

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/234
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	24.07.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	29.07.2025	öffentlich

Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein

Sachverhalt / Rechtslage

Anlass zur Änderung der bisherigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung vom 08.05.2023) sind:

1. Änderungen der Bayer. Bauordnung:

Der bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs. 19/3023) und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs. 19/3617) beschlossen. Mit beiden Gesetzen wurde die Bayer. Bauordnung geändert. Das Zweite Modernisierungsgesetz ist am 1. Januar 2025 in Kraft getreten, ebenso die in § 12 des Ersten Modernisierungsgesetzes enthaltenen Änderungen der Bauordnung.

Die das Satzungsrecht betreffenden Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes treten dagegen erst am 1. Oktober 2025 in Kraft. Dies betrifft u.a.

- den Wegfall der staatlichen Stellplatzpflicht und die
- neue Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung („Stellplatzschlüssel“, als Anlage beigefügt).

Damit entfällt zum 01.10.2025 die bisher in Art. 47 Abs. 1 BayBO geregelte Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, wenn die Gemeinde diese Pflicht nicht in einer Stellplatzsatzung anordnet.

Wie viele andere Gemeinden verfügt die Stadt Bad Staffelstein schon bisher über eine auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO alter Fassung (a.F.) erlassene Stellplatz- und Garagenordnung. Damit wurde aber nicht eine Stellplatzpflicht eingeführt, sondern die Anzahl, die Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Fahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder geregelt, wobei auch eine Erhöhung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen abweichend von der Anlage zur (staatl.) Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zulässig war. Die neue GaStellV setzt die Stellplatzzahlen im Sinne einer Obergrenze fest. Bei Neuerlass von Stellplatzsatzungen ab dem 01.10.2025 sind kommunale Regelungen nur noch über eine geringere Anzahl von Stellplätzen bzw. Abstellplätzen gegenüber der ab dem 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung möglich. Solange diese Obergrenze eingehalten wird, kann der in der Anlage zur GaStellV festgelegte prozentuale Anteil von Besucherparkplätzen aber angepasst werden. Kommunale Regelungen zur Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen sind beim Neuerlass von Stellplatzsatzungen nicht mehr möglich, können also nur noch bis zum 30.09.2025 erlassen werden.

Weiterhin entfällt zum 01.10.2025 u.a. auch die in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F. enthaltene Möglichkeit, Satzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu erlassen. Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO regelt darüber hinaus, dass bestehende gemeindliche Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen mit Ablauf des 30.09.2024 außer Kraft treten. Dies gilt unabhängig davon, dass Art. 7 Abs. 1 BayBO auch zukünftig vorschreibt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen sind,

soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Nutzung der Flächen entgegenstehen.

Allerdings hat der Gesetzgeber in Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine Fortgeltungsregelung für bestehende (also vor dem 01.10.2025 erlassene), auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlassene Stellplatzsatzungen erlassen unter der Voraussetzung, dass diese die in der (neuen) Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung festgesetzten Höchstzahlen an Stellplätzen nicht überschreiten. Nach den Vollzugshinweisen des Bauministeriums gelten solche Satzungen auch hinsichtlich ihrer Regelungen zur Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen fort, obgleich ein Neuerlass solcher Regelungen ab dem 01.10.2025 nicht mehr möglich ist.

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt enthält als Regelung zur Größe von Stellplätzen in § 5 Abs. 1 nur einen Verweis auf die Regelung in § 4 GaStellV, die wie folgt lautet:

„(1) Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.“

Da nicht absehbar ist, was der Staat zukünftig hierzu regeln wird (oder ob überhaupt eine Regelung hierzu bestehen bleibt), erscheint es sinnvoll, die aktuelle Regelung aus § 4 Abs. 1 GaStellV wortgleich in die städtische Satzung zu übernehmen. Damit ändert sich inhaltlich nichts an den in Bad Staffelstein derzeit geltenden Anforderungen, aber Änderungen des Staates in der GaStellV zu diesem Punkt würden die kommunale Regelung der Stadt unberührt lassen, weil die vor dem 01.10.2025 in kommunalen Satzungen erlassenen Regelungen zur Größe von Stellplätzen über den 30.09.2025 hinaus fortgelten.

Von dieser Fortgeltungsregelung nicht betroffen sind aber Vorgaben zur Bepflanzung, Begrünung usw. von Stellplätzen. Denn diese waren schon bisher nur gestützt auf der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (für Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen, aber auch in Stellplatzsatzungen) möglich, nicht aber auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 (Stellplatzsatzungen). Da, wie schon ausgeführt, Regelungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen (auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) mit Ablauf des 30.09.2025 aber außer Kraft treten, gelten sie auch in einer – im Übrigen – weitergeltenden Stellplatzsatzung nicht weiter.

Darüber hinaus entfällt bereits seit dem 01.01.2025 aufgrund des neu angefügten Absatz 5 in Art. 81 BayBO die Möglichkeit, Stellplätze für Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO zu fordern. Die ab dem 01.10.2025 gültige Neuregelung des Art. 81 Abs. 4 BayBO erlaubt es darüber hinaus auch nicht mehr, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken und für die Aufstockung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken zu fordern.

2. Antrag der Stadtratsfraktion der Freien Wähler Bad Staffelstein, eingeg. am 26.03.2025

Die Fraktion der Freien Wähler beantragt, dass auf eine Ablösung für Stellplätze im inneren Ring der Altstadt, insbesondere innerhalb der alten Stadtmauer, verzichtet wird (vgl. Anlagen). Zur Begründung wird ausgeführt, dass eine Ablösung die Verpachtung der Leerstände im gewerblichen Bereich erheblich erschwert.

Dazu ist seitens der Bauverwaltung festzustellen, dass es zulässig war und ist, die Anforderungen an die Zahl der notwendigen Stellplätze innerhalb des Gemeindegebiets aufgrund sachlicher Kriterien für verschiedene Bereiche unterschiedlich zu regeln. So hat z.B. die Stadt Bamberg in ihrer Stellplatzsatzung für die Innenstadt zwei sog. Ermäßigungszonen eingeführt, in denen nur 50 % bzw. 80 % der ansonsten notwendigen Stellplätze hergestellt (oder abgelöst) werden müssen. In den Vollzugshinweisen des Bauministeriums zum neuen Satzungsrecht wird ausdrücklich darauf

hingewiesen, dass die Festlegung bestimmter Geltungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets (weiterhin) zulässig ist.

Hintergrund solcher Regelungen, die es in weiteren Gemeinden gibt, ist das Problem, dass in dicht bebauten Innenstädten Stellplätze häufig nicht oder nur mit hohem finanziellen Aufwand (z.B. als Tiefgaragen) hergestellt werden können und damit für den Bauherren nur eine Ablösung in Frage kommt. Um insbesondere Gewerbeansiedlungen in den Innenstädten damit nicht zu erschweren, werden für diese Erleichterungen geschaffen. Die Regelung in der Satzung der Stadt Bamberg sieht dabei vor, dass Ermäßigungen (bezgl. der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen) keine Anwendung finden auf Gaststätten bis zu 15 m² Netto-Gastraumfläche, Vergnügungsstätten, Sexshops und Wohnnutzungen.

3. Vorschlag der Bauverwaltung für die Neufassung der Stellplatzsatzung:

3.1 Regulärer Stellplatzbedarf

Im Vergleich mit den ab dem 01.10.2025 in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung geltenden Stellplatzzahlen zeigt sich, dass nach der (Anlage zur) bestehenden städtischen Satzung für

- Wohngebäude eher weniger Stellplätze (zwei je Wohnung nur bei Wohnungen über 60 m²),
- für die meisten anderen Nutzungen aber mehr Stellplätze gefordert werden, z.B. bei Wohnheimen (Nrn. 1.5, 1.6, 1.7, 1.8), Büro- und Praxisräumen (Nrn. 2.1, 2.2), Verkaufsstätten (Nrn. 3.1 und 3.2), Beherbergungsbetrieben (Nrn. 6.2 und 6.3), Krankenhäusern (Nrn. 7.1 – 7.4), Altenpflegeheimen (Nr. 7.5, in der neuen Anlage zur GaStellV Nr. 1.5), Schulen und Hochschulen (Nrn. 8.2, 8.3, 8.4), Kindertageseinrichtungen (Nr. 8.5), Handwerks- und Gewerbebetrieben (Nrn. 9.1, 9.2).

Wenn die Anlage zur städtischen Stellplatzsatzung den Obergrenzen der ab dem 01.10.2025 geltenden Anlage zur GaStellV daher nicht vorher angepasst wird, tritt die städtische Stellplatzsatzung mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft (vgl. Art. 83 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Wegen des Entfalls der Stellplatzpflicht in Art. 47 BayBO gäbe es dann im Gebiet der Stadt Bad Staffelstein überhaupt keine Stellplatzpflicht mehr, bis zum Neuerlass einer Stellplatzsatzung, die allerdings keine Regelungen mehr über die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen enthalten dürfte. Ein Beschluss hierüber müsste in der Sitzung am 29.07.2025 gefasst werden, weil die nächste Sitzung erst am 30.09.2025 stattfindet (und eine neue Satzung erst nach Ausfertigung und Bekanntmachung am Folgetag in Kraft träte).

