

Dig.Ambl. 2025 Nr. 088

02.10.2025

Digitales Amtsblatt des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für das Gemeindegebiet des Marktes-Garmisch-Partenkirchen

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Marktgemeinderat des Marktes Garmisch-Partenkirchen hat in der öffentlichen Sitzung am 24.09.2025 die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Die Stellplatzsatzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft

Garmisch-Partenkirchen, den 02.10.2025

gez.

Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

**II. Zum Aushang an der Amtstafel des Marktes Garmisch-Partenkirchen,
vom 02.10.2025 bis einschl. 16.10.2025**

abgenommen am _____ durch

Impressum

Herausgeber:

Markt Garmisch-Partenkirchen, Rathausplatz 1, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Postanschrift: Postfach 1651, 82456 Garmisch-Partenkirchen

Telefon: +49 (0)8821 / 910 - 0), [E-Mail: presse@gapa.de](mailto:presse@gapa.de)

Erscheinungshinweis:

Das Amtsblatt wird ausschließlich digital veröffentlicht und erscheint nach Bedarf. Es wird im Internet auf der öffentlich zugänglichen Internetseite des Marktes Garmisch-Partenkirchen unter <https://markt.gapa.de/digitalesamtsblatt> veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich bekannt gemachte Fassung.

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

Der Markt Garmisch-Partenkirchen 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 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) folgende Satzung:

1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung sowie für Erweiterungen des Bestands um mehr als 50% der Nutzungsfläche von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Bemessung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung und wesentlichen Erweiterung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage dieser Satzung.
- (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

Bis zu 20 Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder

ersetzt werden. Dabei ist für jeden zur Ausführung kommenden Stellplatz jeweils zusätzlich ein Abstellplatz für Fahrräder oder Lastenfahrräder zu errichten.

§ 4 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 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) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde abgelöst werden (Ablösevertrag).
- (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 Abweichungen

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

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Garmisch-Partenkirchen, 01.10.2025



Elisabeth Koc
Erste Bürgermeisterin

Stellplatzsatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Begründung

Die Stellplatzpflicht nach Art. 47 Abs. 1 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der bisher gültigen Fassung (2023) entfällt zum 1. Oktober 2025. Der Markt Garmisch-Partenkirchen regelt die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen auf seinem Gemeindegebiet neu. Berücksichtigt wird, dass eine maßvolle Stellplatzverpflichtung zur Reduzierung der Baukosten beiträgt (bezahlbares Wohnen) und dass sich der Verwaltungsaufwand in Grenzen hält (Deregulierung).

Die Satzung findet Anwendung bei der Neuerrichtung sowie der wesentlichen Erweiterung von baulichen Anlagen. Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich bei Nutzungsänderungen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen, die den genehmigten Bestand um weniger als 50% der Nutzungsfläche erweitern. Die entsprechende Nutzungsfläche ist auf Grundlage der DIN 277 zu ermitteln.

Gemäß der Ermächtigungsgrundlage dieser Satzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) kann eine geringere, jedoch keine höhere Anzahl von Stellplätzen, als in der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegt, angeordnet werden. Die Stellplatzanzahl der vorliegenden Satzung orientiert sich an der aktuellen Fassung der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 23.12.2024, fordert jedoch für eine Wohnung weiterhin ein, statt zwei Stellplätze. Auf Verpflichtungen zum Bau von Elektroladestationen wird im Rahmen der Stellplatzsatzung verzichtet, da das Gebäude-Elektromobilitäts-Ladeinfrastrukturgesetz (GEIG) bereits entsprechende Anforderungen definiert.

Gemäß § 3 der Satzung kann die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder bis zu 20 % ermäßigt werden.

Beispielrechnung für die Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze:

Ein Bauvorhaben erfordert gemäß § 2 dieser Satzung 20 Stellplätze. Es wären nur 16 PKW-Stellplätze nachzuweisen, wenn zusätzlich 16 Radstellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Der in § 4 verwendete Begriff -Nähe- bezeichnet eine fußläufige Entfernung von höchstens 200 Metern.

Die Höhe und Fortschreibung der Ablösebeträge wird nicht in der Satzung geregelt, sondern durch Beschlüsse der zuständigen Gremien des Marktes Garmisch-Partenkirchen festgelegt und orientiert sich an den Kosten der Herstellung von Stellplätzen.

Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen sind zweckbestimmt zu verwenden. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c BayBO erlaubt die Verwendung für die Herstellung zusätzlicher Stellplätze, für die Instandhaltung, die Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich ihrer Ausstattung, für den Bau und die Errichtung innerörtlicher Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen incl. Ausstattung und sonstige Maßnahmen

zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Einzelheiten über die Ablösung werden in einem Ablösevertrag geregelt. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.

Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Um einen nahtlosen Übergang der Stellplatzverpflichtung sicherzustellen, tritt diese Satzung Anfang Oktober 2025 in Kraft.



Elisabeth Koch

Garmis enkirchen, 01.10.2025

Erste Bürgermeisterin

Anlage zur Stellplatzsatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	--
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		

Anlage zur Stellplatzsatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

¹⁾ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

²⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.