

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

Die Gemeinde Warngau erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) 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 (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), 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 01. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 01.10.2025 in Kraft.

Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen des Ersten Modernisierungsgesetzes am 01. 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 (GaStellV) ergibt.

Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n. F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplanes (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 bei Wohneinheiten mit mehr als 3 Wohneinheiten folgendes vorschreibt: je 4. WE ist ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und sich somit oberhalb der Festlegungen aus der Garagenstellplatzverordnung befindet, ist die derzeitige 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.

Die Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BayBO erlaubt keine Festlegung zur 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 GaStellV (Ausgestaltung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern).

Nachdem Stellplätze ohne Schutzdächer (=oberirdische Stellplätze) nicht in der GaStellV 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 Wärmeinseleffekts 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 wohnklimatischem 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 gesamten Gemeindegebiet Warngau. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderung 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, die für ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch ein zusätzlicher Zu- und 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 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 Nutzungseinheiten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Herstellungspflicht 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 öffentlich 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.

§ 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 sowie erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

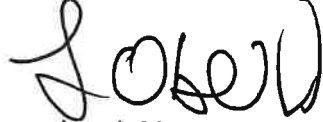
§ 5 Abweichungen

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

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau in der Fassung vom 04.05.2021 außer Kraft.

Warngau, den 01.10.2025



Leonhard Obermüller
2. Bürgermeister

