

Beschlussvorlage 0084/2026

Az: 6902.001.058.10.02



Referat/Sachgebiet

Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Dagmar Unziker

Beratung

Gemeinderat

Datum

28.07.2026

öffentlich

Betreff

TOP 4

Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung – BV Abbruch eines Gebäudes mit Nebengebäuden sowie Errichtung eines Gebäudes mit Arztpraxis und 16 barrierefreien Wohneinheiten, 7 Garagen und 22 Stellplätzen, Fl.Nr, 1023/3 Ebersdorf b.Coburg

Sach- und Rechtslage:

Die seit 11.10.2025 rechtsverbindliche Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg regelt den Nachweis von Stellplätzen sowie deren Verpflichtung der Erfüllung nach Art. 47 Bayerischer Bauordnung (BayBO). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Satzung richtet sich nach der Anlage zu § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Die Stellplatzpflicht wird erfüllt durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück. Kann der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass der Bauherr der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg gegenüber die Kosten für die Herstellung übernimmt (Stellplatzabläse).

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von der Stellplatzsatzung zulassen, d.h. auf die Errichtung und den Ablösebetrag zu verzichten.

Das Grundstück 1023/4 der Gemarkung Ebersdorf b.Coburg, Raffeyenstraße 10, verfügt über eine Fläche von 4.583 m². Der Bauherr möchte im ersten Bauabschnitt eines der bestehenden Gebäude mit Nebengebäuden auf dem Grundstück abbrechen und einen Neubau mit Arztpraxis und 16 Wohneinheiten, 7 Garagen und 22 Stellplätzen errichten.

Gemäß der Stellplatzsatzung sind für die Arztpraxis 5 Stellplätze, für die 16 Wohnungen 32 Stellplätze (Faktor 2,0 pro Wohneinheit), somit insgesamt 37 Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen.

Der Bauherr möchte für das Bauvorhaben die Anzahl der Stellplätze für die Wohnungen auf einen Faktor von 1,5 reduzieren. Die Stellplätze für die Arztpraxis werden in voller Höhe nachgewiesen.

Er hat einen Antrag auf Abweichung von der Stellplatzpflicht vorgelegt. Die Reduzierung der Stellplätze für die Wohnungen wird wie folgt begründet:

- **Nutzungskonzept**
Das Vorhaben richtet sich vorrangig an Personen, die auf Hilfe angewiesen sind; diese haben einen geringeren Bedarf an individuellen Fortbewegungsmitteln.
- **Wohnungsstruktur**
Der Großteil der Wohnungen besteht aus 2-Zimmerwohnungen, sodass pro Wohneinheit tendenziell mit einem moderaten Fahrzeugbedarf (1 Fahrzeug pro Wohneinheit) zu rechnen ist.

- Ökologische/flächenbezogene Aspekte
Die Reduktion der Stellplätze führt zu geringerer Versiegelung und schonender Nutzung der verfügbaren Flächen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zuzustimmen, um keine Präzedenzfälle zu schaffen. Weder das geplante Nutzungskonzept noch die Wohnungsstruktur bieten, aus Sicht der Verwaltung genügend Sicherheit, dass die geplante Anzahl der Stellplätze ausreichend ist. Sollte in der Zukunft eine höhere Stellplatzzahl erforderlich werden, hätte die Gemeinde keine Handhabe gegenüber dem Bauherren.

Es wird empfohlen, dem Bauherren die Ablösung der fehlenden 8 Stellplätze anzubieten. Mit der Ablöse könnte die Gemeinde im näheren Umgriff zu dem Bauort ggf. selbst Stellplätze errichten.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Vorerst keine.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag des Eigentümers des Grundstücks FlNr. 1023/4 der Gemarkung Ebersdorf b.Coburg, auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg gem. Art. 63 BayBO zur Reduzierung des Stellplatzfaktors von 2,0 auf 1,5 pro Wohnung wird abgelehnt. Dem Bauherren wird die Ablöse der fehlenden Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung angeboten.