

Satzung der Gemeinde Überherrn über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen (Stellplatz-Satzung)



Präambel

Mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung des Saarlandes und weiterer Rechtsvorschriften vom 19. Februar 2025 hat sich die Rechtslage hinsichtlich der Herstellungspflicht von Stellplätzen grundlegend geändert. Das Stellplatzrecht wurde dahingehend neu gefasst, dass für Wohnungen und Wohnheime künftig Stellplätze nur noch dann verpflichtend herzustellen sind, wenn die jeweilige Gemeinde dies ausdrücklich durch eine örtliche Bauvorschrift in einer Satzung festlegt.

Mit der nun erfolgten Gesetzesänderung wird die Zuständigkeit für die Regelung der Stellplatzpflicht daher ausdrücklich auf die kommunale Ebene verlagert.

Die Gemeinde Überherrn hat bereits für Teilbereiche ihres Kernorts im Jahr 2012 entsprechende Regelungen getroffen. Um jedoch einen einheitlichen und rechtlich belastbaren Rahmen für das Gemeindegebiet zu schaffen, wird nun eine neue Stellplatzsatzung erlassen. Diese verfolgt das Ziel, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen und gleichzeitig den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Denn ohne ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den Privatgrundstücken ist eine sichere, verkehrlich geordnete Nutzung des Straßenraums bzw. des öffentlichen Raums nicht gewährleistet.

Darüber hinaus dient die Satzung der Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Bauwillige, Eigentümer, Architekten und kommunale Entscheidungsträger. Sie berücksichtigt den grundsätzlichen Stellplatzbedarf in unterschiedlichen Wohn- und Nutzungszusammenhängen und soll so zu einem gerechten Ausgleich zwischen privaten Interessen und dem Allgemeinwohl beitragen.

Die Satzung trifft dabei Regelungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für unterschiedliche Nutzungen (u.a. Wohnungen und Wohnheime, Büros, Verkaufs-, Versammlungs-, Sport-, Gast- und Vergnügungsstätten, Einrichtungen der medizinischen Versorgung).

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes – KSVG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087) und der § 47 Abs. 1 S. 4 und § 85 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. 2004, 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.02.2025, hat der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn am **02.12.2025** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die in den beiliegenden Übersichtsplänen ersichtlichen Bereiche der Gemeinde Überherrn. Bezüglich der Regelungsintensität differenziert die Stellplatzsatzung dabei zwischen den Zonen 1 und 2, wie folgt:
 - Zone 1: Kernbereich des Hauptortes Überherrn
 - Zone 2: Übriges Regelungsgebiet der Stellplatzsatzung Überherrn
- (2) Zone 1: Der Geltungsbereich des Kernbereiches des Hauptortes Überherrn entspricht im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich gemäß dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Überherrn (Stand 2009). Er umfasst insbesondere die Haupt- und Alleestraße als zentrale Achse, die Kirche St. Bonifacius sowie das Umfeld des alten Bahnhofs. Bei diesem Gebiet handelt es

sich um die Haupteinkaufslage der Gemeinde Überherrn mit entsprechend hohem Durchgangs- und Publikumsverkehr und dementsprechend hohem Parkdruck.

- (3) Zone 2: Die Zone 2 umfasst sämtliche zusammenhängend bebauten Bereiche innerhalb der Ortslagen aller Ortsteile der Gemeinde Überherrn mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereiches im Hauptort Überherrn (Zone 1). Berücksichtigt werden hierbei alle strukturell geprägten Bereiche, die dauerhaft genutzt werden und Teil der bestehenden Siedlungsstruktur sind. Darüber hinaus zählen auch baurechtlich bebaubare Aussiedlerhöfe außerhalb zusammenhängender Ortslagen zu Zone 2. Die Zone bildet den allgemeinen Geltungsbereich außerhalb der o. g. Zone 1.
- (4) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

