

Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung);

I. Sachverhalt

In der Sitzung am 04.09.2024 hat der Stadtrat folgenden Beschluss gefasst:

„Die Entscheidung zu einem möglichen Erlass einer Stellplatzsatzung wird bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens für ein erstes Modernisierungsgesetz zur Entbürokratisierung und Deregulierung in Bayern zurückgestellt.“

In einem gemeinsamen Schreiben vom 14.04.2025 hat nun der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag mitgeteilt, dass mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durch das erste Modernisierungsgesetz die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert wird. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Aufgrund dieser Gesetzesänderung in der BayBO sowie bei der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ist es – um weiterhin Stellplätze fordern zu können - erforderlich, eine Stellplatzsatzung zu erlassen. Bisher wurden im Gebiet der Stadt Pegnitz die geforderten Stellplätze nach der BayBO i.V.m. der GaStellV direkt bzw. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt. Die Rechtslage ändert sich nun ab 01.10.2025 wie folgt:

Altes Recht (bis 30.09.2025):

- Hier regelt die BayBO i.V.m. der GaStellV, dass abhängig vom Vorhaben entsprechende Stellplätze vorzusehen sind. Bei Wohngebäuden ist das für Einfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung (hiervon 0% für Besucher) und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ebenfalls 1 Stellplatz je Wohnung (hiervon 10 % für Besucher). Das heißt für Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohnungen, dass insgesamt 10 Stellplätze benötigt werden. 9 Stellplätze können direkt fest an die Bewohner vergeben und 1 Stellplatz müsste für Besucher freigehalten werden. Für eine andere Herkunft der Verkehrsquellen (z.B. Altenwohnheime, Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Schulen usw.) werden in der GaStellV individuelle Werte festgelegt. Diese Regelung ist jetzt ab 01.10.2025 hinfällig bzw. wurde neu geregelt.

Neues Recht (ab 01.10.2025):

- Hier regelt die BayBO i.V.m. der GaStellV die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen nun nicht mehr direkt, sondern gibt dies in die Verantwortung der Kommunen. Sie regelt in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nur noch die max. Anzahl der Stellplätze, die die Kommunen per Satzung festsetzen dürfen.

Das hat nun folgende Auswirkungen:

1. Keine Stellplatzsatzung

Wenn die Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlässt, können ab dem 01.10.2025 keine Stellplätze mehr gefordert werden (weder von Gemeinde noch Landratsamt); Hiervon ausgenommen sind Gebiete, für die Bebauungspläne mit Festsetzungen von Stellplätzen (z.B. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894“) bestehen, diese gelten weiter fort.

oder

2. Erlass einer Stellplatzsatzung

Wenn die Gemeinde eine Satzung erlässt, dann kann sie nach der neuen GaStellV bei Gebäuden mit Wohnungen (hier gibt es die Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern dann nicht mehr) max. 2 Stellplätze je Wohnung (ein Prozentanteil für Besucher ist für Gebäude mit Wohnungen weggefallen) festsetzen. Eine Festsetzung von 1 Stellplatz je Wohnung ist weiterhin auch möglich. Bei Gebäuden mit Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, liegt die Höchstgrenze je Wohnung bei 0,5 Stellplätzen. Eine evtl. Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz muss der Kommune nachgewiesen werden.

In seinem gemeinsamen Schreiben vom 14.04.2025 empfiehlt der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag den Städten und Gemeinden, die bislang über keine eigene Stellplatzsatzung verfügen und eine solche erlassen möchten, grundsätzlich die Übernahme der Stellplatzschlüssel der GaStellV. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Stellplatzschlüssel punktuell nach dem tatsächlichen Bedarf nach unten angepasst werden kann. Explizit werden hier Abweichungen beispielsweise für kleinere Wohnungen genannt. Da nach einer statistischen Erhebung im Jahr 2018 zum Mikrozensus die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten bei durchschnittlich 68 m² lag, wird seitens der Verwaltung für Gebäude mit Wohnungen eine Staffelung nach der Wohnfläche vorgeschlagen. Für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche wird 1 Stellplatz und ab 70 m² Wohnfläche werden 2 Stellplätze gefordert.

Auf der Grundlage der vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag zur Verfügung gestellten Satzungsmuster für den Neuerlass einer Stellplatzsatzung, die auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der ab dem 01.10.2025 gültigen Fassung basieren, ist die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) mit Anlage ausgearbeitet worden.

In der Stellplatzsatzung wird auch die Herstellung und Ablöse der Stellplätze geregelt. Nach einem Beschluss des Stadtrates im Rahmen der Konsolidierung beträgt der Stellplatzablösebetrag seit 2020 4.400 €/Stellplatz.

Beschlussvorschlag

Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 21.07.2025 ist zu erlassen. Sie ist dem Protokoll als Anhang beigelegt.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, 21.07.2025


Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister