

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

Die Gemeinde Fischbachau erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 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

Präambel und Begründung

Der Bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind am 1. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen des Ersten Modernisierungsgesetzes am 1. Oktober 2025 ein Systemwechsel statt. Unter anderem die Stellplatzsatzung wird kommunalisiert. Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellIV) ergibt. Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellIV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans (Art. 81 Abs. 2) sind. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F.).

Die neue Fassung der Garagenstellplatzverordnung sieht ab 01.10.2025 einen Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen je Wohnung vor. Es erfolgt keine weitere Differenzierung hinsichtlich der Wohnfläche. Dadurch, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung ab einer Wohnfläche von 60 Quadratmeter drei Stellplätze vorschreibt und sich somit oberhalb der Festlegungen aus der Garagenstellplatzverordnung befindet, ist die gemeindliche Stellplatzsatzung ab 01.10.2025 nicht mehr anwendbar und entfällt kraft Gesetzes.

Aus diesem Grund muss eine neue Stellplatzsatzung erlassen werden, die die vom Gesetzgeber vorgegebenen Grundsätze einhält.

§ 3 Abs. 3 Satz 4 der Stellplatzsatzung (Höhe des Ablösungsbetrags) wird damit begründet, dass die Höhe der Ablösebeträge mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt ist. Um die Höhe des Ablösungsbetrages der Kostenentwicklung entsprechend ohne Aufwand fortschreiben zu können etwa bei der Festlegung lagebezogen gestaffelter Ablösebeträge oder in Marktlagen mit stetig steigender Preisentwicklung, wird die Höhe des Ablösungsbetrages nicht in der Satzung geregelt. Die Höhe des Ablösungsbetrages wird vom Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben.

Die Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlaubt keine Festlegungen zu Beschaffenheit, Größe, Ausstattung oder Zuwegung eines Stellplatzes. Aus Gründen der Anwendungsfreundlichkeit sind vorliegend deklaratorische Hinweise auf gesetzliche Maßgaben aufgenommen, die bei Herstellung von Stellplätzen zu erfüllen sind, etwa die GaStellIV (Ausgestaltung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern). Nachdem Stellplätze ohne Schutzdächer (= oberirdische Stellplätze) nicht in der GaStellIV enthalten sind, werden die feststehenden, begrifflichen Eigenschaften eines Stellplatzes und die Geltung des Art. 7 BayBO (Verwendung wasseraufnahmefähiger Beläge) klargestellt.

Nach § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz haben Gemeinden bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele der Klimaanpassung integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eintretenden als auch zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere die Erzeugung und Verstärkung eines lokalen Wärmeinseleffektes sowie die Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischen Wert verboten werden. Solche Lasten können insbesondere bei größeren, unbedachten Stellplatzanlagen entstehen. Gestalterisch können diese Lasten verhindert werden, beispielsweise durch Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzen und mit der Pflanzung von Bäumen. Aufgrund der Gefährdung durch Starkregenereignisse hinsichtlich der Tallagen und den dadurch einhergehenden Schadenereignissen wird dieser Regelungsgehalt mit dem Verbot der eintönigen Flächennutzung mit § 4 Abs. 3 Stellplatzsatzung berücksichtigt.

§ 1 **Anwendungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Fischbachau. Ausgenommen 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) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei 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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei 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) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei 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) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der 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. Der jeweilige Ablösungsbetrag wird durch Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau festgelegt.

(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 vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

§ 5 Abweichungen

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

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung in Form der 1. Änderung vom 30.03.2021 außer Kraft.

Fischbachau, den 23.05.2025



Stefan Deingruber
1. Bürgermeister

