

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 01.07.2025

Novellierung der Stellplatzsatzung vom 01.07.2024

I. Vortrag

Bauen soll einfacher und billiger werden. Dieses Ziel verfolgen das erste und zweite Modernisierungsgesetz der Bayerischen Staatsregierung, die zum 01.01.2025 in Kraft getreten sind und zahlreiche gesetzliche Änderungen vorsehen. Beide Gesetze enthalten unter anderem Änderungen der BayBO, wie z.B. Änderung im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht und hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts.

So können Kommunen künftig frei entscheiden, ob es in ihrem Gebiet eine Stellplatzpflicht geben soll oder nicht. Von den Stellplatzanforderungen für Wohnungen, die sich aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ergeben, können sie nur noch nach unten abweichen, eine Mehrforderung ist nicht mehr möglich. Entgegen ersten Bestrebungen des Gesetzgebers, die maximal einen Stellplatz pro Wohnung vorsahen, werden nun als Obergrenze zwei Stellplätze festgelegt. Bei nach Bayer. Wohnraumförderungsgesetz geförderten Vorhaben beträgt die Obergrenze allerdings nur 0,5 Stellplätze. Die Kommunen haben bis zum 30.09.2025 Zeit, ihre Satzungen anzupassen, so lange gelten diese fort.

Der Wortlaut der Gesetzesverlautbarung macht deutlich, dass es für die Fortgeltung der gemeindlichen Satzungen als Ganzes ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen ankommt.

Somit bleiben in diesen Fällen auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten.

Satzungen, die nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung **ab dem 01.10.2025** erlassen werden und eine Regelung zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegungen der Stellplätze enthalten, sind somit nicht mehr möglich.

Derzeit gibt die gemeindliche Stellplatzsatzung von Feldkirchen bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche, zwei Stellplätze bis 100 m² Wohnfläche und drei Stellplätze ab 100 m² Wohnfläche vor. Bei Gebäuden mit Altenwohnungen werden 0,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Davon sind 20 % als Besucherstellplätze auszuweisen.

Tageseinrichtungen für Kinder benötigen drei Stellplätze je Kinderkrippe bzw. zwei Stellplätze je Kindergartengruppe. Bei einer Mittagsbetreuung und Hort sind je 15 Kinder zwei Stellplätze (davon 50% als Besucherstellplätze) herzustellen.

Nachdem laut Gesetz nur noch max. zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden kann, ist eine erneute Änderung der Stellplatzsatzung erforderlich.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze werden in einer Satzungsänderung den Vorgaben der GaStellV angepasst, so dass nun mehr nur noch zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt werden. Die Gestaltungsvorgaben der bisherigen Satzung Stand 2024 werden beibehalten. Durch ein Inkrafttreten der Satzung wird sichergestellt, dass die gemeindlichen Vorgaben zur Gestaltung (z. B. auch die geforderten Breiten und Längen der Stellplätze) beibehalten werden können.

Änderungen im Einzelnen:

Präambel:

Die rechtliche Grundlage zum Erlass einer Stellplatzsatzung hat sich für die Kommunen geändert. Der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung hat sich dahingehend geändert, dass ehemals die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Stellplätzen und die Art der Erfüllung, sowie die Ablöse der Pflicht durch eine Satzung geregelt werden konnten. Nach Erlass der Modernisierungsgesetze kann nunmehr nur noch die Pflicht von Stellplätzen bei Errichtung von Anlagen bei denen ein zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, geregelt werden.

§ 1 Geltungsbereich

Bleibt gleich.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen

Bleibt gleich.

Wie bereits zuvor besteht nach den Regelungen der Satzung eine Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen, wenn bei der Errichtung von Anlagen oder eine Nutzungsänderung ein zukünftiger Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Gemäß der Mustersatzung würde in Absatz 2 noch die Anzahl der notwendigen Stellplätze geregelt werden. Diese beziehen sich auf den Stellplatzschlüssel der Garagen- und Stellplatzverordnung der Bayerischen Bauordnung. Stellplatzanforderungen, die über die, in der GaStellV festgesetzten hinausgehen, können nur noch in den Bebauungsplänen aufgenommen werden. Dies sollte in den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen auch aufgenommen werden.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

Abs. 2 wurde neu aufgenommen.

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. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung nur ausnahmsweise möglich.

Des Weiteren wurde die notwendige kaufmännische Rundung in § 2 aufgenommen. Ohne diese Regelung würden Stellplätze vor allem für Mehrgeschosswohnungsbauten auf die volle Zahl abgerundet werden. Mit dieser Formulierung werden Stellplätze jedoch bei 0,5 kaufmännisch aufgerundet.

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.

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

Abs 1 wurde ergänzt durch „nachzuweisen und herzustellen“.

§ 5 Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

Abs. 1 wurde ergänzt

Für Stellplätze in 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.

In Abs. 2 wurde „Im Übrigen“ ergänzt.

§ 6 Abweichungen

Bleibt gleich.

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsregelung

Eingefügt wurde Abs. 2, der das Außerkrafttreten der Satzung von 2024 regelt.

(2) „Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 01.07.2024 außer Kraft.“

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat Feldkirchen beschließt die „Satzung der Gemeinde Feldkirchen über die Herstellung von Stellplätzen“. Die Satzung ist Anlage des Beschlusses. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung vor dem 30.09.2025 bekannt zu machen.

Die „Satzung der Gemeinde Feldkirchen über die Herstellung von Stellplätzen“ ist als Anlage Bestandteil der Niederschrift.