

# **Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für sowie die Herstellung, Beschaffenheit und Ablöse von Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)**

**vom 23.07.2025**

Die Stadt Altötting 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. 4 sowie Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 ff) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

## **Teil 1**

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet Altötting. 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; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 zur Satzung. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze 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.
- (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** (Qualifiziertes Mobilitätskonzept)

- (1) Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht im Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 25 % reduziert werden.
- (2) Die Reduzierung muss vertraglich mit der Stadt vereinbart werden.
- (3) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. der Nutzer der Anlage nach Stellplätzen durch die Nutzung neuer/alternativer Mobilitätsformen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:
  1. Die Teilnahme an einem Car-Sharing Konzept.
  2. Die Vorbehaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, E-Rollern, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing Konzept) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen für Lastenräder und Fahrradanhänger).
  3. Weitere innovative Mobilitätsangebote, auch ÖPNV.

Die Kosten des Mobilitätskonzeptes auf eigenem Grund trägt der Antragsteller bzw. Bauherr.

- (4) Erfolgen Maßnahmen außerhalb der durch den Antragsteller überplanten Fläche, ist ein entsprechender Investitionsbeitrag im Benehmen mit der Stadt zu ermitteln und durch den Antragsteller zu entrichten.
- (5) Dieser Investitionsbeitrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. vier Wochen nach Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO, sofern nicht anders vertraglich geregelt, zu entrichten.
- (6) Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Stadt Altötting kann hierzu einen jeweils aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung des Konzeptes vom Eigentümer verlangen.
- (7) Wird das im Vertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt, behält sich die Stadt vor, den ursprünglich vorhandenen Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe des aktuell gültigen Ablösebetrages pro Stellplatz auszugleichen.
- (8) Im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der genehmigten baulichen Anlage ist ein angepasstes Mobilitätskonzept vorzulegen. Bei fehlender Vorlage behält sich die Stadt vor, den durch diese Änderung/Nutzungsänderung zusätzlich ausgelösten Stellplatzbedarf durch Forderung eines Betrages in Höhe des aktuell gültigen Ablösebetrages pro Stellplatz auszugleichen.

## **Teil 2**

### **§ 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 Stadt Altötting (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Altötting. 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 Ablösebetrag wird im Wege der Beschlussfassung durch den Planungs- und Umweltausschuss festgelegt.
- (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) Verbot eintöniger Flächennutzung  
Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
- (4) Begrünung der Dächer von Stellplatz- und Garagenanlagen  
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.

- (5) Begrünung der Fassaden von Garagenanlagen  
Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

## **§ 6 Abweichungen**

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

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

Teil 1 dieser Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Teil 2 dieser Satzung tritt zum 30.09.2025 in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 20.04.2022 außer Kraft.

Altötting, 30.09.2025 / 01.10.2025

Stadt Altötting

*Stephan Antwerpen*

Stephan Antwerpen  
Erster Bürgermeister

