A M T S B L A T T
der Gemeinde Eberfing

Nr. 4/2025 Donnerstag, 18. September 2025

1. Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde Eberfing über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

Nach Änderungen in der Bayer. Bauordnung war es erforderlich, die gemeindliche Stellplatzsatzung anzupassen. Der Gemeinderat hat sich damit in seiner Sitzung am 10. Juli 2025 befasst und die Satzung der Gemeinde Eberfing über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) wie folgt neu beschlossen:

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

Vom 11. Juli 2025

Die Gemeinde Eberfing 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 §§ 11 bis 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Eberfing. Sie regelt Anzahl, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen sowie die Ablösung von der Herstellungspflicht. 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.
(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, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
(3) Die Berechnung von Wohnflächen im Sinne dieser Satzung ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
(4) 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. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
(5) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
(6) Werden bauliche Anlagen geändert, so sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
(6) 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 Ausstattung, Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen

(1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen und herzustellen.
(2) Stellplätze können ausnahmsweise auf einem geeigneten anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nachgewiesen und errichtet werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert, d.h. an dem dienenden Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde eingetragen ist.
(3) Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen.
(4) Die Zu- und Abfahrten vor Garagen gelten nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung und werden nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung anerkannt. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein. Dieser Stauraum ist, um jederzeit ein Abstellen von Kraftfahrzeugen in der Garage zu ermöglichen, auf seiner gesamten Länge ständig freizuhalten; weiterhin darf der Stauraum auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden. Bei offenen Garagen (Carports) kann im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde eine abweichende Regelung getroffen werden.
(5) Für die Anlage und Befestigung der Stellflächen und ihrer Zufahrten soll in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen eine naturgemäße ökologisch verträgliche Ausführung vorgesehen werden. Für die Stellflächen

bitte wenden

ist eine eigene Entwässerung vorzusehen; dabei darf die Entwässerung nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Die Ausführung von Stellplätzen sollte in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
(6) Besucherplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

§ 4 Herstellung und Ablöse der Stellplatzpflicht

(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. Ist die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Eberfing. 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 Baugrundsücks tatsächlich hergestellt werden können.
(2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Anlage (Art. 68 ff. BayBO) oder im Falle der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) mit Abgabe der erforderlichen und vollständigen Bauantragsunterlagen für die Anlage bei der Gemeinde Eberfing abzuschließen.
(3) Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrags wirksam. Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösevertrages zur Zahlung fällig.
(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach den Absätzen 1 bis 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

Bei verfahrensfreien Vorhaben kann die Gemeinde Eberfing selbst, im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Eberfing von den Vorschriften dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Eberfing über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.06.1993 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 8/1993 vom 21.07.1993), geändert durch Satzung vom 15.03.1995 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 2/1995 vom 22.03.1995), zuletzt geändert durch Satzung vom 26.01.2012 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 2/2012 vom 17.02.2012) außer Kraft.

Eberfing, den 11.07.2025, Gemeinde Eberfing Georg Leis,1. Bürgermeister

Anlage 1 (zu § 2 Abs. 2)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervorn fü Besucher in %
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 50,0 m² Wohnfläche, davon min. 1 Stpl. je WE in einer Garage, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze. 1 Stellplatz je Wohnung mit bis zu 50,0 m² Wohnfläche, davon mind. 1 Stpl je WE in einer Garage/Carport	-
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime 10	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
1.7	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl je Wohneinheit mit bis zu 50,0 m² Wohnfläche 2 Stpl je Wohneinheit mit mehr als 50,0 m² Wohnfläche, davon jeweils mind. 30 v.H. in Garagen/Carports. Von den erforderlichen Stellplätzen sind mindestens 25 v.H. oberirdisch für den Besucherverkehr bereitzustellen. Bei einer Anzahl von 6 und mehr Wohneinheiten pro Grundstückseinheit sind mind. die Hälfte	

		der Stellplätze, die nicht dem Besucherverkehr dienen, in einer Tiefgarage zu errichten.	
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m2 NUF1)	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m2 NUF1), mindestens 3 Stellplätze	75
3.	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m2 Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließllich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m2 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 m2 Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m2 Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m2 Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m2 Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m2 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 m2 Sportfläche	–
6.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m2 Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m2 NUF1), 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 m2 NUF1), 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, Ausbildungs-werkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m2 NUF1) oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m2 NUF1) oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstelllenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage2)	–
10	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m2 Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277
2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Hinweis: Diese Satzung kann auch unter www.eberfing.de, Rubrik: Gemeinde – Ortsrecht abgerufen werden

