Stadt Blieskastel
10/Nr.16/2025

Bekanntmachung der Satzung der Stadt Blieskastel über die Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen und Wohnheime

Aufgrund des § 12 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes – KSVG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087) und der §§ 47 Abs. 1 S. 4, 85 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2024 (Amtsbl. 2004, 822), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2025 hat der Stadtrat der Stadt Blieskastel am 19.05.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Stadt Blieskastel.
(2) Für den Bereich in der Anlage 2 gelten die Richtzahlen aus der Anlage 1 Nr.1.3.
(3) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2 Begriffsdefinition

(1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundstücken dienen.
(2) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
(3) Carports sind sogenannte offene Garagen, die allseitig, drei-, oder zweiseitig offen sein können.
(4) Die Bezeichnung „notwendige Stellplätze“ umfasst die Schaffung einer Mindestanzahl an Stellplätzen, die sich aus der Anlage 1 ergeben.

§ 3 Herstellungspflicht

(1) Nach Maßgabe des § 47 Abs. 1 Landesbauordnung müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Die Pflicht zur

Herstellung von Stellplätzen des Satzes 1 gilt nach Maßgabe dieser Satzung auch für Wohnungen und Wohnheime

(2) Notwendige Stellplätze für Wohnungen und Wohnheime müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

(3) Bei Änderung baulicher Anlagen oder Änderung ihrer Nutzung ist nur der durch die Änderung verursachten Mehrbedarf an Stellplätzen zu decken.

(4) Soweit die notwendigen Stellplätze nicht hergestellt werden können, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung erfolgen, wenn die Stadt Blieskastel der Ablöse zustimmt.

(5) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätze wird angerechnet.

(6) Je barrierefreier Wohneinheit, ist auch ein entsprechend barrierefreier Stellplatz herzustellen.

§ 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Absätzen.

(2) Bei Anlagen, die nicht nur der Nutzung als Wohnungen bzw. Wohnheimen dienen, bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach Art und Zahl der vorhandenen und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des ÖPNV zu erwartenden Kfz der ständigen Benutzer sowie deren Besucher der Anlage.

(3) In den Fällen des Absatzes 2 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Saarpfalz-Kreises im Einvernehmen mit der Stadt Blieskastel zu entscheiden.

(4) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch bis 0,4 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden.

§ 5 Standort und Größe von Stellplätzen

(1) Notwendige Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) In Abstimmung mit der Stadt Blieskastel und der Unteren Bauaufsichtsbehörde dürfen Stellplätze ausnahmsweise auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, nachgewiesen werden und sind dort dann herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Wegestrecke zwischen den notwendigen Stellplätzen und dem Baugrundstück von 250m.

(3) Die notwendigen Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

(4) Notwendige Stellplätze müssen mit einer ausreichenden Breite so angelegt werden, dass sie über ausreichend breite Fahrgassen ohne Behinderung und zusätzliche Rangiererfordernisse angefahren und auch wieder verlassen werden können. Notwendige Stellplätze müssen mindestens 5,00m lang und 2,50m breit sein. Barrierefreie Stellplätze müssen mindestens 5,00m lang und 3,50m breit sein.

§ 6 Gestaltung der Stellplätze

(1) Die entsprechenden Auflagen durch öffentlich-rechtliche Verordnungen sind bei der Herstellung notwendiger Stellplätze zu beachten.
(2) Je 5 Stellplätze ist ein geeigneter heimischer Strauch oder standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Flachdächer von Garagen ab 36m² Grundfläche sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Carports sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

§ 8 Abweichungen

Die Stadt Blieskastel kann unter den Voraussetzungen des § 68 LBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

§ 9 Ordnungswidrigkeit

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer entgegen des § 3 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000€ geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Blieskastel, den 6.6.2025

Bernd Hertzler
Bürgermeister

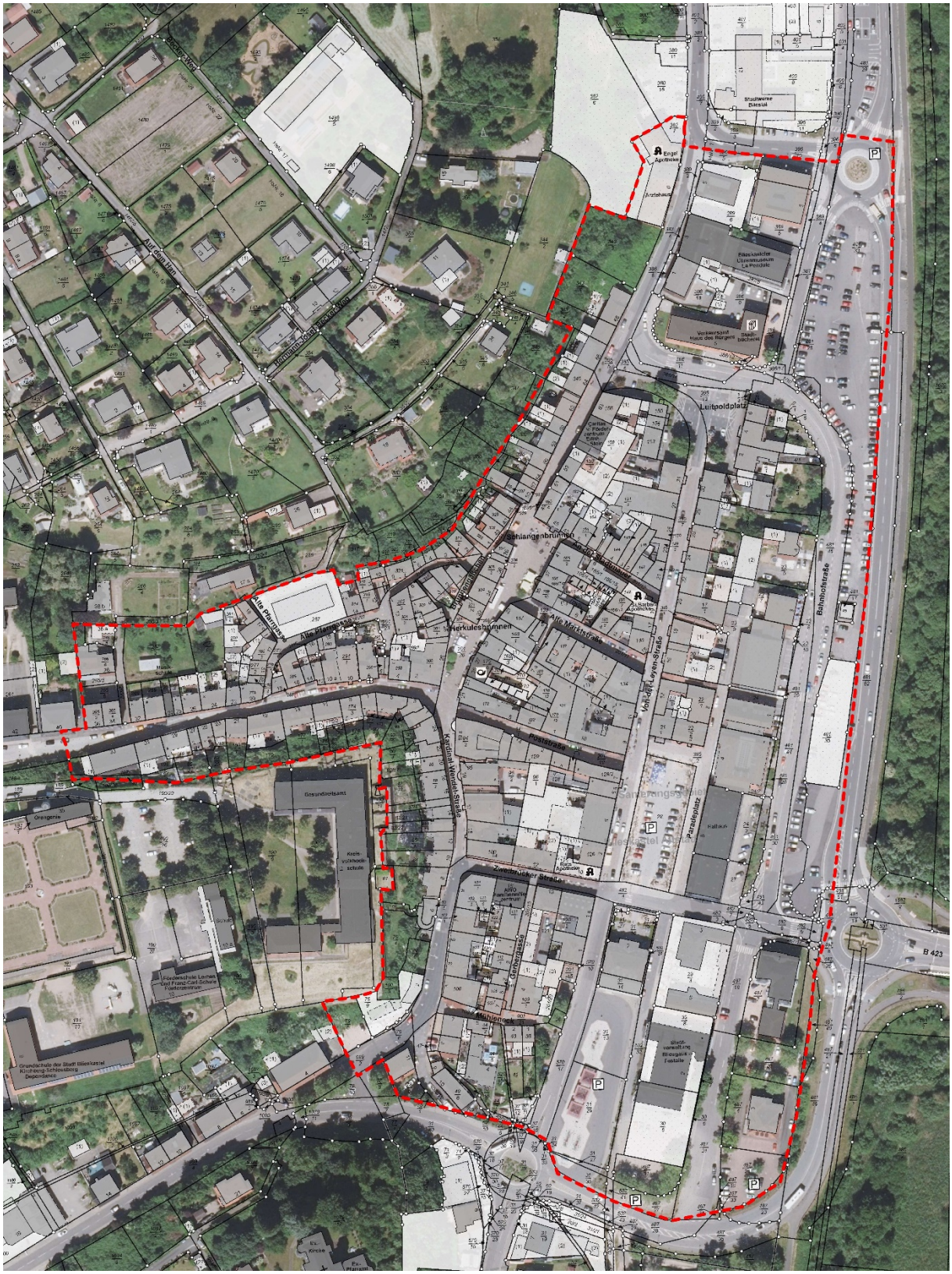
Anlage 1

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl)
1	**Wohngebäude und Wohnheime**	
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl
1.2	Mehrfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohneinheit
1.3	Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser im Bereich der Anlage 2	1 Stpl je Wohnung bis 75m² Wohnfläche 2 Stpl je Wohnung über 75m² Wohnfläche
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl je 3 Betten
1.5	Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 Stpl je 3 Betten
1.6	Studierende- und sonstige Wohnheime	1 Stpl je 2 Betten

Anlage 2

Geltungsbereich für die Richtzahlen aus Anlage 1 Nr. 1.3



Begründung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen und Wohnheime

Mit der Änderung der Landesbauordnung in 2025 wird unter anderem das Stellplatzrecht im § 47 LBO grundlegend geändert. Eine gesetzliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen und Wohnheime gibt es nicht mehr. Lediglich für barrierefreie Wohnungen (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) besteht weiterhin die Pflicht zur Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung. Nach der Landesbauordnung können Kommunen durch Erlass einer Satzung, Bauherren zur Herstellung einer bestimmten Anzahl an Stellplätzen verpflichten.

