

[LHM-intern]

**Stellplatzverordnung: Aktualisierung sowie Ahndungsmöglichkeiten für
zweckentfremdete Garagen
BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03264
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim vom
25.11.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18778

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 03264
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirkes Laim vom 05.02.2026

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim hat am 25.11.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 03264 (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung fordert, dass die Landeshauptstadt München bei Neubauten einen Stellplatznachweis (Realnachweis oder Ablösung) einfordert. Auf die geeignete Dimensionierung der Stellplätze ist zu achten. Gegen eine Zweckentfremdung von Stellplätzen (z. B. Umnutzung in Lager- oder Wohnraum) soll vorgegangen werden.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 - Laim, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Es handelt sich um die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens bzw. um die Entscheidung im Bauvollzug. Es ist davon auszugehen, dass die Antragstellerin aufgrund der konkreten Benennung eine Beschwerde im Bereich des Wohnsitzes erfährt bzw. Erfahrungen über Missstände in diesem örtlichen Bereich thematisiert.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirkes führt das Referat für

Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Die Rechtsgrundlage für die Forderungen zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ergibt sich aus Art. 47 Bayerischer Bauordnung (BayBO) und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie die Form des Nachweises ergibt sich aus diesen Rechtsvorschriften und ist konkret für jeden Einzelfall zu prüfen und festzulegen. Der Nachweis kann durch Erstellung auf dem Baugrundstück, durch Erstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks unter rechtlicher Sicherung gegenüber der Landeshauptstadt München erfolgen. Ebenfalls kann ein Nachweis durch Zahlung einer Stellplatzabläse unter Abschluss einer Vereinbarung erfolgen, wenn die Landeshauptstadt München hiermit einverstanden ist.

Im Baugenehmigungsverfahren kann durch plausible Mobilitätskonzepte ein geringerer Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.

Die Anforderungen an die Dimensionierung der Stellplätze ist durch § 4 Abs. 1 Satz 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) geregelt. Weitergehende Anforderungen können im öffentlich-rechtlichen Baugenehmigungsverfahren nicht geltend gemacht werden. Es liegt aber im Interesse der Bauenden, die Stellplätze dergestalt zu dimensionieren, dass diese auch für neuere PKW-Modelle genutzt werden können.

Eine Forderung zur Nachrüstung oder Anpassung älterer Stellplätze oder Garagen an neue Autotypen sowie Erstellung breiterer bzw. größerer Stellplätze ist rechtlich nicht möglich, da für plangemäß errichtete und genutzte Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt.

Die durch Baugenehmigung festgesetzten Stellplätze sind dauerhaft und plangemäß vorzuhalten. Eine Umnutzung dieser gebundenen Stellplätze ist rechtlich nicht ohne Weiteres zulässig. Im Falle, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde von einer Zweckentfremdung von Stellplätzen oder Garagen Kenntnis erhält, wird diese über den Erlass von bauaufsichtlichen Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden.

Abschließend ist festzustellen, dass sich aus der Baugenehmigung kein Benutzungszwang für die einem Grundstück zugewiesenen Stellplätze ergibt. Die Straße darf als öffentliche Verkehrsfläche, in den dafür ausgewiesenen Bereichen, durch die Allgemeinheit zum Abstellen von Pkw genutzt werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03264 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirkes Laim am 25.11.2025 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem oder der Korreferent*in, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Veronika Mirlach, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach der Nachweis von Stellplätzen nur nach den rechtlichen Vorschriften eingefordert werden kann. Eine Anpassung der Stellplatzgrößen kann aufgrund bestehenden Bestandsschutzes nicht gefordert werden. Über den Erlass bauaufsichtlicher Maßnahmen bei vorliegender Zweckentfremdung von Stellplätzen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde unter Würdigung des jeweiligen Einzelfalls.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03264 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirkes Laim am 25.11.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 - Laim der Landeshauptstadt München
Der/ die Vorsitzende Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 25
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle West (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/23V

Der Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

- ☐ kann vollzogen werden
- ☐ kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 25 kann vollzogen werden
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 25 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ☐ ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/23V

i. A.