



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 21/6102/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	02.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Neuerlass einer Stellplatzsatzung für die Gemeinde Gauting

Sachverhalt:

Der Bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz in § 12 und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind am 1. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft. Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt. Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans (Art. 81 Abs. 2) sind. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F.).

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten rechtlichen Vorgaben wurde mit juristischer Unterstützung durch die Kanzlei Döring Spieß / München eine inhaltlich neu gefasste Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting erarbeitet. Diese Neufassung der Stellplatzsatzung mit neuer Anlage ist im Beschlussvorschlag zu dieser Beschlussvorlage enthalten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0848) vom 13.08.2025.
2. Der Ferienausschuss beschließt folgende

Satzung der Gemeinde Gauting über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

(Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) folgende Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder, sowie deren Anzahl, Größe und Beschaffenheit:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Gemeindegebiet, soweit nicht durch verbindliche Bebauungspläne oder sonstige örtliche Bauvorschriften abweichende oder weitergehende Stellplatzfestsetzungen gelten.
- (2) Diese Satzung gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Straßenraum.

§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder besteht
 - wenn eine Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
 - wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen zu erwarten ist.
- (2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten (§§ 3 bis 5). Sie müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.

§ 3 Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, je Wohneinheit über 50 m² bis 120m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und je Wohneinheit über 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen; bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Mietwohnraumförderungsgesetz besteht, sind je Wohneinheit 0,5 Stellplätze nachzuweisen.
- (2) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden sind je zusätzlich geschaffener Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, je Wohneinheit über 50 m² bis 120m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und je Wohneinheit über 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen; § 3 Ziffer 1, 2. Halbsatz gilt entsprechend.
- (3) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für andere Nutzungen als Wohnnutzungen 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 (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (4) Bei Bauvorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen ganzen Stellplatzzahlen zu addieren; bei Wechselbelegungen ist die Nutzung mit der größeren Richtzahlangabe maßgeblich.
- (5) Ist eine Nutzung nicht in der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 aufgeführt, ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.
- (6) Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der auf Grund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.
- (7) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (8) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Omnibusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

§ 4

Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) Breite und Länge der Stellplätze richten sich nach den Maßen der GaStellV in der jeweils geltenden Fassung, hilfsweise in der zuletzt geltenden Fassung mit Regelungen zur Größe von Stellplätzen. Gleiches gilt für die Maße der erforderlichen Fahrgassen. Sofern nach Art. 48 BayBO in der jeweils geltenden Fassung barrierefreie Stellplätze erforderlich sind, müssen diese nach den jeweils gültigen technischen Bestimmungen angelegt werden. Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.
- (2) Für Stellplätze, die für die Benutzung von Lastkraftwagen oder Omnibussen vorgesehen sind, müssen die Ausmaße entsprechend der Fahrzeuggröße dimensioniert werden.
- (3) Besucherstellplätze sind oberirdisch zu errichten und, wenn möglich, ausreichend zu beleuchten.
- (4) Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind möglichst naturnah und mit einer sickerfähigen Oberfläche, z.B. mit Pflasterrasen oder Ähnlichem auszugestalten. Die hierfür vorgesehene eigene Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- (5) Sind mehr als fünf Stellplätze herzustellen, so ist jeder fünfte Stellplatz mit einer Elektroladestation auszustatten.

§ 5

Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder ist anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage Bestandteil zu dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch kaufmännisches Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzusetzen. § 3 Abs. 4, 5 und 6 sind entsprechend anzuwenden.

- (2) Die Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs des Vorhabens angeordnet werden.
- (3) Ein Abstellplatz muss bei ebenerdiger Ausführung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein. Bei höhenversetzter Anordnung der Abstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von 1,80 m direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.
- (4) Abstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die nach den jeweils gültigen technischen Bestimmungen ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen; Vorderradklemmer sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser.
- (5) Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten sind umschlossene, absperrbare Räume zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen und bereitzuhalten. Ein umschlossener Raum versteht sich inklusive Überdachung (Wetterschutz) und Beleuchtung.
- (6) Soweit Besucherabstellplätze gefordert sind, sind diese oberirdisch anzulegen. Der Boden im Freien angeordneter und nicht überdachter Abstellanlagen ist so auszubilden, dass keine Versiegelung eintritt. Eine entsprechende Kennzeichnung und Beleuchtung ist vorzusehen.
- (7) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Schieberampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von maximal 50 % vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter ca. 2,50 m langer, waagerechter Vorplatz anzuordnen.
- (8) Sind fünf oder mehr als fünf Fahrradabstellplätze herzustellen, so ist jeder fünfte Abstellplatz mit einer Elektroladestation auszustatten.

§ 6 Abweichungen

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben kann auf schriftlich begründeten Antrag hin die Gemeinde, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 7 Übergangsregelung

Die Satzung ist nicht auf Verfahren anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden sind.

