

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 2025/GR/010

am 29.07.2025 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert	Erster Bürgermeister
Burgmair, Martin	
Doll, Cornelia	
Fritz, Bernhard	
Glas, Vitalis	anwesend ab TOP 5
Göttler, Roswitha	
Göttler, Ruth	
Groß, MdL, Johann	
Haas, Stefan	
Heitmeier, Franz	
Heitmeier, Thomas Josef	
Hörmann, Johann	
Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.	
Landry, Wilfred, Dr.	
Liedl, Franz	anwesend ab TOP 5
Märkl jun., Josef	
Oßwald, Erich	anwesend ab TOP 5
Pfeil jun., Josef	
Schallermayer, Johann	
Schuster, Markus	
Wagner, Dagmar	

Nichtanwesend waren:

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 29.07.2025

Seite: 2

Weitere Anwesende:

Zuhörer: 2
Presse: 1

Verwaltung: Herr Weigl, Kämmerer
Frau Ramsteiner, Bauamtsleitung
Herr Neuhäusler, Technisches Bauamt

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.
Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schriftührerin: Ramona Probst

Beginn: 19:00 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung, soweit die Geheimhaltung entfiel
3. Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung
4. Informationen des Ersten Bürgermeisters und Anfragen der Mitglieder des Gemeinderates

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 29.07.2025

Seite: 3

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 01.07.2025 (öffentlicher Teil) und genehmigt dies vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	18
Ja:	18
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung, soweit die Geheimhaltung entfiel

Aus der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 01.07.2025 liegen keine Punkte zur Veröffentlichung vor.

3. Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

Sachverhalt:

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert.

Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kann die Gemeinde aktuell noch im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, der Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur, der Anrechnung von Fahrradstellplätzen auf die Zahl notwendiger Stellplätze sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann, erlassen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 29.07.2025

Seite: 4

In der neuen Stellplatzsatzung wird aufgenommen,

- die Stellplätze und deren Zufahrten nach Möglichkeit unversiegelt, zumindest aber mit wasserdurchlässigem bzw. abflusshemmendem Belag (z.B. Rasengittersteinen) auszuführen.
- die Stellplatzanzahl durch Fahrradabstellplätze bei mehr als 8 notwendigen Stellplätzen, sowie bei Vorlage eines schlüssigen Mobilitätskonzepts zu ermäßigen
- Anerkennung des Mobilitätskonzepts
- Anpassung der festgelegten Höchstzahl der Stellplätze nach der ab 01.10.2025 gelgenden GaStellV
- Erhöhung der Ablösесumme

Aufgrund § 5 des dritten Modernisierungsgesetzes (Inkrafttreten 01.10.2025) – weitere Änderung der Bayerischen Bauordnung wird in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b BayBO nach der Angabe „Dachgeschossen“, die Angabe „der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude“ eingefügt. Der Satzungstext wurde deshalb entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt folgendem Satzungserlass zu:

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Bergkirchen

vom (Datum der Ausfertigung)

Die Gemeinde Bergkirchen 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 (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), die zuletzt 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 ff) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich, Begriffe

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Bergkirchen. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, **der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude** und die Aufstockung von Wohngebäuden.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

(3) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Offene und geschlossene Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

§ 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) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 1 der Satzung. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 der Satzung zu ermitteln.

(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 Stellplätze 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

(1) Bis zu 10 Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei werden für einen notwendigen Stellplatz 4 Abstellplätze für Fahrräder oder 2 Abstellplätze für Lastenfahrräder angerechnet, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind. § 4 Abs.1 Satz 2 gilt entsprechend. § 3 Abs. 1 findet nur ab einer Anzahl von mehr als 8 notwendigen Stellplätzen Anwendung.

(2) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Gemeinde Bergkirchen durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern. Die Anerkennung des Mobilitätskonzepts steht im Ermessen der Gemeinde.

(3) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 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. Diese Regelung findet keine Anwendung bei Wohnnutzung.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 29.07.2025

Seite: 6

(3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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 20.000 Euro.

(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 und außerhalb von 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) Offene Stellplätze müssen leicht zugänglich und auf kurzen Wege erreichbar sein. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind nach Möglichkeit unversiegelt, zumindest aber mit wasser-durchlässigem bzw. abflusshemmendem Belag (z.B. Rasengittersteinen) auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(3) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 Schlussbestimmungen

(1) Diese Satzung tritt zum 01.09.2025 in Kraft.

(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 27.10.2011 außer Kraft.

Bergkirchen, den

Robert Axtner
Erster Bürgermeister

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 29.07.2025

Seite: 7

Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1. Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	bis einschließlich 50 m ² Nettowohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung ab 51 m ² Nettowohnfläche 2 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
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten
1.4	Schwestern-/ Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ₁₎
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ₁₎ , mindestens 3 Stellplätze
3. Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze
5. Sportstätten		

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 29.07.2025

Seite: 8

5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche
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 Bootsliegeplätze	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
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ₁₎ , mindestens 3 Stellplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten

7. Krankenanstalten

7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ₁₎ , mindestens 3 Stellplätze

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 29.07.2025

Seite: 9

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

9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ₁₎ oder je 3 Beschäftigte
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.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	18
Ja:	18
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

4. Informationen des Ersten Bürgermeisters und Anfragen der Mitglieder des Gemeinderates

Der Vorsitzende informiert über die herzliche Einladung der Gemeindejugendpflegearbeit zur Auftaktveranstaltung „Hallo Ferien!“ mit Spiel-Bewegung-Kreativstation am 31.07.2025 ab 14.00 Uhr am Skaterplatz Bachern. Die Gemeindejugendpflegearbeit freut sich auf den Bürgermeister seine Vertreter, die Jugendreferenten und alle Gemeinderäte, den Jugendrat und Kinder und Jugendliche der Gemeinde.

Gemeinderatsmitglied Johann Groß erkundigt sich über die Gründe des Abbaus des Klettergerüstes am Spielplatz Kreuzholzhausen und ob entsprechend Ersatz geschaffen wird. Der Vorsitzende sicherte eine Klärung zu.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 29.07.2025

Seite: 10

Gemeinderatsmitglieder Johann Groß und Cornelia Doll teilen mit, dass ein Heckenschnitt an der Maisachhalle direkt vor der Brücke dringend notwendig ist, da es hier aufgrund der fehlenden Straßeneinsicht in den letzten Tagen zu einem Unfall gekommen ist. Der Vorsitzende sicherte eine Weitergabe dieser Information an den Bauhof zu.

Gemeinderatsmitglied Ruth Göttler teilte mit, dass der Feldweg auf Höhe des Biberecker Parkplatzes in Richtung Wald einen sehr hohen Grasbewuchs aufweist. Sie bittet um Klärung der Pflegezuständigkeit und ggf. Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Der Vorsitzende sicherte eine Klärung zu.

Gemeinderatsmitglied Dagmar Wagner bittet um Anbringung eines „Achtung Kinder“-Schild an den Bushaltestellen der Bergkirchner Straße. An den anderweitigen Bushaltestellen sind solche Schilder angebracht. Der Vorsitzende sicherte eine Prüfung zu.

Der 1. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Robert Axtner
Vorsitzender
Erster Bürgermeister

Ramona Probst
Schriftführerin