2. Informationen aus dem Gemeinderat – Sitzung des Gemeinderats am 21. August 2025

Zu Beginn der Sitzung gab der 1. Bürgermeister den Inhalt des Beschlusses bekannt, der in nichtöffentlicher Sitzung am 31.07.2025 gefasst wurde und bei dem die Gründe für die Geheimhaltung inzwischen weggefallen sind (Sportgelände: Beschaffung einer Brunnenpumpe für die Bewässerung des neuen Fußballplatzes). Anschließend befasste sich der Gemeinderat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Baugesetzbuch mit der 19. Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ und der 27. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ der Gemeinde Seeshaupt, der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Polling sowie der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Huglfing. Zu allen vier Bauleitplänen wurden seitens der Gemeinde Eberfing keine Bedenken, Einwände oder Anregungen vorgebracht. Für die Schulkindbetreuung im neuen Schuljahr werden in der Gemeinde zusätzliche Räumlichkeiten benötigt. Dem hierzu erstellten Bauantrag auf Errichtung eines Interimsbaus in der Sportplatzstraße 9 wurde zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zudem stimmt der Gemeinderat der Vereinbarung mit dem Verband für Ländliche Entwicklung Oberbayern über den für die satzungsmäßigen Aufgaben des Verbands von der Gemeinde Eberfing zu entrichtenden Grundbeitrag zu. Zum Abschluss des öffentlichen Sitzungsteils wurde wieder über den aktuellen Sachstand zu Dorferneuerung / Gemeindeentwicklung und zum Energiekonzept berichtet. So fand am 07.08.2025 die aktuellste Sitzung des Vorstand der Teilnehmergemeinschaft (TG-Vorstand) statt. Themen dabei waren die Kostenvereinbarung zum Grundbeitrag für den Verband für Ländliche Entwicklung, die Planungen bzw. der Bauentwurf für das TG-Projekt „Gehwege“ sowie das Gemeindeentwicklungsprojekt „Hausnamensschilder“. Zu den Hausnamensschildern wurden vom Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) Musterschilder zur Verfügung gestellt. Um die Auswahl des Schilds, das in Eberfing für die Hausnamensbeschilderung verwendet werden soll vorzubereiten, sollen die Muster und weitere zur Verfügung stehende Bilder in der nächsten Sitzung der AG Dorfgeschichte (derzeit geplant am 09. Oktober 2025) vorgestellt und darüber beraten werden. Anschließend soll im Gemeinderat darüber beschlossen werden. Zum TG-Projekt „Gehwege“ wurde u.a. das weitere Vorgehen bis zur Fertigstellung der für die Plangenehmigung nötigen Unterlagen besprochen. Weiter wurde in der Vorstandssitzung der weitere ländliche Wegebau und die Abgrenzung des Verfahrensgebiets thematisiert. Über beides soll in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen beraten und beschlossen werden. Zum geplanten Vielfaltsprojekt im Egerer erfolgt nach Beschlussfassung des aktualisierten Maßnahmenkonzepts die erneute Kontaktaufnahme mit den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bevor die weitere Umsetzung der Maßnahmen begonnen wird. Über das weitere Vorgehen zu den im Rahmen des Energiecoaching Plus vorgeschlagenen Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Gasthofs „Zur Post“ soll auf der Grundlage der vorliegenden Kostenermittlungen im Rahmen der nächsten Haushaltsberatungen gesprochen und beschlossen werden. Aktuell läuft zudem die Klärung zur Ausweitung des Wärmenetzes der an die Hackschnitzelanlage im Gasthof „Zur Post“ angeschlossenen Anwesen. Ebenfalls weitergeführt werden die Überlegungen der AG Energie zu zusätzlichen Aktivitäten, um weiter zum Ausbau der Solarnutzung für die Stromerzeugung (u.a. durch PV-Anlagen) und zum Einsatz regenerativer Energiequellen für die Wärmeerzeugung zu motivieren. Die nächste Sitzung der AG Energie ist aktuell am 25. September 2025 geplant. Der aktuelle Sachstand wurde vom Gemeinderat jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit dem geplanten weiteren Vorgehen bestand Einverständnis.

3. Bürgerversammlung – Terminankündigung

Die Bürgerversammlung 2025 findet heuer am **Mittwoch, 15. Oktober 2025 um 20:00 Uhr** im Gasthaus Waldherr statt. Die Einladung dazu erfolgt noch gesondert. Anträge zur Bürgerversammlung können der Gemeinde bis 06. Oktober 2025 schriftlich zugesandt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Leis
1. Bürgermeister

Impressum: Herausgeber Gemeinde Eberfing, Ettinger Straße 7, 82390 Eberfing, Tel. (08802)8002, Fax (08802)8241, E-Mail: gemeinde@eberfing.bayern.de