



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Laura Steidl

Grundsatzbeschluss zur Garagen- und Stellplatzsatzung aufgrund der Gesetzesänderung des ersten und zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern

Anlagen:

1. Stellungnahme Bauordnung
2. Muster Stellplatzsatzung vom Bayerischen Städtetag und Bayerischen Gemeindetag

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	06.05.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt eine, an die aktuelle Rechtslage angepasste Satzung vorzubereiten. Eine Stellplatzverpflichtung soll nur für den Wohnungsbau bestehen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?
☐ Ja, positiv*	☐ Ja*
☐ Ja, negativ*	☐ Nein*
☒ Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Durch das am 10.12.2024 vom Landtag beschlossene Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern, wurden bzw. werden Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgenommen. Die Änderungen der BayBO treten zweistufig in Kraft. Die ersten Änderungen sind zum 01.01.2025 in Kraft getreten. Weitere folgen zum 01.10.2025.

Das Stellplatzrecht betreffende Änderungen treten am 01.10.2025 in Kraft.

II. Sachvortrag

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass staatliche Pflichten bezüglich der Herstellung von Stellplätzen, zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Die Entscheidung, ob die Pflicht des Stellplatznachweises besteht, obliegt damit zukünftig der Gemeinde und ist nicht mehr im staatlichen Recht geregelt.

Im Zuge dieser Änderungen der BayBO, haben Städte und Gemeinden mit bereits bestehender Stellplatzsatzung, ab Inkrafttreten des 1. und 2. Modernisierungsgesetzes, sechs Monate Zeit, ihre Satzung an das neue Recht anzupassen. Städte und Gemeinden ohne Stellplatzsatzung haben sechs Monate Zeit, erstmalig eine solche Satzung zur Anordnung einer kommunalen Stellplatzpflicht zu erlassen. Die Stadt Schwabach hat bereits am 16.10.2015 letztmalig eine rechtsverbindliche Garagen- und Stellplatzsatzung erlassen.

Da sich für Städte und Gemeinden durch die neue Rechtslage keine Pflicht mehr zum Aufstellen einer Garagen- und Stellplatzsatzung ergibt, muss der Stadtrat zunächst in einer Grundsatzentscheidung festlegen, ob in ihrem Stadtgebiet eine Stellplatzsatzung gelten soll oder nicht.

Falls weiterhin das Bestehen einer Stellplatzsatzung gewünscht ist, muss die bestehende Satzung an die neue Rechtslage angepasst werden.

Bezüglich der Frage, ob die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach, im Rahmen des 1. und 2. Modernisierungsgesetzes zur BayBO entweder nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO angepasst oder aufgehoben werden soll, sind folgende Aspekte gegeneinander abzuwägen.

1. Für eine Aufhebung der Satzung oder die Beschränkung auf Wohnungsbau spricht:

- Die Kosten für die Herstellung von Stellplätzen entfallen, das Bauen wird erleichtert.
- Hinsichtlich der baurechtlichen Prüfung stellt ein Wegfall der Garagen- und Stellplatzsatzung ebenfalls eine Erleichterung und Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens dar.
- Eine Flexibilisierung im Mobilitätsbereich.
- Kein Standortnachteil z.B. im gewerblichen Bereich.

Wenn sich die Stadt für eine Aufhebung der Stellplatzsatzung entscheidet gibt es zwei Möglichkeiten:

- (a) die Stadt braucht nichts weiter zu tun; die Stellplatzsatzung tritt am 01.10.2025 automatisch außer Kraft
- (b) oder die Stellplatzsatzung wird bereits im Vorfeld aktiv aufgehoben.

2. Für einen Neuerlass der Satzung spricht:

- Es besteht weiterhin eine Regelungsmöglichkeit für den ruhenden Verkehr.
- Einer Parkplatzverknappung insbesondere in Wohngebieten wird vorgebeugt.
- Durch die in der Satzung geregelten Stellplatzablässe werden Einnahmen generiert (in 2024 waren es Einnahmen i.H.v. 15.000€, in 2023 von 30.000€), die für den Bau von öffentlichen Stellplatzanlagen oder auch Maßnahmen des ÖPNV verwendet werden.

Wenn eine Stellplatzsatzung weiterhin gewünscht wird, hat die Stadt nun bis zum 30.09. Zeit für einen Neuerlass der Stellplatzsatzung, angepasst an die Richtzahlen der GaStellV.

Nachfolgende Aspekte können nach neuer Rechtslage durch eine Stellplatzsatzung geregelt werden:

- Regelung, bei welcher baulichen Maßnahme eine Stellplatzpflicht gelten soll: Bei der Errichtung von Anlagen und/oder bei der Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen (ausgenommen Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sowie Aufstockungen von Wohngebäuden), Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a), b) n.F. BayBO.
- Stellplatzzahlen: Entweder werden die Richtzahlen der GaStellV übernommen oder sie werden reduziert festgelegt.
- Art und Weise des Stellplatznachweises: Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen Baugrundstück oder Stellplatzablässe, ggf. mit Wahlrecht des Bauherrn, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) n.F. BayBO.
- Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen, Bau von Elektroladestationen an Stellplätzen, Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 c) n.F. BayBO.

Nachfolgende Aspekte dürfen nach neuer Rechtslage nicht mehr geregelt werden:

- Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung von Stellplätzen
- detaillierte Regelung der Größe eines Stellplatzes. Ein Stellplatz muss bereits sachlogisch so ausgestaltet sein, dass er Platz für ein handelsübliches Kfz bietet
- Regelungen hinsichtlich der verkehrssicheren Zuwegung für Kfz-Stellplätze
- Der Anteil barrierefreier Stellplätze (das Erfordernis barrierefreier Stellplätze ergibt sich aus Art. 48 Abs. 2 Satz 4 BayBO und wird konkretisiert durch Anlage A 4.2/2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB)).
- Die Bepflanzung und Begrünung von Stellplätzen

Das Stadtplanungsamt empfiehlt den Neuerlass einer Satzung, allerdings beschränkt auf den Wohnungsbau.

III. Kosten

Durch die Satzungsänderung entstehen keine Kosten

IV. Klimaschutz

Keine Auswirkungen.