

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Beyer		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 02.03.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Änderung der Stellplatzbedarfssatzung			
<b>Anlagen:</b> 20260129 Stellplatzsatzung 20260227 Stellplatzsatzung			

**Sachverhalt:**

Mit der zum 01.10.2025 neu erlassenen Stellplatzsatzung (StS) wurde eine vollständige Anpassung an die novellierte Bayerische Bauordnung und die neue GaStellV vorgenommen. Im Rahmen der praktischen Anwendung sowie der juristischen Prüfung durch die Verwaltung zeigten sich jedoch folgende redaktionelle und inhaltliche Unschärfen, die nun korrigiert werden.

**1. Rechtsgrundlage unvollständig**

Die Satzungsermächtigung bezog sich bislang nur auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Um Anforderungen an die Gestaltung (z. B. Einzelanfahrbarkeit der Stellplätze) und an die Verortung von Stellplätzen rechtswirksam zu regeln, ist die ergänzende Aufnahme der Nr. 1 und 5 erforderlich

**2. Einzelanfahrbarkeit von Stellplätzen**

Bisher war geregelt, dass hintereinanderliegende Stellplätze bei Zuordnung zu einer Nutzungseinheit zulässig sind. Die Neufassung sieht vor, dass Stellplätze grundsätzlich unabhängig anfahrbar sein müssen. Nicht separiert anfahrbare Stellplätze gelten künftig nur noch als ein Stellplatz – unabhängig von der Zuordnung

**3. Widerspruch bei Wohngebäuden**

In § 2 Abs. 3 der Satzung wird die Stellplatzzahl nach Wohnungsgröße (60 / 90 m<sup>2</sup>) gestaffelt. Die Richtzahlenliste enthielt jedoch ursprünglich eine pauschale Angabe von „2 Stellplätzen je Wohnung“ – was zu einem offensichtlichen Widerspruch führte. Die neue Anlage 1 übernimmt nun die differenzierte Systematik:

- bis 60 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz
- über 60–90 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze
- über 90 m<sup>2</sup>: 2 Stellplätze
- bei Mietwohnungen mit BayWoFG-Bindung: 0,5 Stellplätze

**4. Fehlberechnung bei Fahrradabstellplätzen**

In Anlage 2 Ziffer 1.1 wurde versehentlich eine doppelte Anforderung formuliert: 2 Stellplätze je Wohnung und zusätzlich 1 pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern. Die neue Fassung bereinigt dies und verlangt nun pauschal:

„2 Fahrradabstellplätze je Wohnung, davon mindestens 1 für Besucher“

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine. Die Satzungsänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Ablösebeträge bleiben unverändert.

### **Rechtsgrundlagen**

- Art. 23 GO
- Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BayBO
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 01.10.2025
- § 63 BayBO (für Abweichungen)

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in der Fassung vom 01.10.2025 wird in folgenden Punkten angepasst:

1. Erweiterung der Rechtsgrundlage um Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BayBO im Satzungskopf,
2. Klarstellung zu hintereinanderliegenden Stellplätzen in § 5 Abs. 3: Diese werden künftig nur als ein Stellplatz angerechnet – unabhängig von ihrer Zuordnung,
3. Anpassung der Richtzahlenliste für Kfz-Stellplätze (Anlage 1 Ziffer 1.1) zur Übereinstimmung mit § 2 Abs. 3,
4. Berichtigung der Richtzahlenliste für Fahrradabstellplätze (Anlage 2 Ziffer 1.1) zur Vermeidung einer doppelten Berechnung.

Die überarbeitete Fassung der Satzung sowie der Anlagen wird in der als Anlage beigefügten Entwurfsfassung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gemäß Art. 26 GO öffentlich bekanntzumachen.