



MARKT HOLZKIRCHEN

Begründung

Satzung zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen

Der Marktgemeinderat hat im Jahre 1995 den Bebauungsplan Nr. 81 zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 08.11.1995 in Kraft getreten und wurde im Jahre 2009 geringfügig ergänzt (1. Änderung). Da viele darin getroffene Festsetzungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Mobilität entsprechen, wird der Bebauungsplan aufgehoben und durch die neue Stellplatzsatzung ersetzt (Satzung zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen).

Am 12.11.2020 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung der neuen Stellplatzsatzung und gleichzeitig den Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan NR. 81 beschlossen.

Die neue Satzung trifft Bestimmungen zu folgenden Inhalten

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht
- § 2a Reduktion der Kfz-Stellplatzzahl für Wohnungen aufgrund eines Mobilitätskonzeptes ab 10 Wohneinheiten im Hauptort Holzkirchen
- § 3 Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen
- § 4 Grenzgaragen, äußere Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen
- § 5 Abstellplätze für Fahrräder
- § 6 sonstige Vorschriften, Abweichungen
- § 7 Inkrafttreten

Allgemein:

Durch die Senkung des Stellplatzschlüssels wird u.a. der Stellplatzbedarf an kleinere Wohnungsgrößen angepasst und für Verkaufs- und Gaststätten gesenkt, was letztlich auch einer Belebung des Ortskernes zugutekommt. Des Weiteren soll die Möglichkeit eingeführt werden, den Stellplatzbedarf zu reduzieren, wenn besondere Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden oder ein qualifiziertes Mobilitätskonzept ausgearbeitet wird (s.u.). Letztlich sollen die Regelungen der neuen Stellplatzsatzung auch dazu beitragen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und alternative Mobilität zu fördern. Diese städtebaulichen Ziele waren auch ein Ergebnis des integrierten Mobilitätskonzeptes für den Markt Holzkirchen aus dem Jahre 2017.

Die im Bebauungsplan Nr. 81 getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. zur Lage von Stellplätzen) wurden als nicht mehr erforderlich erachtet und sind in einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht zulässig. Diese wurden gestrichen.

Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze aufgrund besonderer Wohnungsbauvorhaben (§ 2 Abs. 2) im gesamten Gemeindegebiet:

Eine Stellplatzreduzierung um 25% aufgrund besonderer Wohnungsbauvorhaben (z.B. Vorhaben mit Mietpreisbindung, genossenschaftliches Wohnen) entspricht den Mobilitätsbedarfen der Bewohner in derartigen Wohnanlagen. Bei einer Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke zur Förderung gemeinschaftsorientierten Wohnens, sollen sich die Bewerber frühzeitig mit ihrer Mobilität und einer gemeinschaftlichen Nutzung von Mobilitätselementen auseinandersetzen.

Mobilitätskonzept (§ 2a):

Im Laufe der letzten Jahre geriet die Forderung nach alternativen, zukunftsorientierten Mobilitätskonzepten immer mehr in den Fokus und wird nun zur zentralen Aufgabe für Kommunen. Das führte zu der Frage, wie Mobilitätskonzepte, insbesondere dann, wenn sie eine Stellplatzreduzierung kompensieren, in kommunalen Satzungen Niederschlag finden. Dabei geht es vor allem darum, Vorgaben und Kriterien eines Mobilitätskonzeptes sowie dessen rechtliche Sicherung und Sanktionen zu definieren. Ob über ein Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Stellplatzreduzierung gewährt werden kann, liegt im Ermessen der Gemeinde.

Für die rechtlich verbindliche Sicherung des Mobilitätskonzeptes ist ein städtebaulicher Vertrag erforderlich sowie die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.

Die Stellplatzreduzierung über ein Mobilitätskonzept kommt aufgrund eines nicht ausreichend ausgebauten ÖPNV-Netzes im Gesamtgemeindegebiet nur dann in Frage, wenn das Vorhaben im Hauptort liegt (siehe Anlage 2 zur Stellplatzsatzung). Eine weitere Differenzierung innerhalb des Hauptortes wird erst in Erwägung gezogen, wenn eine innerörtliche Busverbindung deutlich, insbesondere in der Taktfrequenz, verbessert wird.

