

## **Begründung**

### **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen**

#### **(Stellplatzsatzung der Gemeinde Villenbach)**

Die Voraussetzung für die Errichtung von Anlagen, bei denen Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

Die Gemeinde Villenbach wurde bis zum aktuellen Zeitpunkt nach der rechtskräftigen Garagen- und Stellplatzverordnung beurteilt.

Für die Gemeinde Villenbach ist eine Stellplatzsatzung aufzustellen, da sich die Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO ändern werden. Die Gemeinde Villenbach wird auf Grundlage der alten Rechtsvorschriften (vor dem 01.10.2025) eine Stellplatzsatzung inkl. Gestaltungsvorschriften erlassen. Weiter werde aber gleichzeitig die neun Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b zweiter Halbsatz BayBO berücksichtigt. Daher ist eine entsprechende Satzung zu erlassen, ansonsten würde dies dazu führen, dass Bauherren für Ihre Wohngebäude keine Stellplätze nachweisen müssen. Dies würde den Prinzipien der Gemeinde Villenbach zuwiderlaufen.

Die Gemeinde Villenbach hat sich daher dazu entschlossen, eine Stellplatzsatzung aufzustellen und den Richtbedarf der herzustellenden Stellplätze an die Wohnungen anzupassen sowie weitere Rahmenbedingungen für die Errichtung von Stellplätzen festzulegen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Änderungen, welche am 30.09.2025 in Kraft treten dann anzuwenden sind.

Neben diesen Vorgaben gelten weiterhin in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen die dort erlassenen Regelungen für Stellplätze.

#### **1 Zu § 1 Anwendungsbereich**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Villenbach gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde inkl. ihrer Ortsteile. Dadurch ist eine einheitliche Regelung für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Villenbach gewährleistet. Weiter ist anzumerken, dass ab dem 01.10.2025 Änderungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken gemäß dem dann geltenden Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Halbsatz 2 BayBO ausgenommen sind. Für alle weiteren Nutzungen, welche nicht Wohnzwecken dienen, ist weiterhin in der jeweils gültigen Fassung die GaStellV anzuwenden. Daneben wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel gelten, welcher sozialen Wohnraum fördert. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vorgaben des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz eingehalten werden. Die Gemeinde Villenbach möchte durch das Aufnehmen dieser Regelung sozialen Wohnraum fördern und bezahlbaren Wohnraum schaffen lassen.

#### **2 Zu § 2 Pflicht zur Herstellung von KfZ-Stellplätzen**

Um den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden motorisierten Individualverkehr zu entlasten, ist eine Regelung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen notwendig. Bauliche oder andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, muss die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Garagen zur Verfügung stellen. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen und Garagen ist in § 2 Abs. 2 und 3 der Stellplatzsatzung zu entnehmen.

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die in der Anlage zu § 2 aufgeführten Richtzahlen zu verwenden. Die Richtzahlen geben an, bei welcher Art von Wohngebäude welche Anzahl an Stellplätzen zu errichten ist. Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung sind grundsätzlich 3 Stellplätze (für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze, für die Einliegerwohnung 1 Stellplatz) zu errichten.

Die klar definierte Berechnung des Stellplatzbedarfs stellt für die Gemeinde Villenbach sicher, dass die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze durch den Bauherrn korrekt und eindeutig errechnet werden kann und somit auch keine eventuellen Konfliktpunkte zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Villenbach bzw. der Baugenehmigungsbehörde entstehen können. Die Festlegung der Richtzahlen beruht auf den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde Villenbach und den zulässig zu fordernden Stellplätzen.

Werden hingegen keine Vorschriften zur Regelung von Stellplätzen getroffen, ist davon auszugehen, dass sich der ruhende Verkehr in den öffentlichen Verkehrsraum verlagert. Eine Regelung zu Stellplätzen und Garagen ist daher aufgrund der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs erforderlich. Zudem ist die Bedeutung der Stellplatzsatzung auch aus städtebaulichen Aspekten begründet.

### **3 Zu § 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

Eine Herstellung der Stellplätze hat auf dem eigenen Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe zur erfolgen. Als geeignetes Grundstück ist ein Grundstück in einer maximalen Entfernung von 300m anzusehen. Hier wird angenommen, dass mögliche Bewohner einer Wohnung oder Wohnhauses eine Entfernung von ca. 300 m hinnehmen werden. Alles was darüber hinausgeht wird als unrealistisch angesehen, da die Bürgerinnen und Bürger nah an Ihrem Wohnort das Kfz abstellen möchten.

Künftig soll es möglich sein, dass Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- und Öffnungszeiten (Wechselnutzung) zugelassen werden können. Allerdings muss hier durch den Bauherrn/ Eigentümer sichergestellt werden, dass es keine zeitlichen Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und sich somit keine negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr/ Verkehrsraum in der Umgebung erwarten lassen. Des bedeutet, dieser Nachweis muss bei der Baugenehmigung/ beim Freistellungsantrag geführt werden.

Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück nicht möglich, so kann die Gemeinde Villenbach verlangen, dass ein in der Stellplatzsatzung festgelegter Geldbetrag in Höhe von 8.000 € zur Ablösung gezahlt werden muss. Ein Anspruch auf eine Ablösung besteht hierbei jedoch nicht. Das bedeutet die Gemeinde kann hier nach Ihrem Ermessen entscheiden.

Der Ablösebetrag wird für die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher Stellplätze oder andere Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs aufgewendet.

Ausgeschlossen werden von der Ablöse nach Abs. 3 der Stellplatzsatzung Nutzungen, welche für Ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, Ihre Zu- und Abfahrtsverkehr über Stellplätze auf dem Baugrundstück oder Grundstück in der Nähe (im Regelfall 300m Fußweg vom Eingangsbereich der Anlage auf dem Baugrundstück entfernt) zu regeln. Dabei ist es notwendig zu argumentieren in der Baugenehmigung wieso dies nicht der Fall ist. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit der Regelung im Ermessen der Kommune steht und daher auch eine Ablöse nicht verpflichtend ist.

Im Rahmen des Bau- bzw. Freistellungsantrages ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen und Stellplätze sowie die Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. In den Plänen muss die Größe, Lage und Anordnung der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten dargestellt sein.

Zusätzlich zu den zeichnerischen Unterlagen ist der Gemeinde Villenbach eine Berechnung mit Angabe der Stellplatzzahl und der Lage und Nutzungsordnung vorzulegen. Durch diesen Stellplatznachweis ist es der Gemeinde Villenbach möglich, den Stellplatzbedarf nachzuvollziehen und zu kontrollieren, ob die Stellplatzsatzung durch den Eigentümer eingehalten wird.

Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück nicht möglich, so kann die Gemeinde Villenbach verlangen, dass ein in der Stellplatzsatzung festgelegter Geldbetrag zur Ablösung gezahlt werden muss. Ein Anspruch auf eine Ablösung besteht hierbei jedoch nicht.

Der Ablösebetrag wird für die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher Stellplätze oder andere Maßnahmen zur Entlastung des ruhenden Verkehrs aufgewendet.

Der Ablösevertrag ist vor der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung abzuschließen. Die Zahlung jedoch wird erst nach Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung fällig.

Falls das Baugesuch zurückgenommen wird oder abgelehnt wird, entfällt die Verpflichtung der Stellplatzablöse. Das bedeutet der Geldbetrag ist nicht zu zahlen und der geschlossene Vertrag wird nichtig, da die Rechtsgrundlage hierfür fehlt.

#### **4 Zu § 4 Anforderung an die Herstellung**

Um Stellplätze korrekt anzulegen ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie der Zahl notwendiger Stellplätze als Grundlage heranzuziehen. Da die Fahrzeuge in der heutigen Zeit immer größer werden ist es ebenfalls notwendig die Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung (z.B. Auto, LKW etc.) herzustellen. Art. 47 der Bayerischen Bauordnung ist hierzu heranzuziehen.

Die Festsetzung, dass die Entwässerung nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen darf, beruht auf dem Gedanken, dass sich das Oberflächenwasser nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen sammelt und damit zu einer Gefahr für die Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Pfützen, Glatteis oder frierende Nässe) werden kann. Weiter ist festgelegt, dass Stellplätze lediglich mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden dürfen, da man so den Versiegelungsgrad des Grundstückes minimieren kann, was auch der Umwelt zu Gute kommt. Ebenfalls kann es möglich sein, dass damit Wasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Um dem Umweltgedanken Rechnung zu tragen, sind Dächer von Garagen, Carports oder Tiefgarageneinfahrten mit einer Neigung von 0-5 Grad ganzflächig zu begrünen und dadurch entsprechend konstruktiv und statisch auszubilden. Falls technische Anlagen zu Erzeugung von Strom auf den entsprechenden Dächern vorgesehen werden sollen, sollen diese ebenfalls durchlaufend unter der jeweiligen Anlage begrünt werden. Diese Vorgaben dienen dazu, das Regenwasser entsprechend auf den Dachflächen zurückzuhalten und damit der Umwelt einen positiven Beitrag bei einer Flächenversiegelung zurückzugeben.

**5 Zu § 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung kann in begründeten Einzelfällen gemäß Art. 63 BayBO abgewichen werden. Die Abweichung ist schriftlich zu beantragen. Diese Abweichung ist durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Villenbach zu erteilen. Eine Abweichung wäre beispielsweise dann sinnvoll, wenn aufgrund von städtebaulichen Gründen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück oder einem Grundstück in direkter Nähe nicht möglich ist.

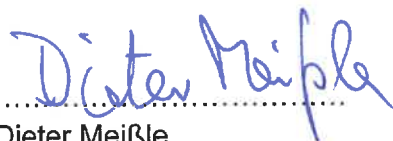
**6 Zu § 6 Ordnungswidrigkeiten**

Die Gemeinde Villenbach bzw. die Genehmigungsbehörde kann den Zustandsstörer bei Zuwiderhandlungen gegen die rechtskräftige Stellplatzsatzung diesen mit Ordnungswidrigkeiten bis zu 500.000 € belegen. Hierbei geht es für sowohl um den Grundsatz der Herstellung von Kfz-Stellplätzen, der Herstellung und Ablöse von Stellplätzen und die Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze. Die Kommune entscheidet hier nach pflichtgemäßen Ermessen über die zu erlassende Ordnungswidrigkeit.

---

Villenbach, den 29.09.2025

GEMEINDE VILLENBACH



Dieter Meißle  
2. Bürgermeister



SIEGEL