

Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2026/028	
Amt: Hauptamt				Beratungsfolge			Sitzung am	
				Technischer Ausschuss			23.03.2026	
AZ.:							öffentlich	
Beratungsergebnis:								
Bearbeiter: Marina Schmidt								
Verfasser: Marina Schmidt								
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht	

Saisonale Nutzung von zwei Pkw-Stellplätzen zu Außensitzplätzen; Rastatter Straße 4, Flst. Nr. 3581

Der Bauantrag ist am 10.02.2026 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Die nachgereichten Unterlagen sowie der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzpflicht nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind am 23.02.2026 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Falkenstraße Teil 1“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO sind bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen (keine Wohngebäude), bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Nach § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können.

Nach § 37 Abs. 5 LBO können mit Zustimmung der Gemeinde auch notwendige Pkw-Stellplätze auf einem Grundstück der Gemeinde liegen.

Planung

Auf dem Baugrundstück entlang der Rastatter Straße sind fünf Pkw-Stellplätze angelegt. Diese sind von der Rastatter Straße anfahrbar. Es ist vorgesehen die Fläche von zwei der bestehenden Pkw-Stellplätze vor dem Café für eine Außensitzfläche zu verwenden. Auf der Fläche sollen für eine Außenbewirtschaftung Tische und Stühle aufgestellt werden.

Diese fünf Pkw-Stellplätze überschreiten die Baulinie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Falkenstraße Teil 1“ entlang der Rastatter Straße. Bei der Nutzungsänderung zum Café 2024 bestanden die Pkw-Stellplätze schon, deshalb war damals keine Befreiung von der Baulinie des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Falkenstraße Teil 1“ erforderlich.

Bei den fünf Pkw-Stellplätze vor dem Café handelt es sich gemäß Baugenehmigung von 2024 zur Nutzungsänderung zum Café, um fünf notwendige Stellplätze gemäß § 37 LBO.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung sieht das Vorhaben kritisch, weil durch die Umnutzung von zwei der bestehenden Pkw-Stellplätze, die notwendige Anzahl von Pkw-Stellplätzen gemäß der Baugenehmigung von 2024 nicht mehr erfüllt wird. Darüber hinaus soll die Bestuhlung bis an den Gehweg reichen und damit liegt nur ein geringer Abstand zur Rastatter Straße (K 3728) vor.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt hat der Bauherrin mitgeteilt, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück liegen müssen oder dass für die beiden notwendigen Pkw-Stellplätze Ersatz-Pkw-Stellplätze auf einem anderen Grundstück nachgewiesen müssen, die dann durch eine Baulast gesichert werden müssen. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, der Bauherrin keine Pkw-Stellplätze für die Café-Nutzung zur Verfügung zu stellen, da nach dem Gleichheitsprinzip sonst in der Zukunft bei gleichen Sachlagen, wenn Gewerbetreibende nicht die ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätze auf ihrem Grundstück nachweisen können, auch Pkw-Stellplätze im Eigentum der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden müssten. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Muggensturm ohnehin über keine geeignete Pkw-Parkplätze. Die Pkw-Stellplätze an der Ecke Rastatter Straße / Hauptstraße sowie in der Dahlienstraße sind gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Gartenstraße-Falkenstraße Teil 1“ als öffentliche Pkw-Stellplätze festgesetzt und dürfen damit nicht für einen anderen Zweck genutzt werden. Bei den Pkw-Stellplätzen entlang der Rastatter Straße handelt es sich nicht um Eigentum der Gemeinde Muggensturm.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung gemäß § 55 LBO ist nach Mitteilung der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt nicht erforderlich.

Haushaltrechtliche Deckung:

-

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, der saisonale Nutzung von zwei Pkw-Stellplätzen zu Außensitzplätzen aus städtebaulicher Sicht nicht zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, keine Pkw-Stellplätze im Gemeindeeigentum der Bauherrin zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

- 01 Baubeschreibung und Begründung zum Antrag auf Bweichung der Pkw-Stellplatzpflicht
- 02 Übersichtsplan
- 03 Foto
- 04 Lageplan
- 05 Pläne

Gemeinde Muggensturm
Hauptstraße 33-35
76461 Muggensturm

Baubeschreibung zu dem Antrag auf saisonale Nutzungsänderung von zwei Stellplätzen zu Außensitzplätzen

Objekt: Rastatter Straße 4, 76461 Muggensturm

Bauherrin: Katharina Cuellar Martinez

Vorhaben

Gegenstand dieses Antrags ist die saisonale Nutzung der Stellplätze Nr. 3 und Nr. 4 (gemäß Lageplan) als Außenbewirtschaftungsfläche für das bestehende Café. Die Fläche soll in den Frühlings- und Sommermonaten mit mobilen Tischen und Stühlen ausgestattet werden.

Art der Nutzung

Es handelt sich um eine rein oberflächliche Umnutzung der bestehenden versiegelten Fläche. Es werden keine baulichen Anlagen fest mit dem Boden verbunden. Die Möblierung ist mobil und kann außerhalb der Saison oder bei Bedarf jederzeit entfernt werden. Die verbleibenden Stellplätze 1, 2 und 5 bleiben in ihrer Funktion vollumfänglich erhalten.

Stellplatznachweis und Argumentation

Die durch die Umnutzung entfallenden zwei Stellplätze werden durch die besondere örtliche Parksituation kompensiert:

- **Öffentlicher Parkraum:** Unmittelbar angrenzend im Dahlienweg befinden sich öffentliche, kostenfreie Parkplätze.
- **Zusätzliches Angebot:** Des Weiteren stehen in der Rastatterstraße (rechts vom Café) weitere öffentliche Parkflächen zur Verfügung, die den Bedarf der Kunden decken.
- **Saisonalität:** Da die Außenbewirtschaftung nur temporär erfolgt, ist die Beeinträchtigung des Stellplatzschlüssels als geringfügig und zeitlich begrenzt anzusehen.

Barrierefreiheit und Sicherheit

Die Fläche ist ebenerdig und barrierefrei zugänglich. Die Flucht- und Rettungswege aus dem Gebäude bleiben durch die Anordnung der Tische unberührt.

Datum: 02.02.2026

Begründung zum Antrag auf Abweichung von der Stellplatzpflicht

Die Anforderung einer Baulast für zwei Stellplätze wird im vorliegenden Fall als unbillige Härte angesehen und durch folgende Punkte kompensiert:

1. Öffentlicher Parkraum: Unmittelbar angrenzend im Dahlienweg befinden sich drei öffentliche, kostenfreie Parkplätze. Zudem stehen in der Rastatter Straße (direkt rechts vom Café) weitere öffentliche Parkflächen zur Verfügung.
2. Saisonalität: Die Nutzung der Stellplätze 3 und 4 als Sitzfläche ist rein temporär auf die Frühlings- und Sommermonate begrenzt. Die Möblierung ist mobil und wird nach der Saison entfernt, sodass die Flächen im Winter wieder als reguläre Stellplätze zur Verfügung stehen.
3. Sitzplatzverlagerung: Es findet keine Kapazitätserweiterung statt. Bei entsprechender Witterung nutzen die Gäste lediglich die Außenplätze anstatt der Innenplätze. Da die Gesamtzahl der Gäste gleich bleibt, entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.



Stand: März 2026

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rastatt
Vermessungsbehörde
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:500
Erstellt am 17.06.2024

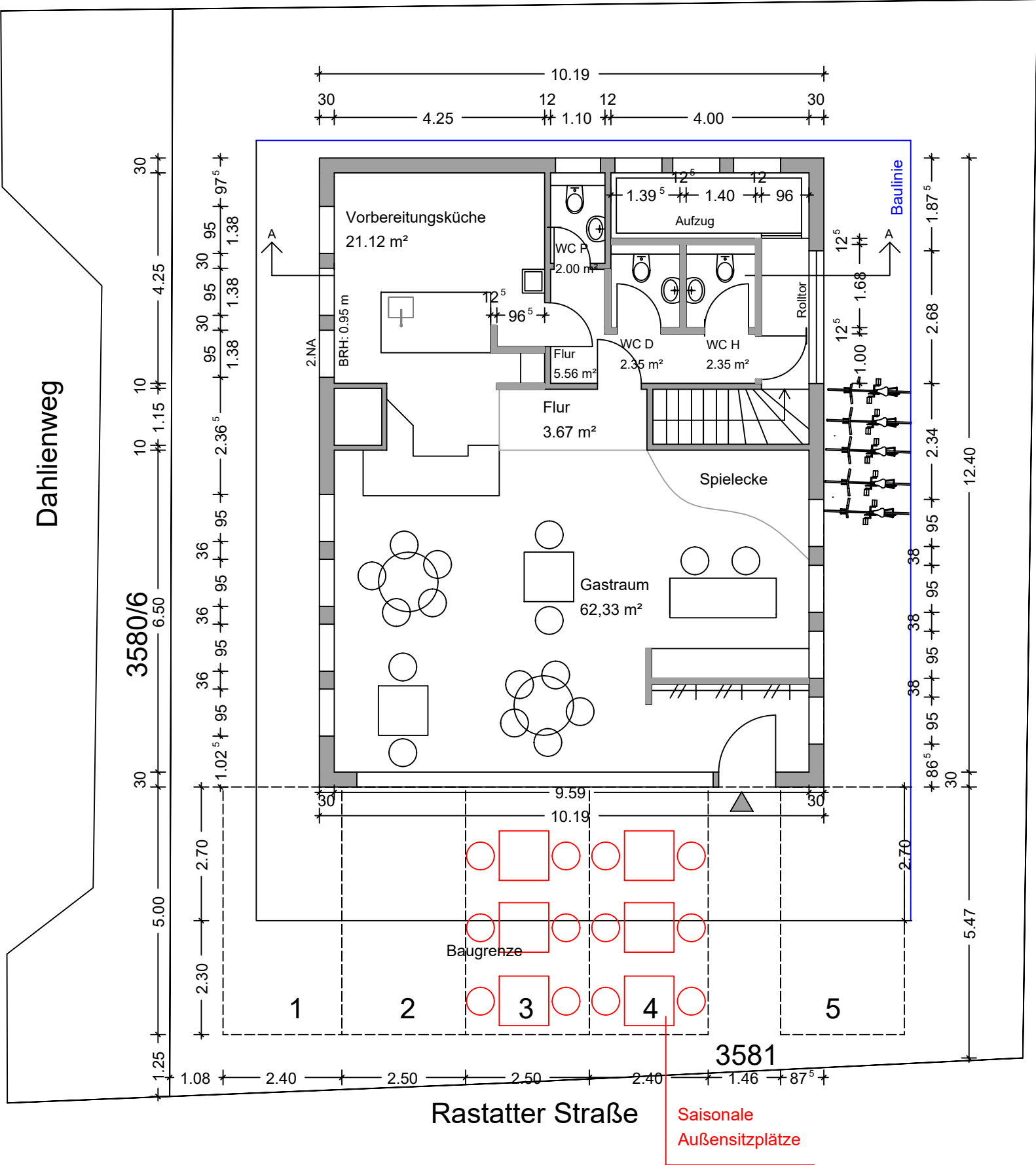
Flurstück: 3581
Flur: 358
Gemarkung: Muggensturm

Gemeinde: Muggensturm
Kreis: Rastatt
Regierungsbezirk: Karlsruhe

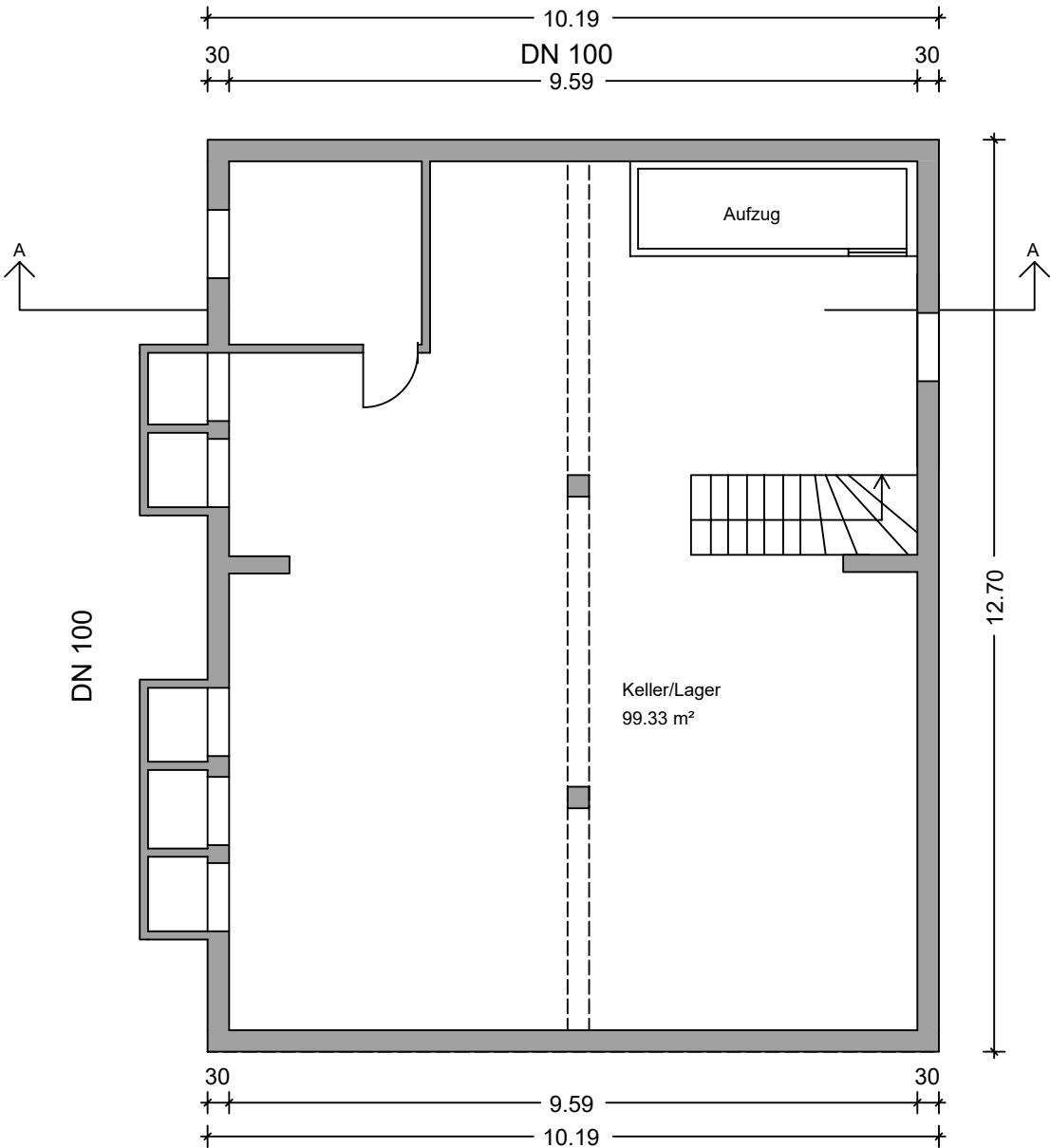


Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

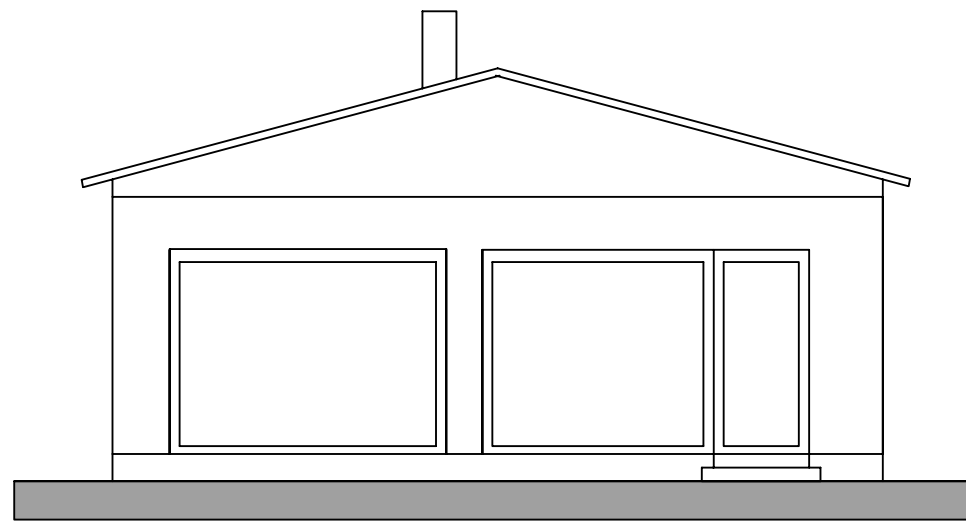
zum Angrenzer Dahlienweg 15



zum Angrenzer Rastatter Straße 2, 2a, Hauptstraße 67

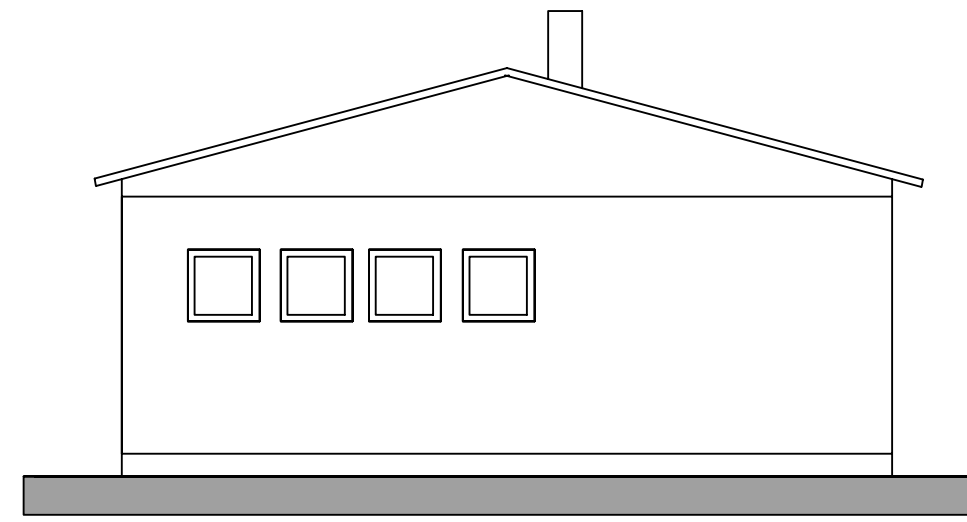


Antrag auf saisonale Nutzungsänderung von zwei Stellplätzen zu Außensitzplätzen	Bestand Neu	
	Anschrift: Rastatter Straße 4 76461 Muggensturm	3581 Flurstück
Planinhalt: Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss	Planungsstand: Genehmigungsplanung	Plannummer: 1
Bauherr: Katharina Cuellar Martinez Merkurstraße 52 76461 Muggensturm	Architektin: Goldstein Baukonzepte GmbH & Co. KG Binaye Reza Schälzigweg 38 68723 Schwetzingen	Maßstab: 1:100
		Plandatum: 02.02.2026



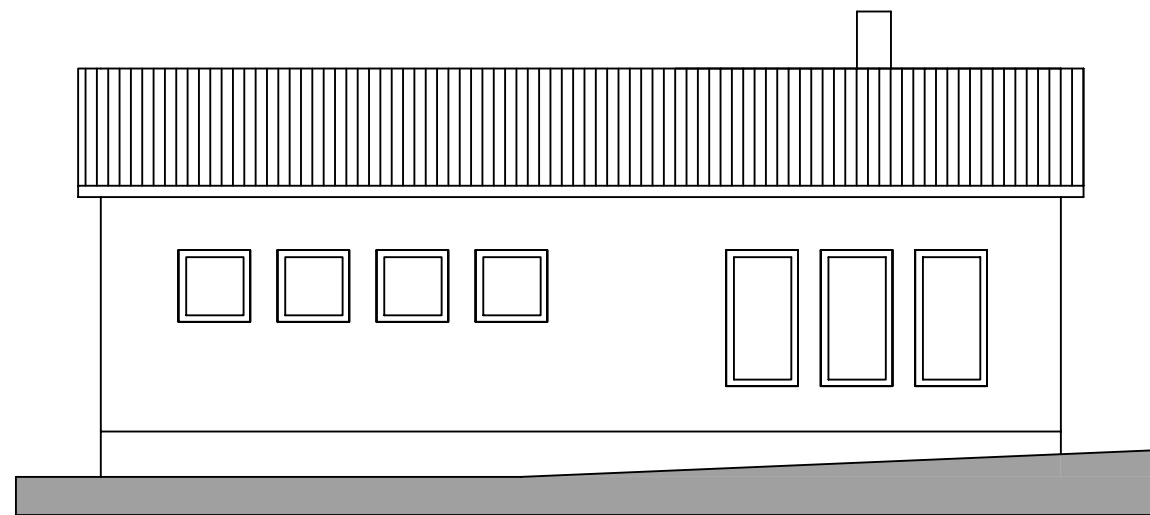
Ansicht Süd-Ost

Ansicht von der Rastatter Straße



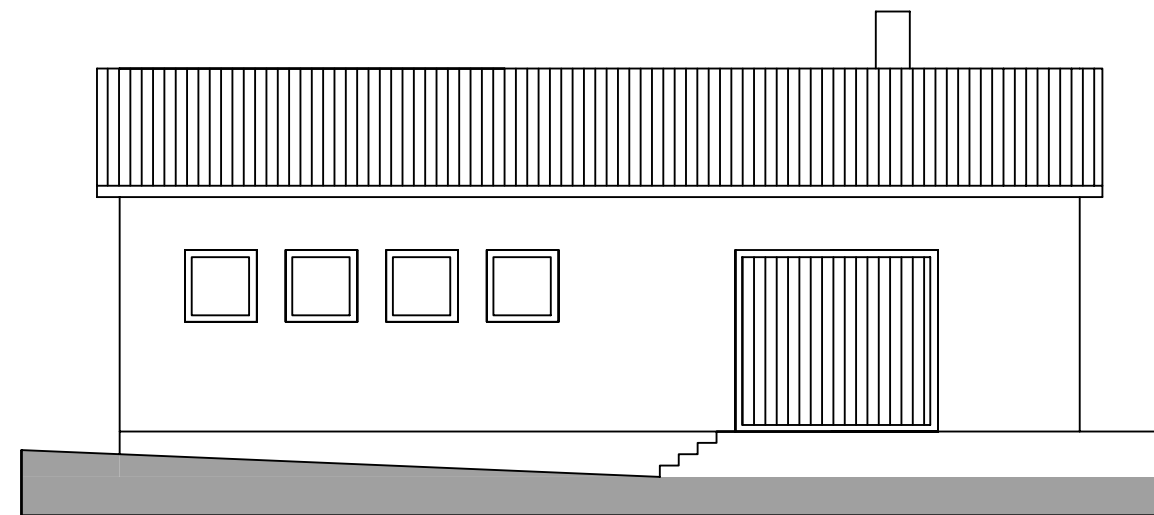
Ansicht Nord-West

Ansicht vom Angrenzer Dahlienweg 15



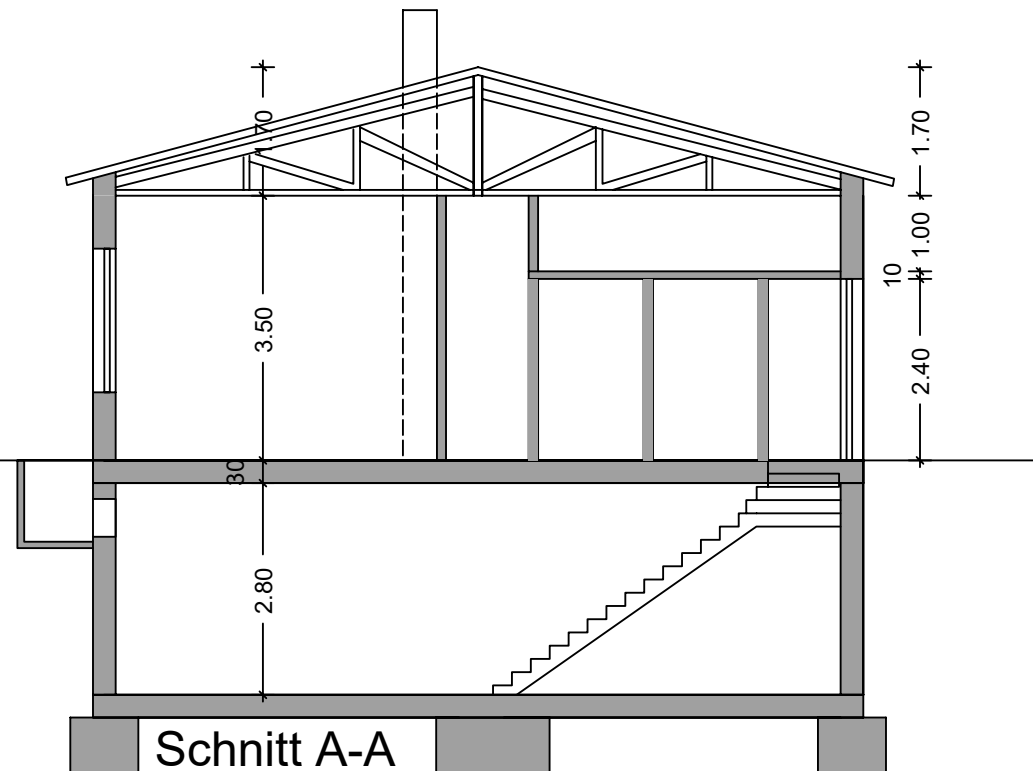
Ansicht Süd-West

Ansicht vom Angrenzer Rastatter Straße 2, 2 a, Hauptstraße 67



Ansicht Nord-Ost

Ansicht vom Dahlienweg



Schnitt A-A

Antrag auf saisonale Nutzungsänderung von zwei Stellplätzen zu Außensitzplätzen	Bestand	
	Anschrift: Rastatter Straße 4 76461 Muggensturm	3581 Flurstück
Planinhalt: Ansichten und Schnitt	Planungsstand: Genehmigungsplanung	Plannummer: 2
Bauherr: Katharina Cuellar Martinez Merkurstraße 52 76461 Muggensturm	Architektin: Goldstein Baukonzepte GmbH & Co. KG Binaye Reza Schälzigweg 38 68723 Schwetzingen	Maßstab: 1:100
		Plandatum: 02.02.2026