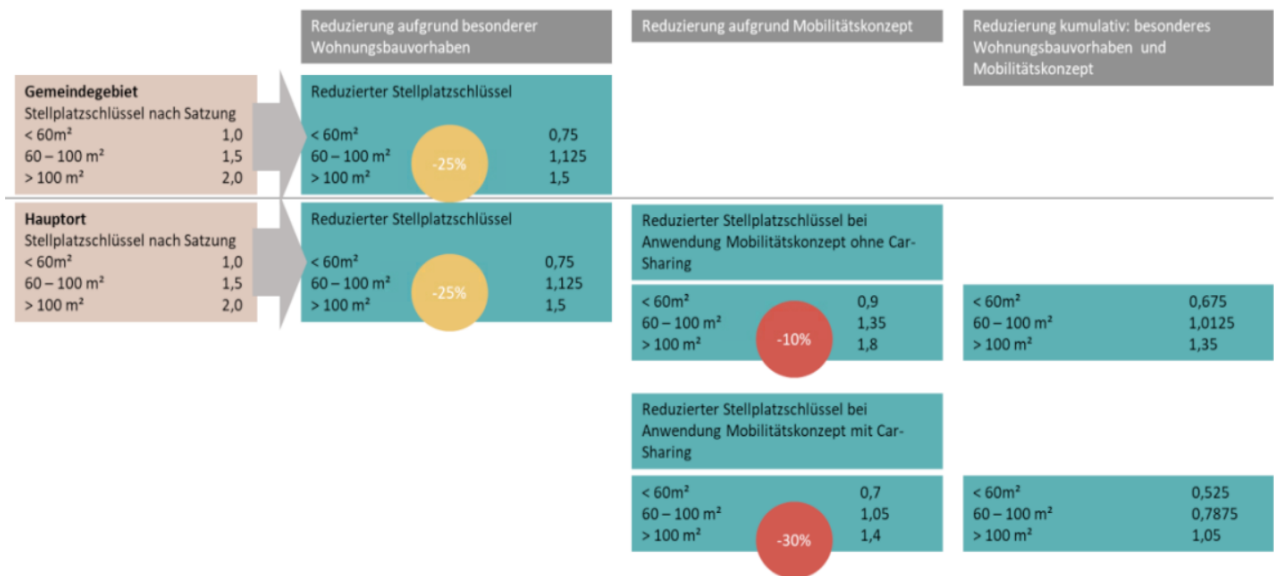
Neben der Lage des Wohnungsbauvorhabens muss es mindestens 10 Wohneinheiten umfassen. Die Stellplätze verbleiben auch bei Eigentumswohnanlagen im Gemeinschaftseigentum und werden nicht in Teileigentum überführt.

Wichtiger Bestandteil eines wohnstandortbezogenen Mobilitätskonzeptes ist das Car-Sharing, das in der Regel über einen Dienstleister organisiert wird. Ein Mobilitätskonzept ohne die Integration von Car-Sharing kann demnach eine Stellplatzreduzierung von 10%, ein Konzept mit Car-Sharing von 30% erzielen. In jedem Fall müssen im Gegenzug Lastenräder oder Pedelecs zur gemeinschaftlichen Nutzung bereitgestellt werden und weitere Mobilitätselemente, die zur Reduzierung der privaten PKW-Nutzung führen, in einem passgenauen Konzept gebündelt werden.

Es wurde ein Formblatt erstellt, das einerseits den Bauherren als Vorlage für ein wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept dient und andererseits der Verwaltung die Prüfung des Konzeptes vereinfacht (siehe Anlage). Formblatt und Mobilitätskonzept werden Bestandteil der Baugenehmigung und sichern die Umsetzung der Mobilitätsbausteine nachhaltig.

Die Reduzierungsmöglichkeiten können kumulativ angewendet werden.

Übersicht über die stufenweise Reduzierungsmöglichkeit von Stellplätzen:



Abstellplätze für Fahrräder (§ 5):

In dem für den Markt Holzkirchen im Jahr 2017 erstellten integrierten Mobilitätskonzept wird verstärkt auf die Nutzung von Fahrrädern Wert gelegt. Damit dies entsprechend angenommen und umgesetzt wird, sind neben einem attraktiven Wegenetz auch ausreichende, den heutigen Ansprüchen gerechte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf privaten sowie öffentlichen Flächen, erforderlich.

Die bisherigen Regelungen des § 7 werden daher durch klare Festsetzungen zu Abmessungen und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen ersetzt. Der Verweis auf die neuen DIN-Norm 79008 gewährleistet eine ordnungsgemäße Ausführung der Stellplätze bzw. „stationären Fahrradparksysteme“. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze für die jeweilige Nutzung wird nun anhand einer extra Spalte in der Tabelle für Kfz-Stellplätze (siehe Anlage 1 zur Stellplatzsatzung) ermittelt.

Übersicht über die wesentlichen Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 81:

- Es wird eine Reduzierungsmöglichkeit um 25 % bei PKW-Stellplätzen vorgesehen für besondere Wohnungsbauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet,
 - a) mit Verpflichtung zur Mietpreisbindung (max. 25 % unter der ortsüblichen Miete für den Zeitraum von 20 Jahren) oder
 - b) die im Rahmen eines gemeindlichen Konzeptvergabeverfahrens eine Reduktion ermöglichen, oder
 - c) die von Baugenossenschaften errichtet werden und dies vertraglich mit der Marktgemeinde vereinbart wird.
- Es wird eine Reduzierungsmöglichkeit um bis zu 30 % zusätzlich ab 10 Wohneinheiten im Hauptort Holzkirchen eingeführt, bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes.

- Der Ablösebetrag wird auf 12.000,00 € je Stellplatz erhöht und gilt für den gesamten Gemeindebereich.
- Es werden Streichungen vorgenommen aufgrund fehlender oder unbestimmter Rechtsgrundlagen.
- Regelungen zu Grenzgaragen und zur äußeren Gestaltung werden in einem Paragraphen zusammengefasst (§ 4).
- Für Garagen und Carports werden auch Flachdächer zugelassen (bei Garagen sind diese zu begrünen).
- Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen werden detaillierter und klarer formuliert.
- Die in der Tabelle (Anlage 1) angegebenen Stellplatzschlüssel werden in vielen Bereichen gesenkt, für Fahrradstellplätze wird ein neuer Schlüssel eingeführt.

Bauverwaltung, 12.11.2020 und 10.03.2022 (1. Änderung)