



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

Die Gemeinde Kochel a. See 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 geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch ie §§ 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:

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Kochel a. See mit allen Ortsteilen. 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.

Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.

- (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 Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Bis zu 20 Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei werden für einen notwendigen Stellplatz 4 Abstellplätze für Fahrräder oder 2 Abstellplätze für Lastenfahrräder angerechnet, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind. § 4 Abs.1 Satz 2 gilt entsprechend. Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt davon unberührt.¹
- (2) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (3) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 4 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 auftreten 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 werden². 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. Die Höhe und die Festlegung des Ablösungsbetrages erfolgt im Wege einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

¹ Hinweis: Darüber hinaus wird abhängig von der Anlage empfohlen, auch Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen.

² Hinweis für die Umsetzung: Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.



- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 5 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 und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- a) Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
b) entgegen den Geboten und Verboten der §§ 3 und 5 dieser Satzung errichtet.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 26. Mai 2020 außer Kraft.

Kochel a. See, 01.10.2025

Jens Müller
Erster Bürgermeister

ausgefertigt am: 01.10.2025

Jens Müller
Erster Bürgermeister

Gemeinde Kochel a. See



Bekanntmachungsvermerk:

Die Gemeinde Kochel a. See hat die vorstehende Satzung am 29.09.2025 beschlossen.

Die vorstehende Satzung wurde am 01.10.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt und auf der Internetseite der Gemeinde Kochel a. See veröffentlicht. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln sowie auf der gemeindlichen Internetseite hingewiesen. Die Anschläge wurden am 01.10.2025 angeheftet und am wieder abgenommen.

Gemeinde Kochel a. See, 01.10.2025

Jens Müller
Erster Bürgermeister



Begründung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Kochel a. See

1. Ziel der Satzung im Allgemeinen

Mit dem Ersten Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung („Modernisierungsgesetz“) wurde die allgemeine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen aus dem Gesetz gestrichen. Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann ab dem 1. Oktober 2025 nur noch durch Satzung auf kommunaler Ebene eingeführt werden.

Ziel der Satzung ist es, den Bedarf an Stellplätzen in der Gemeinde Kochel a. See städtebaulich angemessen zu regeln und zugleich auf aktuelle Mobilitätsanforderungen, Flächenverfügbarkeiten und ökologische Rahmenbedingungen zu reagieren.

2. Notwendigkeit und Anlass

Im Gemeindegebiet kommt es regelmäßig zu Bauvorhaben, bei denen ein Bedarf an Stellplätzen entsteht.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist städtebaulich erforderlich, um eine geordnete Entwicklung des ruhenden Verkehrs im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB sicherzustellen. Eine unzureichende oder ungesteuerte Stellplatzversorgung kann zu Fehlentwicklungen führen, die sich negativ auf die Wohnqualität, Verkehrssicherheit, Erschließung und Aufenthaltsfunktion öffentlicher Räume auswirken.

Insbesondere ergeben sich folgende städtebauliche Notwendigkeiten:

- Vermeidung von Wildparken auf öffentlichen oder privaten Flächen durch eine gesicherte Vorsorge für Stellraum,
- Vermeidung von Überlastung öffentlicher Straßenräume, insbesondere in gewachsenen Ortskernen mit engen Straßenquerschnitten,
- Erhalt und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortsbildes und der innerörtlichen Mobilität,
- Schaffung flexibler Instrumente (Ablöse, Reduktion) zur städtebaulichen Steuerung, insbesondere im Umfeld von Ortszentren, Schulen oder Haltestellen des ÖPNV,
- Sicherung einer abgestimmten Verkehrserschließung bei Nutzungskonkurrenzen (Wohnen, Tourismus, Gewerbe).

In gewachsenen Ortsstrukturen sind die verfügbaren Flächen begrenzt; in Neubaugebieten soll eine geordnete Mobilitätsinfrastruktur gewährleistet werden. Die Satzung ermöglicht eine flexible Handhabung, indem sie:

- die Stellplatzanzahl nach der Garagen- und Stellplatzverordnung bestimmt,
- auf moderne Mobilitätsformen (z. B. Fahrrad, Carsharing) eingeht,
- die Ablösungsmöglichkeit eröffnet, wo eine Herstellung auf dem Grundstück nicht sinnvoll oder möglich ist,
- und ökologische sowie klimabezogene Anforderungen integriert.



3. Wesentliche Inhalte der Satzung

Die Satzung umfasst insbesondere folgende Regelungsschwerpunkte:

Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, wenn ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Bestimmung der notwendigen Anzahl nach der jeweils aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung.

Möglichkeit zur Reduzierung der Stellplatzzahl durch Fahrradstellplätze oder ein schlüssiges Mobilitätskonzept.

Herstellung auf dem Grundstück oder in der Nähe, alternativ Ablösung nach Gemeinderatsbeschluss.

Ergänzende Regelungen zum Klimaschutz gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO und § 8 Klimaanpassungsgesetz.

Klarstellung, dass Gestaltung, Befahrbarkeit, Wasseraufnahmefähigkeit etc. sich aus der BayBO und der GaStellV ergeben.

4. Rechtsgrundlage

Die Satzung beruht auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BayBO i. V. m. Art. 23 GO. Die Vorschriften eröffnen den Gemeinden die Möglichkeit, Art, Umfang und Ersatzformen der Stellplatzpflicht zu regeln, soweit landesgesetzlich keine generelle Verpflichtung mehr besteht.

5. Weitere Hinweise

Der Ablösebetrag wird nicht in der Satzung selbst geregelt, sondern durch Beschluss des Gemeinderats festgelegt. Damit bleibt die Satzung flexibel und anpassbar. Die zweckgebundene Verwendung der Mittel ist gesetzlich in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c BayBO geregelt.

Kochel a. See, 01.10.2025

Jens Müller
Erster Bürgermeister