- (1) Gemäß § 47 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung müssen bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen (notwendige Stellplätze und Garagen) hergestellt werden. Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nach Satz 1 gilt nach Maßgabe dieser Satzung auch für Wohnungen und Wohnheime.
- (2) Gemäß § 47 Absatz 1 Satz 3 Landesbauordnung ist bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach Absatz 1 nur der durch die Änderung verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen zu decken.
- (3) Gemäß § 2 Absatz 9 Landesbauordnung sind Stellplätze Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundstücken dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und überdachte Stellplätze.
- (4) Notwendige Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
- (5) Die Regelung des § 47 Absatz 1 Satz 6 Landesbauordnung bleibt unberührt.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Für bauliche und andere Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Satzung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (2) Handelt es sich bei dem Vorhaben um öffentlich geförderten Wohnungsbau im Sinne der Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung im Saarland oder vergleichbare Förderung, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze um 20 % gemindert.
- (3) Im Kernbereich des Hauptortes Überherrn (Zone 1) bemisst sich, bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf der zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer sowie der Besucher der Anlage, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (4) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) Ergeben sich bei der Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch bis 0,4 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden. Bei Vorhaben mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen zunächst, ohne die Anwendung der Rundungsregel nach Satz 1, auf eine Dezimalstelle nach dem Komma zu ermitteln. Die auf eine Dezimalstelle ermittelten Werte sind sodann zu addieren und entsprechend Satz 1 kaufmännisch ab- oder aufzurunden.

§ 4 Ablösung der Stellplatzverpflichtung

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann gemäß § 47 Absatz 3 Landesbauordnung die Stellplatzpflicht abgelöst werden, wenn die zur Herstellung

Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Überherrn vom 06. September 2012 zahlen.

§ 5 Abweichungen und Ausnahmen

Von den Festsetzungen dieser Satzung können in begründeten Fällen auf Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder die Einhaltung der Anforderungen der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Gemeinde Überherrn der Abweichung zustimmt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Absatz 1 Nummer 1 Landesbauordnung handelt, wer entgegen § 2 Absatz 1 oder 2 dieser Satzung 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 25.000 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen in Teilbereichen des Ortsteiles Überherrn der Gemeinde Überherrn (Stellplatzsatzung Überherrn) vom 06. September 2012.

Überherrn, Datum, Siegel

Die Bürgermeisterin

Anlage 1
zur Satzung über die Verpflichtung
zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen
der Gemeinde Überherrn

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw
1.	Wohnungen und Wohnheime	
1.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je Wohneinheit (≤ 50 qm Wohnfläche) - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (> 50 qm und ≤ 80 qm Wohnfläche) - 2 Stellplätze je Wohneinheit (> 80 qm Wohnfläche) - zuzüglich 1 Besucherstellplatz ab und je 3 Wohneinheiten
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je Wohneinheit
1.3	Betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je Wohneinheit - zuzüglich 1 Stellplatz für das Betreuungs- bzw. Serviceangebot < 8 Wohneinheiten - zuzüglich 2 Stellplätze für das Betreuungs- bzw. Serviceangebot ≥ 8 Wohneinheiten - zuzüglich 1 Besucherstellplatz je 3 Wohneinheiten
1.4	Pflege-/ Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 6 Betten, mindestens jedoch 3 Stellplätze - zuzüglich 1 Besucherstellplatz je 10 Betten
2.	Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen	
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Läden und Geschäftshäuser	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
3.2	Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche (Einzelhandel bis 800 qm Verkaufsfläche) - 1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsfläche (Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche)
3.3	Bau- und Gartenmärkte, Getränkemarkte	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche
3.4	Kioske, straßengebundene Verkaufswagen	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz
4.	Versammlungsstätten, Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Vortragsäle)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 7,5 Sitzplätze
4.3	Kirchen	-
5.	Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	
5.1	Kindertageseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 15 Kinder, mindestens jedoch 3 Stellplätze - zuzüglich 1 Stellplatz je 20 Kinder für Bring- und Abholvorgänge, mindestens jedoch 2 Stellplätze
5.2	Grundschulen	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 20 Schüler, mindestens jedoch 3 Stellplätze

