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

Die Gemeinde Eching 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 ge- ändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgende Satzung:

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Eching. 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 auf- treten 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. Über die Festlegung und Fortschreibung der Höhe des Ablösebetrages entscheidet der Gemeinderat im Wege einer Beschlussfassung.

§ 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.

§ 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 vom 03.07.2017 außer Kraft.

Viecht, 01.10.2025

.....
Max Kofler
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Diese Satzung wurde am 01.10.2025 im Rathaus der Gemeinde Eching, Zimmer Nr. 11 zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Mitteilung an der für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Amtstafel im Gemeindegebiet der Gemeinde Eching am 02.10.2025 hingewiesen.

Begründung zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 26.06.2025

Die Gemeinde Eching (nachfolgend „Gemeinde" genannt) erlässt eine neue Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (nachfolgend „Stellplatzsatzung" genannt). Die bisher gültige Satzung vom 03.07.2017 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Die den Gemeinden eingeräumte Rechtsetzungshoheit in Selbstverwaltungsangelegenheiten (vgl. Art. 23 Satz 1 Gemeindeordnung) ist Teil der Gebietshoheit der Gemeinde und insoweit Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie.

Zu § 1
Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde. Vorliegend sind keine Gesichtspunkte erkennbar, aufgrund welcher eine Differenzierung im Hinblick auf einzelne Teilbereiche des Gemeindegebietes angebracht ist. Die Stellplatzsatzung folgt dem Grundgedanken des Stellplatznachweises, sowie er in Art. 47 BayBO niedergelegt ist. Dabei wird klargestellt, dass abweichende Regelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als die jeweils speziellere Regelung der Stellplatzsatzung vorgehen.

Zu § 2
Durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz 2024 ergeben sich Änderungen im Bauordnungsrecht. Die Gemeinde trägt u.a. den geänderten gesetzlichen Vorgaben zum Umfang der Nachweispflicht für Stellplätze durch die neue Stellplatzsatzung Rechnung.
Zu Abs. 1: Künftig richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze 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 und nicht mehr nach einer Anlage zur Stellplatzsatzung.

Zu § 3
Zu Abs. 1: Die Erfüllung der sich aus der Satzung ergebenden Stellplatzpflicht soll vorrangig durch die Herstellung der Stellplätze (auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe) erfolgen.
Zu Abs. 3: Ob eine Ablösung in Betracht kommt, liegt jedoch immer im Ermessen der Gemeinde.
Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen sind zweckbestimmt zu verwenden. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c) BayBO erlaubt die Verwendung für die Herstellung zusätzlicher Stellplätze (beispielsweise in Quartiers- oder Anwohnergaragen), für die Instandhaltung, die Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich ihrer Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung innerörtlicher Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen und sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur.
Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.
Eine Begründung für eine Ablöse wäre beispielsweise die Unmöglichkeit der Herstellung.
Die Höhe der Ablösebeträge ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt. Um

die Höhe der Ablösebeträge 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 der Ablösebeträge nicht in der Satzung geregelt. Die Festlegung und Fortschreibung ihrer Höhe erfolgt im Wege einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Zu § 5
Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Abweichungen von den Vorschriften der Satzung zugelassen werden, sofern eine Abweichung im konkreten Einzelfall vom Baubewerber begründet werden kann. Mit diesem Pragmatismus kann im Einzelfall reagiert und entschieden werden.

Zu § 6
Der Punkt enthält die maßgebliche Regelung zum Inkrafttreten der Stellplatzsatzung. Gleichzeitig mit Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung tritt die bisherige Stellplatzsatzung vom 03.07.2017 außer Kraft.