

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/289
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	24.09.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	30.09.2025	öffentlich

1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein vom 18.09.2025; Entfall der Aufrundungsregelung

Sachverhalt / Rechtslage

In der Sitzung am 29.07.2025 hat der Stadtrat den Neuerlass der städtischen Stellplatzsatzung beschlossen, der aufgrund der Änderungen im Bauordnungsrecht notwendig wurde (Wegfall der Stellplatzpflicht in Art. 47 BayBO, Änderung der Ermächtigungsgrundlage für Stellplatzsatzungen in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, Wegfall der Ermächtigungsgrundlage für Freiflächengestaltungssatzungen in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, neue Fortgeltungsregelung in Art. 84 Abs. 5 Satz 2 BayBO für Stellplatzsatzungen, die bis zum 30.09.2025 erlassen werden und Änderung der Anlage der staatl. Garage- und Stellplatzverordnung zum Stellplatzbedarf zum 01.10.2025).

Die neue Stellplatzsatzung (vom 18.09.2025) wurde am 18.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Sie enthält in § 3 Abs. 3 folgende Rundungsregelung:

„Die Zahl der notwendigen Stellplätze 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.“

Diese Regelung ist identisch mit § 4 Abs. 2 des (mit dem Bauministerium abgestimmten) Satzungsmusters des Bayerischen Gemeindetags und Bayerischen Städtetags.

Mit E-Mail vom 17.09.2025, hier eingegangen am 19.09.2025, hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr dem Landratsamt Forchheim auf dessen Anfrage jedoch wie folgt geantwortet:

„Eine Besonderheit ergibt sich ab 01.10.2025 allerdings aufgrund der dann staatlich festgelegten Obergrenzen. **Eine Aufrundung darf im konkreten Fall nicht dazu führen, dass diese Obergrenze überschritten wird.** Ein Beispiel: Wird in einem Gebäude mit mehreren Wohnungen eine Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, errichtet, können hierfür nach der ab 01.10.2025 geltenden GaStellV höchstens 0,5 Stellplätze gefordert werden. Eine Aufrundung auf einen Stellplatz ist aufgrund der Obergrenze von 0,5 Stellplätzen nicht möglich, in diesem Fall müsste abgerundet werden. Das muss in der Stellplatzsatzung berücksichtigt werden, ansonsten wäre sie nicht ermächtigungskonform.“

Die in der Stellplatzsatzung vom 18.09.2025 enthaltene kaufmännische Rundungsregelung (kaufmännisch ist stets ab x,5 aufzurunden) führt nach der ministeriellen Rechtsauffassung dazu, dass die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen mit den städtischen Stellplatzanforderungen überschritten würden. In der Folge würde die eben neu erlassene Stellplatzsatzung mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten (vgl. hierzu Art. 83 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Um dies zu verhindern, ist eine Änderung der Rundungsregelung in § 3 Abs. 3 Satz 1 der Stellplatzsatzung vom 18.09.2025 notwendig. Dieser soll zukünftig wie folgt lauten (geänderter Text rot):

„Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und **auf eine ganze Zahl abzurunden.**“

Um das Inkrafttreten der Satzungsänderung noch vor dem 01.10.2025 zu erreichen, muss (und darf) von der Regelung in Art. 26 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung Gebrauch gemacht werden, so dass die Satzung bereits am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft treten kann. Dies ist hier zulässig, weil die Stellplatzsatzung keine bewehrte Satzung ist und die Änderung nur Vorteile für die Betroffenen bringt, so dass sie auch mit rückwirkender Kraft erlassen werden könnte.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf für die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 30.09.2025 als Satzung.

Anlagen:

- 1 Entwurf für die 1. Änderung der Stellplatzsatzung vom 18.09.2025
- 1 konsolidierte Fassung der Stellplatzsatzung vom 18.09.2025

Bad Staffelstein, 25.09.2025

Gunreben
Bauamtsleiter