



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

Ausgangssituation in der Gemeinde Planegg

Das Gemeindegebiet ist größtenteils durch Bebauungspläne geregelt, in denen Stellplatzverpflichtungen bereits festgelegt sind. In Bereichen ohne Bebauungsplan oder in Bereichen mit Bebauungsplänen ohne festgesetzten Stellplatzschlüssel fehlt jedoch eine verbindliche Regelung, wodurch die bisher landesrechtlich geregelte Stellplatzpflicht zum 01. Oktober 2025 entfällt. Die neue Stellplatzsatzung soll diese Lücke schließen.

Durch die Satzung soll die Stellplatzverpflichtung klar definiert und an die bestehenden Gegebenheiten angepasst werden. Damit soll einerseits der Bedarf an Parkraum gedeckt und andererseits sichergestellt werden, dass der Parkdruck auf öffentlichen Straßen nicht weiter zunimmt. Die vorliegende Stellplatzsatzung beruht auf dem vom Bayerischen Städte- und Gemeindetag empfohlenen Satzungsmuster.

Anlass und Erfordernis der Anpassung der Stellplatzsatzung:

Anlass für die Anpassung der Stellplatzsatzung ist ein Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 83. Mit Urteil vom 30.10.2025 erklärte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof diesen Bebauungsplan für unwirksam. Dadurch entfielen in dem betroffenen Gebiet auch die bislang festgesetzten Regelungen zum Stellplatznachweis. Um weiterhin eine angemessene Steuerung des ruhenden Verkehrs sicherzustellen, ist eine Anpassung der Stellplatzsatzung erforderlich.

Im Rahmen der Überprüfung wurden zudem weitere Bereiche des Gemeindegebietes betrachtet, die vergleichbare städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen aufweisen. Ziel war es, eine sachgerechte und gleichbehandelnde Regelung für Gebiete mit ähnlicher Struktur zu finden.

Bei der Betrachtung des Gemeindegebiets wurden Gebiete mit Geschosswohnungsbau und Reihenhaussiedlungen nicht berücksichtigt, da aufgrund der jeweiligen Bebauungsstruktur keine weiteren Neubauten auf den jeweiligen Grundstücken zu erwarten sind und die Satzung im Bereich des Wohnungsbaus ausschließlich für Neubauten gilt.

Ebenso wurden Mischgebiete nicht einbezogen. In diesen Bereichen ist eine Durchmischung der Nutzungen städtebaulich ausdrücklich gewünscht. Zudem bestehen dort regelmäßig Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wodurch Wege teilweise ohne Kraftfahrzeug zurückgelegt werden können.

Die übrigen Gebiete sind entweder durch Bebauungspläne mit entsprechenden Stellplatzschlüsseln geregelt oder verfügen teilweise über eine Anbindung an den ÖPNV sowie über unterschiedliche Versorgungseinrichtungen.

Ziel der Anpassung Stellplatzsatzung:

Die in der Anlage dargestellten Gebiete (rosa Flächen) weisen keine oder nur eine eingeschränkte fußläufige oder attraktive Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (z. B. S- oder U-Bahn) auf. Die ÖPNV-Erschließung (Entfernung zur nächsten



Bushaltestelle, Busliniendichte) ist insgesamt als eingeschränkt zu bewerten, sodass der motorisierte Individualverkehr für die Bewältigung alltäglicher Wege eine große Rolle einnimmt.

Darüber hinaus bestehen im unmittelbaren Umfeld nur begrenzte Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Einrichtungen wie Lebensmittelmärkte, sonstige Einzelhandelsangebote, medizinische Versorgung oder weitere soziale Infrastruktur sind eher unzureichend fußläufig erreichbar.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass Haushalte im Gebiet regelmäßig über mehr als ein Kraftfahrzeug verfügen. Der Pkw stellt mangels Alternativen das primäre Verkehrsmittel für Wege des täglichen Bedarfs dar. Hinzu kommt, dass die Gebiete keine oder nur äußerst eingeschränkte Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund zur Verfügung stehen. Der öffentliche Straßenraum ist nicht für das Parken ausgelegt bzw. bereits teils vollständig ausgelastet. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf öffentliche Flächen ist daher faktisch nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird für die in der Anlage dargestellten Gebiete ein erhöhter Stellplatzbedarf angenommen. Um eine bedarfsgerechte Stellplatzausstattung sicherzustellen und eine weitere Verschärfung des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird für diese Bereiche eine Stellplatzverpflichtung von 2 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Die Satzung gilt räumlich für das gesamte Gemeindegebiet Planegg.

Sachlich gilt sie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO.