§ 8 Bußgeld

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 5 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. die Abstellplätze für Fahrräder nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereithält,

2. entgegen § 4 der Satzung die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt,

oder

3. entgegen § 5 der Satzung die Abstellplätze für Fahrräder nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EURO belegt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gauting, DATUM

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

**Anlage zur Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)
- Richtzahlenliste -
ausgefertigt am**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Abstell-plätze für Fahrräder (FSt)	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	2 FSt	
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 2 Wohneinheiten (WE) <i>je Wohneinheit</i>	bis 50 m ² Wohnfläche (WF) 2 FSt, ab 50 m ² bis 150 m ² WF 4 FSt, ab 150 m ² WF 6 St	20, mind. 2 FSt
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 FSt je WE	25, mind. 2 FSt
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	2 FSt je WE	
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 FSt je Bett	25
1.6	Studentenwohnheime	1 FSt je Bett	25
1.7	Schwestern-, Pflegerwohnheime	1,5 FSt je 2 Betten	25, mind. 2 FSt
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 FSt je 2 Betten	25, mind. 2 FSt
1.9	(betreute) Altenwohnheime	1 FSt je 5 Betten	20, mind., 2 FSt
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 FSt je 10 Betten	20, mind. 2 FSt
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 FSt je 10 Pflegeplätze	
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsbe-rechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 FSt je 2 Betten	20
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume all-gemein	1 FSt je 40 m ² NF ¹⁾	50
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 FSt je 30 m ² NF ¹⁾	75
2.3	Sonderpraxen (Heilpraktiker, Psychologen, Naturheilkunde, Logopäden o.ä. mit reiner Bestellpra-xis)	1 FSt je 30 m ² NF ¹⁾	50
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 FSt je 50 m ² NF (V) ²⁾	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (ein-schließlich Einkaufszentren, groß-flächigen Einzel-handelsbetrieben)	1 FSt je 80 m ² NF (V) ²⁾	90
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überört-licher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 FSt je 30 Besu-cherplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 FSt je 10 Besu-	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Abstell-plätze für Fahrräder (FSt)	hiervon für Besucher in %
	(z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	cherplätze	
4.3	Gemeindekirchen	1 FSt je 20 Besucherplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 FSt je 30 Besucherplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 FSt je 250 m ² SF	
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Besucherplätzen	1 FSt je 250 m ² SF und zusätzlich 1 FSt je 20 Besucherplätze	90
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 FSt je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 FSt je 50 m ² Hallenfläche und zusätzlich 1 FSt je 20 Besucherplätze	90
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 FSt je 100 m ² Grundstücksfläche	90
5.6	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 FSt je Spielfeld	
5.7	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 FSt je Spielfeld und zusätzlich 1 FSt je 10 Besucherplätze	90
5.8	Kegel-, Bowlingbahnen	1 FSt je Bahn	75
5.9	Fitnesscenter	1 FSt je 40 m ² SF	90
6.	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 FSt je 10 m ² Gastraumfläche	90
6.2	Freischankflächen, (Biergärten, o.ä.)	1 FSt je 20 m ² Freischankfläche	90
6.3	Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonst. Vergnügungstätten, Diskotheken, Tanz- und Stehlokale	1 FSt je 20 m ² NF ¹⁾	75
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 FSt je 30 Betten und evtl. Zuschlag nach 6.1 und 6.2	75
7.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	5 FSt je Klasse	20
7.2	Weiterführende Schulen Haupt-/Mittelschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen	10 FSt je Klasse	20
7.3	Tageseinrichtungen für Kinder	5 FSt je Gruppe	
7.4	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 FSt je 2 Betten	80
7.5	Berufsbildungswerke, Ausbil-	1 FSt je 5 Auszubil-	80

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Abstell-plätze für Fahrräder (FSt)	hiervon für Besucher in %
	dungswerkstätten und dergl.	dende	
8.	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 FSt je 150 m ² NF ¹⁾	20
8.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 FSt je 200 m ² NF ¹⁾	
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	1 FSt je 5 Wartungs- und Reparaturstände	
8.4	Tankstellen	1 FSt je 100 m ² NF (V) ²⁾	
8.5	Automatische Kfz-Waschanlagen		
9.	Krankenanstalten		
9.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 FSt je 20 Betten	90
9.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 FSt je 20 Betten	90
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 FSt je 2 Kleingärten	90
10.2	Friedhöfe	1 FSt je 1500 m ² Grundstücksfläche, mind. 2 je Eingang	90
10.3	Internet-Café ohne gaststättenrechtl. Konzession	1 FSt je 20 m ² Gastraumfläche	75
10.4	Fahrschulen	5 FSt je Lehrsaal	90
10.5	Heimlieferservice (ohne Restaurant)	1 FSt je 50 m ² Küchennutzfläche	

1) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

2) NF (V) = Verkaufsnutzfläche

Gauting, DATUM

.....
 Dr. Brigitte Kössinger
 Erste Bürgermeisterin

Gauting, 14.08.2025

Unterschrift