

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	16.07.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	25.07.2025	öffentlich - Beschluss

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung – Stells)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	Folgende Referenzvorlage vorhanden: BaF/0161/2025
Anlagen: - Anlage 1 - Gegenüberstellung Varianten A, B, C und derzeitige Satzung - Anlage 2 – Satzungstext Variante A - Anlage 3 – Änderungssatzung (Variante A) - Anlage 4 – Satzungstext Variante B - Anlage 5 – Satzungstext Variante C - Anlage 1 zur Satzung – Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 2 - Anlage 2 zur Satzung - Bereiche mit reduzierter Stellplatzanforderung (Zoneneinteilung) - Anlage 3 zur Satzung - Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth - Anlage 6 – Instruktionsverfahren - Abwägungstabelle - Anlage 7 – Gegenüberstellung Richtzahlenliste 2022 und 2025 - Anlage 8 - Stellplatzsatzung Änderungssatzung Erlangen - Anlage 1 zur Satzung – Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 2 – Stand 15.7.2025 - Anlage 2 zur Satzung - Bereiche mit reduzierter Stellplatzanforderung (Zoneneinteilung) – Stand 15.7.2025 - Anlage 3 zur Satzung - Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth – Stand 15.7.2025 - Anlage 4 - Gegenüberstellung Varianten A, B, C und derzeitige Satzung – 15.7.2025 - Anlage 5 – Satzungstext Variante A – 15.7.2025 - Anlage 6 – Änderungssatzung (Variante A) – 15.7.2025 - Anlage 7 – Satzungstext Variante B – 15.7.2025 - Anlage 8 – Satzungstext Variante C – 15.7.2025 - Anlage 9 – Instruktionsverfahren – Abwägungstabelle – 15.7.2025 - Anlage 10 – Gegenüberstellung Richtzahlenliste 2022 und 2025 – 15.7.2027 - Anlage 11 - Stellplatzsatzung Änderungssatzung Erlangen – 15.7.2025	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Stellplatzsatzung entsprechend der Variante der

- A) Altsatzung mit Anpassungen im Satzungstext und in der Richtzahlenliste
- B) Neufassung der Satzung mit Reduzierungen im Sinne der Entbürokratisierung
- C) Neufassung der Satzung in Übereinstimmung mit der Mustersatzung des Bayer. Gemeindetages und des Bayer. Städtetages

zu ändern.

Zu Variante A):

Der Stadtrat beschließt die Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung (Stellplatzsatzung – StellS) gemäß beiliegendem Entwurf (Anlage 6).

Zu Varianten B) und C):

Der Stadtrat beschließt die Stellplatzsatzung gem. beiliegendem Entwurf (Anlage 7 oder Anlage 8).

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

Der Bayerische Landtag hat am 10.12.2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Betroffen davon sind auch Änderungen in der BayBO. Diese sind zum Teil mit Wirkung zum 01.01.2025 in Kraft getreten. Andere Regelungen, insbesondere das Satzungsrecht betreffend, treten zum 01.10.2025 in Kraft. Wesentliche Zielsetzung der Gesetzesänderungen ist Bürokratieabbau, um insb. den Wohnungsbau voranzubringen.

Bisher war in Art. 47 Abs. 1 BayBO a. F. die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen landesrechtlich vorgeschrieben. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde durch eine Verordnung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (= Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV-) oder aufgrund der Ermächtigung im Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO a. F. durch die jeweilige Kommune festgelegt (Art. 47 Abs. 2 BayBO a. F.).

Sofern die bisherige Satzung nicht den neuen reduzierten regelbaren Inhalten (hierzu zählt auch die Richtzahlenliste) entspricht, tritt die Stellplatzsatzung mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Zudem gibt es die Möglichkeit vom Bestandsschutz Gebrauch zu machen, jedoch wäre die Satzung entsprechend anzupassen (vgl. Variante A).

II. Geplante Änderungsvarianten

Die Verwaltung ist aufgrund der vorgenannten Gesetzesänderung der Bayerischen Bauordnung, welche ab 01.10.2025 in Kraft treten wird, beauftragt die derzeit gültige Stellplatzsatzung zu überarbeiten.

Daher wurden **drei Möglichkeiten entwickelt**, die jeweils unterschiedliche Grade als auch an der Summe der Regelungsgehalte aufweisen.

