

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

Die Stadt Marktoberdorf 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 Nrn. 1, 4, 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Marktoberdorf. 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) Für Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen) gilt folgende Regelung:

- für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen

- für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

(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**

#### **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 Stadt Marktoberdorf (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Marktoberdorf. 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. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 7.500,00 Euro. Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz im Sanierungsgebiet beträgt je Stellplatz 3.500,00 Euro.

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.

### **§ 4**

#### **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 (GaStellV) 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) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

(4) Die Flächen sind unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen.

(5) Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum

zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

## **§ 5 Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen §§ 2 und 3 dieser Satzung nicht errichtet oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 6 errichtet.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 15.01.2014 außer Kraft.

Marktoberdorf, den 23.09.2025



Wolfgang Hannig  
Zweiter Bürgermeister

## **Begründung zum Neuerlass der Stellplatzsatzung**

Mit Wirkung zum 01.10.2025 entfällt die bisher gesetzlich verankerte Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO. Die Stadt Marktoberdorf macht von der Möglichkeit des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Gebrauch und erlässt eine neue Stellplatzsatzung, um die Steuerung des ruhenden Verkehrs im Stadtgebiet auch künftig sicherzustellen.

Der Neuerlass der Satzung erfolgt insbesondere aus folgenden Gründen:

- **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**  
Durch die Festlegung einer bedarfsgerechten Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.
- **Anpassung der Ablösebeträge**  
An die aktuellen Kostenentwicklungen zur Herstellung von Stellplätzen
- **Berücksichtigung der Mobilitätswende und der Klimaanpassung**  
Durch die Einführung nachhaltiger Anforderungen wie sickerfähiger Beläge, Dachbegründungen und Baumpflanzungen sowie die Ermäßigung der Stellplatzzahlen bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts.
- **Vereinfachung und Klarstellung**  
Durch den Verzicht auf Regelungen, die bereits gesetzlich vorgegeben sind (wie bspw. die Anzahl und die Beschaffenheit barrierefreier Stellplätze, Art. 48 BayBO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 4 GaStellV)

Die Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft und gewährleistet damit einen nahtlosen Übergang zur neuen Rechtslage nach dem Wegfall der landesgesetzlichen Stellplatzpflicht.