5.3	Allgemein bildende Schulen	- 1 Stellplatz je 25 Schüler, mindestens jedoch 3 Stellplätze
5.4	Förderschulen, Sonderschulen für Behinderte	- 1 Stellplatz je 15 Schüler, mindestens jedoch 3 Stellplätze
6.	Sportstätten	
6.1	Spiel- und Sporthallen	- 1 Stellplatz je 50 qm Sportfläche - zuzüglich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze
6.2	Sportplätze	- 1 Stellplatz je 250 qm Sportfläche - zuzüglich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze
6.3	Kegel-, Bowlingbahnen	- 4 Stellplätze je Bahn
6.4	Fitnesscenter, Saunaanlagen	- 1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche (ohne Umkleiden)
6.5	Tennisplätze	- 1,5 Stellplätze je Spielfeld - zuzüglich 1 Stellplatz je 12,5 Besucherplätze
6.6	Reitanlagen	-
7.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten	
7.1	Gaststätten, Biergärten	- 1 Stellplatz je 10 qm Gastraum- oder Außenbewirtungsfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze
7.2.1	Imbissbetriebe - mit Bewirtung vor Ort	- 1 Stellplatz je 20 qm Gastraum- bzw. Außenbewirtungsfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze
7.2.2	Speiseherstell- und Speiselieferbetriebe (z.B. Pizza, Kebab) - ohne Bewirtung vor Ort	- 1 Stellplatz je 25 qm Küchenfläche - zuzüglich 1 Stellplatz je Betriebsfahrzeug
7.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	- 1 Stellplatz je 2 Betten - zuzüglich Zuschlag nach 7.1 für zugehörige Gaststätte - zuzüglich 1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche für zugehörige Tagungs-/ Veranstaltungsräume
7.4	Tanzlokale, Diskotheken	- 1 Stellplatz je 6 qm Nutzfläche
7.5	Wettbüros	- 1 Stellplatz je 7 qm Nutzfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
7.6	Spielhallen, Automatenhallen und vergleichbare Vergnügungstätten	- 1 Stellplatz je 7 qm Nutzfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
7.7	Privatclubs, Bordelle, Erotikbetriebe und Ähnliches	- 1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze
8.	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	- 1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz, oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	- 1 Stellplatz je 90 qm Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz
8.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	- 1 Stellplatz je 80 qm Nutzfläche
8.4	Kfz-Werkstätten	- 6 Stellplätze je Wartungs- und Reparaturstand
8.5	Kfz-Handel	- 1 Stellplatz je 50 qm Ausstellungsfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze
8.6	Tankstellen mit Verkaufsstätte	- 1 Stellplatz je 50 qm Verkaufsfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze
8.7	Kfz-Waschanlagen	- 2 Stellplätze je Waschanlage
8.8	Kfz-Waschplätze Selbstbedienung	- 4 Stellplätze je Waschplatz
8.9	Friseursalons, Kosmetikstudios, Nagelstudios oder Ähnliches	- 1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze
8.10	Sonnenstudios	- 1 Stellplatz je 2 Sonnenbänke
8.11	Transportunternehmen (Taxiunternehmen, Speditionen, Kurierdienste, etc.)	- 1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche - zuzüglich 1 Stellplatz je Betriebsfahrzeug
9.	Einrichtungen der medizinischen Versorgung	

9.1	Einrichtungen der ambulanten Versorgung (z.B. Arztpraxen, Gemeinschaftspraxen, medizinische Versorgungszentren (MVZ), Tageskliniken)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 25 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze je niedergelassenem Arzt/ ärztlichem Behandler - zuzüglich 1,5 Stellplätze je 2 Mitarbeitende
9.2	Einrichtungen der stationären Versorgung (z.B. Kliniken, Rehabilitations- und Vorsorgeeinrichtungen)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 4 Betten - zuzüglich 1,5 Stellplätze je 2 Mitarbeitende - zuzüglich 1 Besucherstellplatz je 10 Betten
9.3	„Sonder-/Bestellpraxen“	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze

Allgemeine Erläuterungen:

1. Bei der Berechnung von Nutzflächen (NF) ist die DIN 277 heranzuziehen.
2. Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. (Schlüssel: 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte)
3. Behinderten-Stellplätze: Für alle Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von 10 bis 30 Stellplätzen ist 1 Stellplatz, für weitere 20 Stellplätze ist jeweils zusätzlich 1 Stellplatz als Behindertenstellplatz anzulegen. Spezielle Regelungen in den Fachgesetzen / der LBO gehen den vorangehend genannten Regelungen jedoch vor.