

# **Satzung**

## **zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

### **(Stellplatzsatzung – SPS)**

#### **Begründung**

##### **1. Zweck der Satzung**

Bislang war die Pflicht zur Anlegung von Stellplätzen gesetzlich in Art. 47 der Bayerischen Bauordnung und der Garagen- und Stellplatzverordnung geregelt. Die Gemeinden konnten diese Stellplatzpflicht durch Satzung in Zahl, Größe, und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder durch eine kommunale Satzung entsprechend den Anforderungen vor Ort näher konkretisieren und ausgestalten.

Durch das Inkrafttreten des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern vom 23. Dezember 2024 entfällt die staatliche Verpflichtung zum 01. Oktober 2025 ersatzlos, es gelten nur noch Obergrenzen nach der Anlage zu § 20 der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Im Übrigen wird das Stellplatzrecht zum 01.10.2025 kommunalisiert, d. h. die Pflicht, Stellplätze zu errichten, gilt nur noch dann, wenn die Gemeinden selbst durch entsprechende Satzungsregelungen eine Stellplatzpflicht vorschreiben. Auch in diesem Fall gelten die Obergrenzen nach der Anlage zu § 20 der Garagenstellplatz. Mit der ab 01. Oktober 2025 geltenden Satzungsermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO entfällt außerdem die Ermächtigung für Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen.

Bis zum 30.09.2025 erlassene gemeindliche Stellplatzsatzungen gelten allerdings als Ganzes fort, sofern die vorgenannten Obergrenzen eingehalten werden. Dies gilt auch in Bezug auf Regelungen, die ab 01.10.2025 nicht mehr durch Satzung geregelt werden können (z. B. Beschaffenheit).

Die Gemeinde Eichenau ist überzeugt, dass die verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs einen großen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild hat und daher weiterhin durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt werden soll.

##### **2. Geltungsbereich**

Da die Gemeinde Eichenau über eine relativ homogene Siedlungsstruktur ohne eigene Ortsteile verfügt, gilt die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet. Ausgenommen sind jedoch Gebiete, in denen ein Bebauungsplan abweichende Festsetzungen trifft.

### **3. Zahl der notwendigen Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist anhand von Richtzahlen entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu ermitteln. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Stellplatzsatzung zu ermitteln, die der in Eichenau bislang geltenden Anlage der aktuellen Stellplatzsatzung (Anpassungen lediglich im Bereich Kindertagesstätten) entspricht.

Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Anlage zur Stellplatzsatzung nicht erfasst sind, ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Gemeinde Eichenau unterstützt einen Wandel zu umweltfreundlicher Mobilität. Daher bietet sie Grundstückseigentümern die Möglichkeit, an Standorten mit guter Erreichbarkeit von Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, Bus) die Stellplatzpflicht zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist die Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts, dessen nachhaltige Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

### **4. Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen**

Die Art der Unterbringung von KFZ wird nicht vorgeschrieben, es sind sowohl offenen Stellplätze als auch Garagen, Carports, Parklifts oder Tiefgaragen zulässig. Aufgrund der inzwischen größeren Abmessungen von Fahrzeugen wird die erforderliche Breite von KFZ-Stellplätzen im Vergleich zur GaStellV erhöht. Flächen vor Garagen können unter bestimmten Voraussetzungen als Stellplatz angerechnet werden.

Aus Gründen einer möglichst geringen Versiegelung und des sparsamen Umgangs mit Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass bei größeren Stellplatzanlagen eine gemeinsame Zufahrt vorzusehen ist.

Um die Elektromobilität zu fördern, wird über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehend festgelegt, dass Ladepunkte zum Aufladen von Elektromobilen herzustellen sind. Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) sind beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen im oder angrenzend an das Gebäude jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten (§6 GEIG). Hier fordert die Stellplatzsatzung zusätzlich die Einrichtung von Ladepunkten für 30 % der Stellplätze. Bei Nichtwohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen im oder angrenzend an das Gebäude ist jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten und zusätzlich mindestens 1 Ladepunkt zu errichten (§7 GEIG). Hier fordert die Stellplatzsatzung zusätzlich die Einrichtung von Ladepunkten für 10 % der Stellplätze.

Die Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen orientieren sich an den Empfehlungen des ADFC. Zusätzlich ist bei Anlagen von mehr als zehn Fahrradabstellplätzen ein Abstellplatz für ein Lastenrad vorzusehen, um diese nachhaltige Form der Mobilität zu unterstützen.

Da die erforderlichen Abmessungen von Abstellplätzen für Lastenfahrräder unterschiedlich sind, je nachdem, ob es sich um ein einspuriges (2,5 m x 0,8 m) oder ein zweispuriges Lastenfahrrad (1,9 m x 1,0 m) handelt, wird lediglich eine Flächengröße von mindestens 2 m<sup>2</sup> angegeben.

## **5. Ablöse der Stellplatzpflicht**

Die Ablöse der Stellplatzpflicht kommt nur durch den Abschluss eines Ablösevertrages zwischen der Gemeinde Eichenau und dem Bauherrn zustande. Der Abschluss des Vertrages steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde, ein Anspruch des Bauherrn auf Ablöse der Stellplatzpflicht besteht nicht. Die Einzelheiten der Ablöse sind im Ablösevertrag geregelt, dieser ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Vorhaben vor Baubeginn abzuschließen.

Die Höhe der Ablösebeträge ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes (KFZ und Fahrrad) gedeckelt.

Aufgrund der teilweise stark schwankenden Kostenentwicklung wird die Höhe des Ablösebetrages nicht in der Satzung geregelt. Die Festlegung und Fortschreibung der Höhe erfolgt im Wege der Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Spätestens alle zwei Jahre wird die Höhe der Ablöse nach Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte durch den Gemeinderat beschlussmäßig überprüft und angepasst.

Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen sind zweckbestimmt zu verwenden. Erlaubt ist 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.

Eichenau, den 11.09.2025

Gemeinde Eichenau

Peter Münster  
Erster Bürgermeister