Ziel der Stellplatzsatzung ist es, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, in dem eine Anzahl an notwendiger Stellplätze direkt und zwingend denjenigen baulichen Anlagen zugeordnet werden, die den Verkehr verursachen. Dabei wurde sich auf eine Festlegung für die Wohnungen und Wohnheime beschränkt, da alle weiteren Nutzungsarten durch die Landesbauordnung weiterhin abgebildet werden.

Die Satzung besteht aus einem Textteil und zwei Anlagen.

Zu § 1 Geltungsbereich:

Abs. 1:

Der Absatz bestimmt, dass die Satzung im Sinne der Gleichbehandlung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Blieskastel Anwendung findet.

Abs. 2:

Innerhalb der historischen Altstadt ist es aufgrund der dichten und geschlossenen Bauweise und den kleinen Grundstückszuschnitten kaum möglich ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Aus diesem Grund wird für den im Geltungsbereich der Anlage 2 festgelegten Bereich eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen (Anlage 1 Nr. 1.3) festgelegt. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur der Altstadt, bestehend aus Blockrandbebauung und geschlossener Bauweise länger als 100m, findet sich in sonst keinem weiteren Stadtteil. Die Abgrenzung befindet sich in der Anlage 2.

Abs. 3:

Der Absatz nimmt Stellung zum Verhältnis der Stellplatzsatzung zu sonstigen Satzungen. Es soll dadurch Auslegungsschwierigkeiten und das Verhältnis zu Festsetzungen in Bebauungsplänen geklärt werden.

Sollten rechtskräftige Bebauungspläne Festsetzungen zu der Lage oder Ausführung von Stellplätzen enthalten, so behalten diese ihre Gültigkeit und gehen den Festsetzungen der Stellplatzsatzung vor. Enthält ein zuvor rechtskräftiger Bebauungsplan keinen Hinweis zu Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung. Es kann bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht entnommen werden, dass der Plangeber keine Herstellungspflicht hat begründen wollen, da die Landesbauordnung die Pflicht zur Herstellung bislang begründet hat.

Bebauungspläne, die nach Inkrafttreten der Stellplatzsatzung aufgestellt werden und keine eigene Regelung zu Stellplätzen beinhalten, sollen einen Hinweis auf die Stellplatzsatzung enthalten, sofern das jeweilige Entwicklungsziel (z.B. die Entwicklung einer autofreien Siedlung mit Sammelstellplatzanlage) der Stellplatzsatzung nicht entgegensteht.

Zu § 2 Begriffsdefinition

Abs. 1, 2, 3 und 4:

Die Absätze haben lediglich klarstellende Wirkung, in dem diese, die jeweiligen Begriffe definieren.

Zu § 3 Herstellungspflicht:

Abs. 1:

Der Absatz nimmt Bezug auf die Stellplatzpflicht des § 47 LBO. Mit § 2 Abs. 1 S. 2 wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen und Wohnheime nach Maßgabe der Satzung begründet (vgl. § 47 Abs. 1 S. 4 und S. 5 LBO).

Abs. 2:

Legt den Zeitpunkt fest, ab wann die Stellplätze hergestellt sein müssen. Weiterhin wird klargestellt, dass Garagen auch als notwendige Stellplätze angerechnet werden.

Abs. 3:

Eine Änderung könnte beispielsweise eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude sein. Der Mehrbedarf der dadurch entsteht, ist durch die Herstellung weiterer Stellplätze zu decken.

Abs. 4:

Der Absatz weist auf die Ablösesatzung der Stadt Blieskastel hin, die es den Bauherren erlaubt unter Voraussetzung der Zustimmung der Stadt Blieskastel die notwendigen Stellplätze durch einen Geldbetrag abzulösen.

Abs. 5:

Der Absatz hat lediglich klarstellende Wirkung.

Abs. 6:

Der Absatz soll den § 50 LBO Barrierefreies Bauen insofern unterstützen, dass bei einer barrierefreien Wohneinheit auch ein entsprechend barrierefreier Stellplatz vorhanden sein soll.

Zu § 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Abs. 1:

Der Absatz verweist auf die als Anlage beigefügte Tabelle, welche die Auflistung erforderlicher Zahlen von Stellplätzen enthält.

Grundlage für die Bemessung der Zahlen ist unter anderem die Betrachtung der strukturellen Lage des Stadtgebietes im gesamträumlichen Zusammenhang, die Einwohner- und Siedlungsdichte und das Angebot des ÖPNV-Netzes.

Abs. 2:

Der Absatz regelt die Fälle, in denen die Anlage nicht nur für Wohnzwecke bestimmt ist. Hier hat die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde nach dem Maßstab der bisherigen Rechtslage die notwendige Anzahl der Stellplätze festzulegen.

Abs. 3:

Bei den Fällen des Absatz 2 ist über den Bedarf im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Blieskastel zu entscheiden. Einvernehmen bedeutet, dass die Zustimmung der Behörden vorliegen muss.

Abs. 4:

Stellplatzberechnungen sind immer auf ganze Zahlen auf- oder abzurunden, da Teile von Stellplätzen nicht errichtet werden können.

Zu § 5 Standort und Größe von Stellplätzen:

Abs. 1:

Absatz 1 regelt den Standort der notwendigen Stellplätze. Diese sind auf dem Baugrundstück herzustellen, auf dem sich die bauliche Anlage befindet, die den Stellplatzbedarf auslöst. Mit dem Zusatz „dauerhaft zu unterhalten“ soll sichergestellt werden, dass Stellplätze dauerhaft genutzt und unterhalten werden.

Abs. 2:

Nur ausnahmsweise dürfen notwendige Stellplätze auch außerhalb des Baugrundstückes angelegt werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Ausnahme steht im pflichtgemäßen Ermessen der Unteren Bauaufsicht und der Stadt Blieskastel. Um die Nutzung und Akzeptanz der Stellplätze sicherzustellen, sollten die Entfernungen zwischen Stellplätzen und dem Baugrundstück, dem diese zugeordnet sind, nicht über das in der Satzung genannte zumutbare Maß hinausgehen. Bei größeren Entfernungen ist davon auszugehen, dass die Stellplätze nicht genutzt werden.

Abs. 3:

Absatz 3 stellt die Nutzung als Stellplatz sicher und soll verhindern, dass der Stellplätz umgenutzt wird.

Abs. 4:

Die Festsetzungen zur Größe dienen der Qualitätssicherung und stellen die tatsächliche Nutzung als notwendiger Stellplatz sicher. Weiterhin soll dadurch sichergestellt werden, dass Stellplätze so anzuordnen sind, dass diese jederzeit unabhängig voneinander nutzbar sind,

Zu § 6 Gestaltung der Stellplätze:

Abs. 1:

Auflagen durch öffentlich-rechtliche Verordnungen sind zu beachten.

Abs. 2:

Sowohl aus gestalterischen als auch zur Verbesserung des Mikroklimas ist für Stellplatzanlage > 5 Stellplätze ein Ausgleich in Form eines heimischen Strauches oder eines standortgerechten Laubbaums zu schaffen.

Abs. 3:

Die Begrünung die Flachdächer bei Garagen ab zwei Stellplätze dient der Verbesserung des Mikroklimas. Carports sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da der Aufwand für die Statik als zu hoch empfunden wird.

Zu § 8 Abweichungen:

Der Absatz verweist auf den § 68 LBO der die Regelung über Abweichungen enthält.

Zu §9 Ordnungswidrigkeit:

Zu Abs. 1 und 2:

§ 9 bestimmt den Ordnungswidrigkeitstatbestand. Verwaltungsbehörde im Sinne des 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Untere Bauaufsichtsbehörde. Eine solche Vorschrift ist notwendig, damit ein satzungswidriges Unterlassen der Herstellung eines Stellplatzes mit Bußgeld durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde geahndet werden kann. Dessen ungeachtet besteht für den Bauherrn weiterhin die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze-

Der Betrag, der in Absatz 2 festzuglegen ist, kann laut § 87 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00€ geahndet werden. Die Bestimmung der Höhe der Geldbuße liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Zu § 10 Inkrafttreten:

Hiermit wird das Inkrafttreten der Satzung geregelt.