Variante A) Angepasste Altsatzung

Betrifft die **derzeit gültige Satzung mit Anpassungen** des Satzungstextes und der Richtzahlenliste als Art Bestandsschutz. Der Stellplatzschlüssel der GaStellV inkl. Anlage 3 (Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth) gibt ab 01.10.2025 die maximal ansetzbare Obergrenze vor, über die hinaus keine weiteren Stellplätze gefordert werden dürfen.

Diese Variante **wäre dann noch vor dem 01.10.2025 zwingend zu veröffentlichen**, da ansonsten die Rechtsgrundlage ab diesem Tage entfällt. Daher würde dann nicht der beigefügte Satzungstext Variante A in Gänze veröffentlicht, sondern eine dementsprechende **Änderungssatzung** (vgl. *Anlage 6 – Änderungssatzung (Variante A)*).

Anmerkung: „Anlage 5 – Satzungstext Variante A“ gibt die Satzung in Gänze zwecks besserer Lesbarkeit wieder.

Einschätzung:

Der bisherige Regelungsinhalt bleibt im Wesentlichen erhalten; somit wird keine spürbare Entlastung für Bauherrschaft und BaF ausgelöst. Die Stadt Nürnberg wird wohl gleichzeitig mit der Änderungssatzung eine Freiflächengestaltungsverbotssatzung aufstellen. Die Stadt Erlangen hat am 26.06.2025 eine Änderungssatzung beschlossen (vgl. Anlage 11).

Diese Variante wird von SpA aufgrund der Klimaziele favorisiert.

Variante B) Entbürokratisiert

Beinhaltet eine **komplette Neufassung** der Satzung, da ab 01.10.2025 ein reduzierter Rahmen der möglichen Anforderungen (bspw. Ausgestaltung und Begrünung) an die Stellplätze gilt. Der Stellplatzschlüssel der GaStellV gibt sodann die maximal ansetzbare Obergrenze vor, über die hinaus keine weiteren Stellplätze gefordert werden dürfen.

Einschätzung:

Hinsichtlich des Prüfungsrahmens könnte hierdurch für deutliche Entlastung auf Seiten der Bauherrschaft und BaF gesorgt werden. BaF befürwortet daher diese Variante.

Variante C) Mustersatzung

Stellt die **Neufassung** der Satzung **in Übereinstimmung mit der Mustersatzung** des Bayer. Gemeindetages und des Bayer. Städtetages dar.

Dies betrifft **§ 4 Abs. 3** („Dächer [...] sind ab einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² vollflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten [...]“) sowie **§ 4 Abs. 4** („[...] sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. [...]“).

Aufgrund der Ermächtigungsgrundlagen gem. Art. 81 Abs. 1 BayBO n.F. könnten folgende gestalterischen Festsetzungen aufgenommen werden:

- Gem. Nr. 1: über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden. Vgl. hierzu **§ 4 Abs. 4**.

Einschätzung:

Bezüglich des Prüfkatalogs liegt der (Zeit-)Aufwand zwischen A) und B), enthält jedoch noch Regelungsmöglichkeiten der heute üblichen Begrünungsstandards.

Zu Varianten B und C

Sollte Variante B oder C beschlossen werden, so tritt die gewählte Variante mit Rückwirkung zum 01.10.2025 in Kraft.

Erst ab diesem Tage kann auf die - ab 01.10.2025 geltende - Rechtsgrundlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3-5 BayBO, ebenso wie Art. 83 Abs. 5 BayBO) Bezug genommen werden (vgl. § 19 Abs. 2 Nr. 2 des Ersten Modernisierungsgesetzes).

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung kann erst erfolgen, sobald die Ermächtigungsgrundlage in Kraft getreten ist. Um keine Lücke (zwischen Inkrafttreten bzw. Veröffentlichung der neuen Satzung) entstehen zu lassen, bedarf es einer Rückwirkung.

III. Generelle Anpassung der Richtzahlenliste

Die Richtzahlenliste wird bei allen Varianten wo notwendig an die Obergrenzen nach GaStellV n. F. angepasst. Gleichzeitig werden redaktionelle Korrekturen des Satzungstextes und geringfügige Änderungen der Richtzahlenliste vorgenommen.

Die Anlage 3 zur Satzung - Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth – entfällt bei Variante B und C.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: gibt es nicht			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
☒ Ja, siehe Anlage	☐ Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 09.07.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bauaufsicht
Schnitz, Jacqueline

Telefon:
(0911) 974-3156

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 16.07.2025
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: