

# Beschlussvorlage 2025/1119



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	16.06.2025	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	24.06.2025	Entscheidung	öffentlich

## Betreff

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

## Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 19.05.2025 hat die Verwaltung bereits informiert, dass mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert wird. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach § 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten. Der Markt Schwanstetten überschreitet jedoch die Höchstzahlen und somit würde die Satzung zum 01.10.2025 ihre Gültigkeit verlieren.

Für den Markt Schwanstetten ergeben sich nun folgende Möglichkeiten:

### 1. Das Gremium entscheidet sich untätig zu bleiben.

Daraus resultiert, dass die aktuell rechtskräftige Stellplatzsatzung zum 01.10.2025 außer Kraft tritt und keine Pflicht zur Herstellung für Garagen und Stellplätze im Ortsgebiet mehr besteht. Die Entscheidung, ob künftige Anlagen Stellplätze erhalten, trägt der Bauherr selbst.

### 2. Das Gremium entscheidet sich für eine Änderungssatzung vor dem 01.10.2025.

Hierbei bleiben die Regelungen der derzeit gültigen Satzung im Grundsatz bestehen. Lediglich die Höchstzahlen der Stellplätze muss nach unten angepasst werden. Des Weiteren bedarf es der Aufnahme einer Regelung, dass für Dachgeschossausbauten und Aufstockungen keine zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht.

### 3. Das Gremium entscheidet sich für den Erlass einer neuen Garagen- und Stellplatzsatzung gemäß der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags.

Diese Handlungsoption wird von der Verwaltung empfohlen. Die Mustersatzung haben wir der Anlage beigefügt. Sollte sich das Gremium für den Neuerlass der Stellplatzsatzung entscheiden, müsste über folgende Punkte (Regelungsmöglichkeiten) beraten werden:

#### - Zahl der Stellplätze

Es besteht die Möglichkeit, die Zahl an Stellplätzen zu reduzieren. Man könnte dies über die Größe der Wohnfläche oder über die Anzahl der Zimmer bestimmen.

*(Beispiel: Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> - je 1 Stellplatz oder Ein- bis Zweizimmerwohnungen - je 1 Stellplatz)*

#### - Verbot von eintöniger Flächennutzung

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 Wärmeineffektes 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. Einschlägige Rechtsprechung liegt bezüglich der Regelungsmöglichkeiten der neuen Satzungsermächtigung nicht vor, ein Regelungsvorschlag wurde auf vielfachen Wunsch der Mitglieder des BayGT aufgenommen.

- **Begrünung von Stellplatz- und Garagenanlagen**

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 können bauliche Anlagen aus gestalterischen Gründen begründet werden. Gerade Dächer von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind in Gebieten mit mehrgeschossiger Bebauungen von oben gut einsehbar. In dicht bebauten und infolge dessen gestalterisch „eintönigen“ innerstädtischen Bereichen kann es daher gerechtfertigt sein, aus gestalterischen Gründen eine Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung zu fordern. Ebenso können solche Regelungen in Bereichen, deren Ortsbild sich auf Grundlage einer langjährigen Gestaltungspflege beispielsweise durch eine Freiflächengestaltungssatzung entsprechend geprägt hat, gerechtfertigt sein. Je nach Ausprägung des Ortsbildes ist der Geltungsbereich solcher Regelungen ggf. räumlich näher einzugrenzen. Mittelbar können hierdurch auch positive mikroklimatische Effekte erzielt werden, dies kommt den Zielen des § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz zugute. Gleichzeitig ist der Ausbau Erneuerbarer Energien als vorrangiger Belang in die Abwägung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang ist in Bayern für Dächer und Schutzdächer sogar die Solardachpflicht des Art. 44a Bayerische Bauordnung für Nichtwohngebäude ab einer Dachfläche über 50 m<sup>2</sup> Dachfläche zu beachten. Grundsätzlich schließen sich die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen auf dem Dach sowie eine extensive Dachbegrünung nicht aus.

- **Stellplatzablöse**

Hierzu gibt es zwei Alternativen. Alternative 1 ist, dass die Gemeinde im Ermessen entscheidet, ob Stellplätze abgelöst werden können. Alternative 2 ist die Ablöse bei Unmöglichkeit der Herstellung auf dem Baugrundstück.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt,

Alt. 1: keine Änderungssatzung bzw. Neufassung einer Satzung zu erlassen. Somit tritt die bestehende Garagen- und Stellplatzsatzung außer Kraft und es gelten die gesetzlichen Bestimmungen der BayBO ab 01.10.2025 (keine Stellplatzpflicht).

Alt. 2: die bestehende Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Stellplatzrichtlinie an die neuen Maximalwerte und die Regelungen zu den Dachgeschossausbauten bzw. Aufstockungen anzupassen. Die restlichen Regelungen der Satzung bestehen weiterhin.

Alt. 3: eine neue Stellplatzsatzung gemäß der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags zu erstellen. Diese tritt sodann ab 01.10.2025 in Kraft.

**Anlagen:**

Garagen- u. Stellplatzsatzung (derzeit gültig)

Mustersatzung BayGT neu Garagen- u. Stellplatzsatzung