Von der Nachweispflicht für Stellplätze und Fahrradabstellplätze ausgenommen sind ausweislich des Gesetzestextes, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b) BayBO, Änderungen und Nutzungsänderungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken sowie die Aufstockung von Wohngebäuden.

Zu § 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

Abs. 1 begründet die Pflicht, Stellplätze herzustellen.

Die Differenzierung der Stellplatzanforderungen berücksichtigt die unterschiedlichen verkehrlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen innerhalb des Gemeindegebiets. Während in der Anlage dargestellten Gebiete (rosa Flächen) aufgrund eingeschränkter ÖPNV-Anbindung, fehlender Versorgungsstrukturen sowie begrenzter öffentlicher Parkmöglichkeiten ein erhöhter Stellplatzbedarf besteht, kann im übrigen Gemeindegebiet weiterhin 1 Stellplatz je Wohneinheit als ausreichend angesehen werden.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. c) BayBO i.V.m. Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO erlaubt eine geringere Zahl von Stellplätzen anzuordnen, als in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegt. Da sich die Praxis von 1 Stellplatz pro Wohneinheit in Bereichen ohne Bebauungsplan oder in Bereichen mit Bebauungsplan ohne Stellplatzschlüssel im Gemeindegebiet bewährt hat, wird mit Abs. 2 von der Abweichungsmöglichkeit für Wohnnutzungen Gebrauch gemacht.



Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumbeförderungsgesetz besteht, bleibt es bei den von der Garagen- und Stellplatzverordnung vorgesehenen 0,5 Stellplätzen.

Abs. 3 und Abs. 4 konkretisiert die Ermittlung der Zahl an notwendigen Stellplätzen. Sollte bei Anwendung der Rundungsregel die in der GaStellV festgelegten Obergrenzen überschritten werden, so reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze auf die nächstniedrigere ganze Zahl, welche die Obergrenzen der GaStellV einhält.

Zu § 3 Herstellung und Ablöse der Kfz-Stellplätze

Zu Abs. 1: Die Nachweispflicht wird grundsätzlich durch Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück erfüllt. Sie kann zudem erfüllt werden durch Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks. 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, Art. 47 Abs. 1 S. 2 BayBO.

Abs. 2 legt fest, dass die Wechselnutzung von Stellplätzen unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Anforderungen zulässig ist.

Nur für den Fall, dass die Unterbringung der herzustellenden Stellplätze tatsächlich nicht möglich ist, kann die Verpflichtung durch Ablösevertrag von der Gemeinde übernommen werden (Abs. 3). Die Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt. Um die Höhe des Ablösebetrags ohne unverhältnismäßigen Aufwand der Kostenentwicklung anpassen zu können, wird sie vom Gemeinderat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben.

Derzeit beträgt die Höhe des Ablösebetrags auf Grundlage des Beschlusses vom 05.06.2025 je Stellplatz 7.500 Euro. Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen werden zweckbestimmt verwendet (Abs. 4; Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. c BayBO).

Zu § 4 Anforderungen an die Herstellung

Festlegungen zur Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Zuwegung der Stellplätze sind von der Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO nicht mehr umfasst. Abs. 1 und 2 enthalten aus Gründen der Anwendungsfreundlichkeit lediglich deklaratorische Hinweise auf gesetzliche Maßgaben, die bei Herstellung von Stellplätzen zu erfüllen sind.

Mit Abs. 3 wird von der Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Gebrauch gemacht. Die Dachbegrünung wird aus gestalterischen Gründen gefordert. Gerade Dächer von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten in Gebieten mit mehrgeschossiger Bebauung sind von oben gut einsehbar, sodass hierdurch der „Eintönigkeit“ von innerörtlichen Bereichen entgegengewirkt werden kann.

Zu § 5 Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen

Die Herstellung von Fahrradstellplätzen wird mit der Satzung verpflichtend. Die Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze bemisst sich bedarfsorientiert nach der Art der Nutzung. Unter die Nutzung Verkaufsstätten fallen Verkaufsstätten im Sinne des § 2 BayVkv sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsräumen.



Zu § 6 Abweichungen

In Einzelfällen bleibt es gemäß Art. 63 BayBO möglich, von den Satzungsvorschriften abzuweichen, wenn die Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde genehmigt wird (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BayBO).

Zu § 7 Schlussbestimmungen

Für Bauvorhaben, für die bereits vor Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag gestellt wurde, sowie für Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht wurden, findet die Satzung keine Anwendung. Gleiches gilt für verfahrensfreie Vorhaben mit denen bereits vor Inkrafttreten der Satzung begonnen wurde. Dadurch wird sichergestellt, dass laufende Verfahren nach der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Rechtslage abgeschlossen werden können.