

umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, während unter **Stellplätzen** Flächen verstanden werden, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (vgl. § 2 Abs. 7 MBO). Garagen können auch (selbstständige) Gebäude sein. Überdachte Stellplätze sind keine Garagen. Dies gilt beispielsweise auch für offene Stellplätze unter einem Gebäude auf Stützen (vgl. § 21a Rn. 10).

4 Zu den Garagen im Sinne des § 12 gehören auch **Sammelgaragen**, also Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21a Abs. 2, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Da außerhalb der in Abs. 2 genannten Gebiete auch funktional nicht einer Hauptnutzung zugeordnete Stellplatzanlagen nach Abs. 1 zulässig sind, fallen auch **gewerblich betriebene Einstellplätze** unter die Vorschrift (BVerwG, U. v. 16.9.2010, 4 C 7/10, BauR 2011, 222).

2. Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (Abs. 1)

5 Nach Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Dies gilt auch für SO-Gebiete, in denen Stellplätze und Garagen also ohne besondere Festsetzung zulässig sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit wird jedoch durch die Abs. 2 und 3 modifiziert und durch Abs. 6 (im Rahmen landesrechtlicher Bestimmungen) der planerischen (Fein-)Steuerung durch die Gemeinden geöffnet. Ohne planerische Steuerung sind die genannten Anlagen in Gebieten nach den §§ 4a–9 und 11 uneingeschränkt zulässig. Diese Zulässigkeit bezieht sich auf alle Arten und Größen. Insbesondere sind danach auch gewerbliche Stellplätze und Parkhäuser etwa in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen in Gebieten nach §§ 4a–7 zulässig. In diesen Gebieten sowie in SO-Gebieten nach § 11 ergibt sich daraus fast zwangsläufig ein bauplanerischer Steuerungsbedarf.

6 Abs. 1 sagt nichts darüber, in **welchem Umfang und wo** Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Die erste Frage regelt sich nach Landesrecht (§ 49 MBO), für die zweite Frage sind die Festsetzungen des Bebauungsplans über die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23, über Garagenschosse gemäß Abs. 4, Teil-Garagenschosse gemäß Abs. 5 sowie über die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) oder über entsprechende Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) maßgebend.

Stellplätze und Garagen können auch nach Maßgabe des § 23 Abs. 5 Satz 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Rn. 27 ff.). Zu Grenzgaragen bei offener Bauweise s. § 22 Rn. 32.

3. Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Bedarf (Abs. 2)

7 Nach Abs. 2 sind in WS-, WR- und WA-Gebieten sowie in SO-Gebieten nach § 10 Stellplätze und Garagen nur in eingeschränktem Umfang, nämlich für den **durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf**, zulässig. Die Vorschrift bezweckt, die mit dem Betrieb von Kraftfahrzeugen notwendigerweise verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen in diesen Gebieten gebietsvertraglich gering zu halten. Sie ist auch bei der Festsetzung entsprechender Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB zu beachten.

8 Zu den **zugelassenen Nutzungen** zählen zunächst alle im Plangebiet allgemein, ausnahmsweise oder zumindest im Wege der Befreiung zugelassenen Nutzungen. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch die Räume oder Gebäude für freie Berufe. Wird z. B. eine Wohnung zulässigerweise als **Arztpraxis** genutzt, so kann sich ein erheblich größerer Stellplatzbedarf ergeben. Wegen des Wortlauts, aber auch nach dem Sinn der Vorschrift sind auch bauordnungsrechtlich zugelassene und insoweit **bestandsgeschützte, planungsrechtlich aber nicht (mehr) zulassungsfähige Nutzungen** umfasst (BVerwG, U. v. 7.12.2006, 4 C 11.05, BauR 2007, 672). Gleiches gilt auch in **faktischen Wohngebieten**: Bestandsgeschützte Fremdkörpermutzungen lösen entsprechenden Stellplatzbedarf aus. Eine Einschränkung kann sich aber aus § 15 Abs. 1 ergeben (vgl. etwa OVG Hamburg, U. v. 30.4.2008, 2 Bf 133/03, NordÖR 2008, 404; OVG Münster, U. v. 4.9.2008, 10 A 1678/07, BauR 2009, 478).

Berücksichtigungsfähig ist **nicht nur der aktuelle, sondern auch der künftige Bedarf**, soweit er sich mit der erforderlichen Konkretisierung etwa aus den planerischen Festsetzungen ergibt. Die Vorschriften des Landesrechts über die Schaffung notwendiger Stellplätze und Garagen liefern daher für den zu berücksichtigenden Bedarf nur einen Anhaltspunkt, weil sie nur Mindestanforderungen enthalten. Die Gemeinde ist nicht gezwungen, für den künftigen Bedarf einen Zuschlag zu berücksichtigen; häufig ist die Beschränkung auf ein Minimum gewollt, wenn z. B. eine gute Anbindung durch den öffentlichen Personenverkehr sichergestellt ist.

9 Bei der **Ermittlung des Bedarfs** braucht nicht ausschließlich auf das einzelne Baugrundstück abgestellt zu werden. Vielmehr ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass nach Landesrecht die Stellplätze und Garagen in der Umgebung des Baugrundstücks („in zumutbarer Entfernung“ gemäß § 49 Abs. 1 MBO), beispielsweise in einer Gemeinschaftsanlage geschaffen werden können (BVerwG, U. v. 16.9.1993, BRS 55 Nr. 110). Eine Massierung von Garagen und Stellplätzen auf einem Grundstück kann aber im Einzelfall das Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 verletzen.

Zum Verhältnis von Abs. 2 zu Abs. 3 vgl. Rn. 19.

4. Ausschluss von Stellplätzen und Garagen für bestimmte Kraftfahrzeuge (Abs. 3)

Nach Abs. 3 sind in WR-Gebieten Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie deren Anhänger schlechthin, in WS- und WA-Gebieten insoweit unzulässig, als das Kraftfahrzeug ein Eigengewicht von mehr als 3,5 t hat. Sofern ein Baugebiet im Bebauungsplan als WR-Gebiet festgesetzt ist oder das Gebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB einem WR-Gebiet nach § 3 entspricht, folgt aus Abs. 3 Nr. 1, dass das Abstellen von **Lastkraftwagen** auf solchen **Stellplätzen** bzw. in solchen **Garagen**, die in reinen Wohngebieten als Bestandteil der dort zulässigen Wohnnutzung bzw. einer ausnahmsweise zugelassenen sonstigen Nutzung genehmigt worden sind, jedenfalls dann, wenn dieses Abstellen stän-