiten je Wohneinheit ein (1) Fahrradabstellplatz** vorzusehen.*

Auf einen entsprechenden Nachweis kann verzichtet werden, sofern die notwendigen Stellplätze/-Fahrradabstellanlagen in zumutbarer Entfernung von dem jeweiligen Grundstück hergestellt und dessen Benutzung öffentlich-rechtlich gesichert sind.

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen, in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten, wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt. Die entsprechende Ausführung hat zu Gunsten des Wasserhaushaltes innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Ausführung zu erfolgen.

Ergänzend zu den herzustellenden Stellplätzen auf den privaten Grundstücken hat im Zuge der Erschließungsplanung die Prüfung der Errichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang des Straßenraumes innerhalb des Plangebietes zu erfolgen.

Der BWU hatte sich durch diesen Prüfkatalog die ersten Vorgaben für eine Stellplatzsatzung und für zukünftig aufzustellende Bebauungspläne gegeben.

In derselben Sitzung des Ausschusses am 13.02.2023 unter TOP 13): „Beratung zu einer Stellplatzsatzung“ schlug der Bürgermeister vor, dass eine Stellplatzsatzung ausgearbeitet werden sollte, die nicht allein die Anzahl der Wohneinheiten als Grundlage für die Anzahl der Stellplätze vorgibt, sondern eine Koppelung der Wohneinheiten und der Wohnungsgröße erfolgen sollte.

Der BWU hat sich daraufhin am 03.04.23 für den Erlass einer Stellplatzsatzung mit folgenden Vorgaben ausgesprochen:

- Für Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m² ist 1 Pkw-Stellplatz und 1 Fahrradstellplatz, für Wohnungen mit einer Größe über 50 m² sind 1,5 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze vorzuhalten.
- Für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten ist ein Fahrradstellplatz je Wohnung vorzuhalten.

Die Verwaltung wurde gebeten, zur nächsten Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses einen Entwurf der Stellplatzsatzung mit den vorhergehenden Vorgaben zur Beratung vorzulegen.

Bei der Ausarbeitung des Entwurfes der Stellplatzsatzung ist seitens des Bürgermeisters ein anderer Vorschlag zu den genannten Vorgaben des Ausschusses eingebracht worden, über den der Ausschuss gebeten wurde, zu entscheiden.

Auf der letzten Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses vom 28.08.23 wurde der Tagesordnungspunkt: „Erlass einer Stellplatzsatzung“ aufgrund der bereits erfolgten Sitzungszeit nur kurz behandelt. Der Ausschuss beschloss, dass jede Fraktion sich intern mit den zu der Sitzung vorbereiteten Satzungsentwurf befasst und

der Bauverwaltung die Vorschläge der Fraktionen bis zum 12.09.23 einreicht.

Die Bauverwaltung hatte die Vorschläge der Verwaltung und der einzelnen Fraktionen (farblich unterschieden) in Anlagen zusammengefügt, so dass auf der Ausschusssitzung am 26.09.23 über die einzelnen Vorschläge beraten und entschieden wurde.

Dieser Beschlussvorlage liegt nun die durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss erarbeitete und beschlossene Stellplatzsatzung mit den Anlage 1 und 2 als Beschlussempfehlung für die Gemeindevertretung bei.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung der Gemeinde Büchen über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge (Stellplatzsatzung) in der vorliegenden Fassung.