Der Verwaltungsvorschlag ist diesbezüglich, die bestehende Anlage zur städtischen Stellplatzsatzung durch die ab dem 01.10.2025 geltende Anlage zur GaStellV zu ersetzen und dabei (nur) die Nr. 1.1 insoweit zu ändern, dass zwei Stellplätze je Wohnung nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² gefordert werden. Dies wäre eine (zulässige) Reduzierung des Stellplatzbedarfs. Bei Mietwohnungen mit einer Bindung nach dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz muss es allerdings bei 0,5 Stellplätzen je Wohnung verbleiben, unabhängig von ihrer Größe.

Außerdem sollten die bisherigen Regelungen zur Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen (§ 3 Abs. 2) und für Busse (§ 3 Abs. 3) ersatzlos entfallen. Zum einen ist anzunehmen, dass es sich hierbei um Regelungen handelt, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze gegenüber der Neuregelung in der Anlage zur GaStellV erhöht, was zur Außerkraftsetzung der Satzung zum 30.09.2025 führen würde. Zum anderen sind die Regelungen nicht erforderlich.

3.2 Reduzierter Stellplatzbedarf für zusätzliche Freischankflächen bei Gaststätten

In seiner Sitzung am 18.03.2014 hat der Stadtrat beschlossen, dass für verfahrensfreie Freischankflächen genehmigter Gaststätten (damals Art. 54 Abs. 1 Nr. 13 d BayBO, jetzt Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 d), kein zusätzlicher Stellplatzbedarf besteht (vgl. § 7 Satz 2 der aktuellen städtischen Stellplatz- und Garagensatzung). Denn grundsätzlich besteht die Stellplatzpflicht auch für verfahrensfreie

rensfreie Nutzungen (ebenso wie alle anderen materiell-rechtlichen Anforderungen auch für verfahrensfreie Nutzungen gelten, vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO). Bis zum 31.12.2024 waren aber nur Freischankflächen bis 40 m² verfahrensfrei, zum 01.01.2025 hat der Gesetzgeber die Grenze der Verfahrensfreiheit auf 100 m² angehoben (mehrere Freischankflächen einer Gaststätte sind zu addieren).

Nach Ansicht der Bauverwaltung sollten weiterhin nur Freischankflächen von Gaststätten mit (zusammen) max. 40 m² von der Stellplatzpflicht befreit werden. Denn für Freischankflächen, die größer sind, gilt zusätzlich folgende, in der Sitzung des Stadtrates am 15.05.2018 beschlossene Anrechnungsregelung:

„Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein bestätigt den in der Stadtratssitzung vom 25.08.1998 gefassten Grundsatzbeschluss hinsichtlich der möglichen Doppelnutzung von Stellplätzen bei gastronomisch genutzten Freischankflächen.

Demnach wird eine Doppelnutzung von 2/3 für die erforderliche Zahl an Stellplätzen bei Gastronomiebetrieben für Räume und Terrassenbereiche anerkannt. Der ursprüngliche Beschluss, der damals grundsätzlich nur auf Fälle im Bereich des festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebietes (damals nur Altstadt Staffelstein) umfasste, wird nun auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet.“

In Kombination mit der generellen Reduzierung um 40 m² (s.o.) ergibt sich eine sehr gastronomiefreundliche Regelung. Hierzu zwei Beispiele:

Beispiel 1: Netto-Innengastraumfläche 90 m², geplante Freischankfläche ebenfalls 90 m²: 40 m² werden von der Freischankfläche abgezogen, Berechnungsgrundlage für den Stellplatzbedarf sind damit 50 m². 2/3 der Netto-Gastraumfläche sind 60 m², damit kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Beispiel 2: Netto-Innengastraumfläche 60 m², geplante Freischankfläche 90 m²: 40 m² werden von der Freischankfläche abgezogen, Berechnungsgrundlage für den Stellplatzbedarf sind damit 50 m². 2/3 der Netto-Gastraumfläche sind 40 m², damit ist für 10 m² Freischankfläche ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Insgesamt sind 7 Stellplätze nachzuweisen.

Die Anrechnungsregelung sollte aber nicht mehr in § 7 der Satzung aufgenommen werden, weil die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO für die Anwendung dieser Regelung nicht erforderlich sein soll. Die Regelung sollte vielmehr unter die Nr. 6.1 der Anlage zur Satzung aufgenommen werden. Damit würden die (bisher drei getrennten) Regelungen für Gaststätten mit Freischankflächen zugleich an einer Stelle zusammengefasst.

3.3 Reduzierter Stellplatzbedarf im Innenstadtbereich

Bezüglich des Antrags der Fraktion der Freien Wähler wird vorgeschlagen, innerhalb des denkmalschutzrechtlichen Ensemblebereichs der Altstadt die Regelung für die Ermäßigungszone 1 aus der Satzung der Stadt Bamberg zu übernehmen und damit die Anzahl der notwendigen (herzustellenden oder abzulösenden) Stellplätze in diesem Bereich auf die Hälfte zu reduzieren. Gleichzeitig sollten die Ausnahmen aus der Satzung der Stadt Bamberg (§ 3 Abs. 2 Satz 2) übernommen und um Bordelle (da es sich bei diesen baurechtlich weder um Vergnügungsstätten noch um Sexshops handelt) und Freischankflächen erweitert werden. Die Regelungen zur Ermäßigungszone wurden in den (neuen) § 3 Abs. 7 des Satzungsentwurfs aufgenommen. Sie sollen innerhalb des unter Ensembleschutz stehenden Altstadtbereichs gelten (siehe Plan als Anlage 2 zur Satzung).

3.4 Sonstige Änderungen, die nicht die Anzahl der notwendigen Stellplätze betreffen:

Eingefügt werden muss in § 2 Abs. 1 die Einführung einer Fahrradabstellplatz- und Stellplatzpflicht an sich, da der bisherige Verweis auf die nach Art. 47 BayBO geltende Stellplatzpflicht nicht mehr greift. Gleichzeitig ist die Regelung zum Entfall der Stellplatzpflicht für bestimmte Vorhaben zu Wohnzwecken nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO aufzunehmen.

Die höchstzulässige Entfernung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück in § 4 Abs. 2 wurde von 300 m auf 200 m Fußweg verkürzt und die Regelung so an-

gepasst, dass nicht die Entfernung der Grundstücke voneinander maßgeblich ist, sondern die Entfernung der Stellplätze zum Baugrundstück.

Die bisherige Regelung in § 3 Abs. 4 zu „einspurigen Kraftfahrzeugen“ wurde auf Fahrräder reduziert, gleichzeitig wurde die Stellplatzpflicht in § 2 auch auf Fahrradabstellplätze ausgedehnt.

Weiterhin müssen die Regelungen zur Bepflanzung mit Bäumen entfallen (§ 5 Abs. 2 und 3), da ab dem 01.10.2025 die Rechtsgrundlage dafür entfällt, wie schon ausgeführt wurde.

Die Zuständigkeitsregelung für die Zulassung von Abweichungen in § 7 wurde an die gesetzliche Regelung des Art. 63 Abs. 4 BayBO angepasst. Danach ist für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften bei verfahrensfreien Vorhaben (sog. isolierten Abweichungen, also ohne Genehmigungsverfahren) die Gemeinde zuständig, nicht das Landratsamt.

Im Übrigen sollen noch einige Klarstellungen im Satzungstext ohne echte inhaltliche Änderungen erfolgen. Ein Entwurf für die Neufassung der Stellplatz- und Garagensatzung und die Neufassung der Anlage zum Stellplatzbedarf ist beigefügt. Die einzelnen Änderungen werden in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den als Anlage beigefügten Satzungsentwurf zur Neufassung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) mit Stand 29.07.2025 samt der Anlage 1 (Stellplatzbedarf) und der Anlage 2 (Ermäßigungszone) als Satzung.

Anlagen:

- 1 Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein vom **08.05.2023** mit Anlage Richtzahlen
- 1 Gegenüberstellung der Stellplatzzahlen nach der alten Anlage zur GaStellV und der ab dem 01.10.2025 geltenden Anlage zur GaStellIV
- 1 Entwurf für eine neue Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein mit markierten Änderungen und Erläuterungen
- 1 Entwurf Anlage 1 (Stellplatzbedarf)
- 1 Entwurf Anlage 2 (Plananlage Ermäßigungszone)
- 1 Beschlussfassung (Satzungstext) der Stellplatz- und Garagensatzung (ohne Anlagen)

Bad Staffelstein, 24.07.2025

Gunreben
Bauamtsleiter