

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/108

Federführung: Bauamt	Datum: 23.06.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.07.2025	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2025

Satzungsbeschluss zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) (Vorberatung)

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (GVBl. S. 605 ff., 24/2024) wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Spielplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Die bisherige Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn tritt auf Grund der o. g. Novelle mit Ablauf des 30. September 2025 kraft Gesetzes außer Kraft. Wenn die Stadt Töging a. Inn also bis dahin keine neue Stellplatzsatzung erlassen sollte, müssten ab 1. Oktober bei neuen Bauvorhaben gar keine Stellplätze mehr geschaffen werden (!).

Aus diesem Grund ist eine neue Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn notwendig, die a) überhaupt eine Pflicht zur Herstellung anordnet und b) wie diese Pflicht erfüllt werden muss – erforderlich sind also Regelungen zum „Ob“ und „Wie“ der Stellplatzpflicht.

Zum „Ob“ der Stellplatzpflicht ist in der neuen BayBO geregelt, dass es Ausnahmen gibt von der Pflicht, Stellplätze herzustellen: so müssen keine Stellplätze errichtet werden bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, oder bei Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen (inklusive Dachgauben) und der Aufstockung von Wohngebäuden. Ziel des Gesetzgebers ist, Nachverdichtungen einfacher und preiswerter zu machen. Dass es ggf. zu Stellplatzproblemen kommen kann bei Nachverdichtungen, wird bewusst in Kauf genommen. Der Gesetzgeber setzt auch auf die Gesetze des freien Marktes: Wohnungen ohne Stellplatz sind schlechter verkäuflich, daher wird jeder Bauträger ein Eigeninteresse haben, ausreichend Stellplätze zu schaffen.

Dem gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025 (Rundschreiben 23/2025 des Bayerischen Gemeindetags vom 14.04.2025) war ein Satzungsmuster beigelegt, welches ausführlich mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr besprochen worden ist. Auf Grundlage dieses Satzungsmusters hat die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn untenstehenden Satzungsentwurf erstellt.

Die Bayerische Staatsregierung hat darüber am 29.04.2025 ein sog. „Drittes Modernisierungsgesetz Bayern“ (Drucksache 19/6494) in den Bayerischen Landtag eingebracht. Dieses wird aber (aller Voraussicht nach) keine Auswirkungen auf Musterstellplatzsatzung haben.

Der Satzungsentwurf der Stadtverwaltung wurde im Gegensatz zum Satzungsmuster „bewehrt“ (§ 6 der StS).

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : nachfolgende Satzung zu beschließen:

**Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge
(Stellplatzsatzung - StS)**

Vom _____

Die Stadt Töging a.Inn erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) ¹Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn. ²Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) ¹Die nach § 2 dieser Satzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) ¹Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt abgelöst werden (Ablösevertrag). ²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt. ³Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. ⁴Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 4.000,00 Euro.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) ¹Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. ²Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 5

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Abs. 1 keine Stellplätze herstellt, entgegen § 2 Abs. 2 nicht genügend notwendige Stellplätze herstellt und wer entgegen § 3 Abs. 1 Satz 2 die Benutzung des Grundstücks rechtlich nicht sichert.

§ 7

Schlussbestimmungen

¹Diese Satzung tritt zum 1. Oktober 2025 in Kraft. ²Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 29. Juli 2020 außer Kraft.

Töging a.Inn, den _____

Stadt Töging a.Inn

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister