

|  |                   |                              |
|--|-------------------|------------------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b><br><br><b>V0270/25</b><br>öffentlich | Referat           | Referat VII                  |
|  | Amt               | Bauordnungsamt               |
|  | Kostenstelle (UA) |                              |
|  | Amtsleiter/in     | Böckler, Martin              |
|  | Telefon           | 3 05-2200                    |
|  | Telefax           | 3 05-2229                    |
|  | E-Mail            | bauordnungsamt@ingolstadt.de |
| Datum  | 25.04.2025        |                              |

| Gremium  | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungsergebnis |
|--|------------|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit | 20.05.2025 | Vorberatung       |                     |
| Stadtrat   | 03.06.2025 | Entscheidung      |                     |

### Beratungsgegenstand

Neufassung der Satzung der Stadt Ingolstadt über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS);  
 Änderung der Richtlinie zum Mobilitätskonzept nach § 4 der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)  
 Reduzierung der notwendigen Stellplätze bei Mobilitätskonzepten  
 (Referenten: Ulrike Wittmann-Brand, Dirk Müller)

### Antrag:

1. Der Stadtrat beschließt die Stellplatzsatzung entsprechend der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderungen der Richtlinie zum Mobilitätskonzept entsprechend der Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
 Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller  
 Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

## Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

## Kurzvortrag:

### 1. Änderungsbedarf

Mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz zum 01.01.2025 bzw. zum 01.10.2025 verfolgt der Bayerische Landtag als Gesetzgeber das Ziel den Bau- und Planungsprozess durch Vereinfachung und Entbürokratisierung effizienter zu gestalten.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen nach BayBO wird ab den 01.10.2025 entfallen. Künftig wird dies nur noch durch kommunale Satzungen geregelt. Die Steuerung der Stellplätze wird somit im Grundsatz kommunalisiert.

Allerdings wird seitens des Landesgesetzgebers die maximale Anzahl der notwendigen Stellplätze, die eine Kommune durch Satzung gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO festlegen kann, gedeckelt. Deshalb müssen die derzeit geltenden Satzungen über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen sowie die Fahrradabstellsatzung überarbeitet und neu gefasst werden.

Aufgrund der Änderungen in der BayBO und den damit verbundenen notwendigen Anpassungen der örtlichen Satzungen wurde von der Verwaltung

1. der Neuerlass einer Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen,
2. die Aufhebung der bestehenden Garagen- und Stellplatzsatzung -GaStS- sowie der Fahrradabstellplatzsatzung und
3. weitere Änderungsbedarfe aufgrund der Erfahrungen seit der letzten Änderung 2023

geprüft.

### 2. Rechtliche Ausgangslage

#### 2.1 Stellplatzpflicht und Höchstmaß – Art. 47 BayBO

Die Stellplatzpflicht ist bisher in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Art. 47 der Bayerischen Bauordnung -in der noch bis 30.09.2025 geltenden Fassung (im Folgenden alte Fassung – a.F.- genannt)- stellt den Grundsatz auf, dass jedes bebaute Grundstück den mit ihm verbundenen ruhenden Kraftfahrzeugverkehr selbst aufzunehmen hat und damit nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belastet werden sollen.

Aufgrund dessen waren bisher bei jedem Neubau, Umbau sowie Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die rechtlich notwendigen Stellplätze vom Bauherrn auf dem Baugrundstück oder rechtlich gesichert (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit) in unmittelbarer Nähe nachzuweisen oder abzulösen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV festgelegt (Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Bisher hatten die Gemeinden die Möglichkeit im Rahmen ihrer Satzungsermächtigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 2 BayBO a.F.) abweichende höhere oder niedrigere Zahlen nach den besonderen Bedürfnissen der Gemeinde oder eines Baugebietes festzulegen.

Mit dem Ersten Modernisierungsgesetz entfällt nun die staatliche Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Stellplätze ersatzlos zum 01.10.2025. Stellplätze müssen nur dann hergestellt werden, wenn dies durch eine örtliche Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung (im Folgenden neue Fassung -n.F.- genannt) angeordnet ist.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Art. 81 Abs. 1 Satz 1 BayBO legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung (GaStellV) fest. Wird eine geringere Zahl notwendiger Stellplätze durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n.F. festgelegt ist diese Zahl maßgeblich.

## 2.2 Satzungsermächtigung – Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die bisherige Satzungsermächtigung in der Bayerischen Bauordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO a.F.) ließ ausschließlich Regelungen zu Kfz- und Fahrradabstellplätzen über

1. Zahl,
2. Größe und
3. Beschaffenheit der Stellplätze sowie
4. die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge zu.

Diese Regelung wird durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern zum 01.10.2025 vollständig reformiert. Nach der Neufassung sind ab 01.10.2025 nur noch Regelungen über

1. die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Errichtung von Anlagen herzustellen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,
2. die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden,
3. eine im Sinne von Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO geringere Zahl von Kfz-Stellplätzen sowie die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks oder die Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Stellplatzablöse); im Fall der Stellplatzablöse hat die Gemeinde den Geldbetrag wie bisher zweckgebunden zu verwenden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c) BayBO n.F.).

Nicht mehr möglich sind somit:

- Regelungen zu Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung von Stellplätzen
- Regelungen zum Anteil barrierefreier Stellplätze
- Vorgaben zu Bepflanzung, Eingrünung von Stellplätzen

Zur Erleichterung der Wohnraumschaffung schränkt der Gesetzgeber die Stellplatzpflicht bei den folgenden Vorhaben ein. Künftig dürfen bei Änderungen und Nutzungsänderungen, bei Ausbauten von Dachgeschossen und Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, keine zusätzlichen Stellplätze gefordert werden.

Das hiermit verbundene erhöhte Konfliktpotential aufgrund von mehr Wohnraum ohne die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten hat der Gesetzgeber zum Abbau von Investitionshemmnissen in Kauf genommen. Einwände kommunaler Spitzenverbände konnten im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens des Bayerischen Landtages keine Änderung des Gesetzentwurfs bewirken.

### 2.3 Übergangsvorschrift / Außerkrafttreten zum 01.10.2025 – Art. 83 Abs. 5 BayBO n.F.

Gemäß Art. 83 Abs. 5 n.F. gelten (Stellplatz-)Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder durch Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nach Art. 81 Abs. 2 erlassen worden sind. Im Übrigen treten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Der Wortlaut des Gesetzestextes macht deutlich, dass es für die Fortgeltung von Stellplatzsatzungen als Ganzes ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen der Richtzahlenliste ankommt. Somit bleiben in Fällen, in denen diese eingehalten werden, auch solche Regeln bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden können.

Mit dieser Übergangsvorschrift wurde den Gemeinden damit die Möglichkeit gegeben, ihre bestehenden Satzungen noch vor dem 30.09.2025 anzupassen und bestehende Regelungen über den 01.10.2025 hinaus weiter gelten zu lassen.

Der Stadt Ingolstadt stehen somit folgende Möglichkeiten zu Verfügung:

- Keine Anpassung der städtischen Satzungen

Dies hätte zur Folge, dass die städtische Garagen- und Stellplatzsatzung zum 01.10.2025 per Gesetz außer Kraft tritt, sodass ab diesem Zeitpunkt keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen, weil in der aktuellen Satzung teilweise ein höherer Stellplatzschlüssel angesetzt ist als in der Anlage zur GaStellV (z.B. bei Verkaufsstätten und Arztpraxen). Mit Ablauf des 30.09.2025 ist eine Anpassung der bestehenden Garagen- und Stellplatzsatzung, die den am 01.10.2025 geltenden Stellplatzzahlen nicht entspricht, nicht mehr möglich. Danach ist ein Neuerlass im Sinne der folgenden Nummer 2 erforderlich.

- Neuerlass auf Grundlage neuer Rechtsgrundlage (Inkrafttreten zum 01.10.2025 oder später)

Sofern die neue Satzung erst zum 01.10.2025 eintritt, ist bei Entscheidungen über Bauvorhaben bis einschließlich 30.09.2025 nach altem Recht zu entscheiden. Einzelne bisher mögliche Festsetzungen, wie beispielsweise die Beschaffenheit (z.B. Art der Befestigung von Stellplätzen, Zulassung von gefangenen Stellplätzen) von Kfz-Stellplätzen oder auch Fahrradabstellplätzen können nach dem 01.10.2025 nicht mehr geregelt werden. Problematisch ist jedoch die satzungsfreie Zeit, in der keine Stellplatzforderungen erhoben werden können.

- Anpassung der städtischen Satzungen mit Inkrafttreten vor dem 01.10.2025

Durch Anpassung der betroffenen städtischen Satzungen vor dem 01.10.2025 können einzelne Regelungsmöglichkeiten, insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit über den 30.09.2025 hinaus erhalten bleiben. Eine frühzeitige Anpassung der Satzungen schafft Planungssicherheit sowie Klarstellung für Bauherren, insbesondere welche Rechtsgrundlage nun heranzuziehen ist. Dies setzt aber voraus, dass die geänderte Satzung in diesem Sitzungslauf beschlossen und rechtzeitig ausgefertigt wird.

### 3. Änderungen

Die vorgeschlagene Neufassung einer gemeinsamen Satzung für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen:

#### 3.1 Festsetzung einer Herstellungspflicht für Stellplätze

Im Vorgriff auf den neuen Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO wird die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der neuen Satzung verbindlich geregelt.

#### 3.2 Gemeinsame Satzung für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze anstatt der bisherigen zwei Satzungen

Durch die Zusammenfassung wird die Anzahl der Satzungen reduziert und Bauherren sowie Planer haben die einzuhaltenden Vorschriften gesammelt im Blick, was zu einer einfacheren und bürgerfreundlicheren Handhabung führt. Auch von Seiten der Fahrradbeauftragten wird die Zusammenlegung der beiden Satzungen begrüßt.

#### 3.3 Einheitlicher Ablösebetrag für Kfz-Stellplätze in Höhe von 10.000,- €

Bei der Festlegung der Höhe des Ablösebetrages ist die Stadt Ingolstadt nicht frei. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) BayBO zieht eine Obergrenze bei den tatsächlichen Kosten für die Herstellung des entsprechenden Stellplatzes. Mit dem vorgeschlagenen Ablösebetrag in Höhe von 10.000,- €, sind die durchschnittlichen Kosten für einen oberirdischen Stellplatz angemessen abgedeckt. Von der Festlegung einer höheren Ablösesumme unter der Bezugnahme höherer Herstellungskosten (z.B. einer Garage, eines Tiefgargenstellplatzes oder eines Durchschnittsbetrages aus unterschiedlichen Faktoren) wird aus verwaltungsrechtlichen Gründen im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung und dem Abbau von Investitionshemmnissen abgeraten. Aus diesem Grunde wird eine einheitliche Ablösesumme für Kfz-Stellplätze festgelegt.

#### 3.4 Wegfall von Bepflanzungsvorschriften für Stellplätze

Ab 01.10.2025 sind Regelungen zu Bepflanzungen nicht mehr zulässig gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n.F.

#### 3.5 Wegfall Witterungsschutz für Fahrradabstellanlagen bei Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten

Die Regelung wird aufgegeben, da sich diese in der Praxis problematisch darstellte. Im Detail kann ein Witterungsschutz Abstandsflächen auslösen, die aufgrund der regelmäßig beengten Grundstücke nur schwer einzuhalten sind. Des Weiteren sind mit diesen Anlagen auch eine höhere Versiegelung von Flächen und optisch negative Auswirkungen durch eine Vielzahl an Nebenanlagen (Witterungsschutz, Gartenhäuser, Garagen, Mülltonnenhäuser etc.) verbunden.

#### 3.6 Anpassung der Richtzahlenliste an die kommende Richtzahlenliste der GaStellV

Die Anpassung der Richtzahlenlisten vor dem 01.10.2025 ist zwingend notwendig um die Regelung zur Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen weiterhin zu erhalten. Abweichend von der bisherigen Richtzahlenliste, werden nun sämtliche Tatbestände der Richtzahlenliste der neuen GaStellV integriert. Hierdurch haben Bauherren einen vollständigen Überblick der nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze.

Im Vergleich zu bisherigen Satzungen muss die Anzahl der Kfz-Stellplätze an die Richtzahlenliste der neuen Anlage der GaStellV angepasst werden. Es wird auf die Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage verwiesen.

Im Rahmen der Neufassung wird empfohlen die Nr. 1.1.2.1 (Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> WF in Mehrfamilienhäusern) von 1,2 auf 1,0 Stellplätze je WE zu reduzieren. Hierdurch werden Investitionshemmnisse gesenkt und die Berechnung für Bauherren vereinfacht.

Des Weiteren wurden auch die Richtzahlen für Fahrradabstellplätze geprüft und um die bisher nicht geregelten Tatbestände ergänzt. In der Regel wurden die bisherigen Werte der Fahrradabstellplatzsatzung übernommen. Für die Verkehrsquellen, bei denen es bisher keine Festlegungen gab, wurden entweder die Werte für Kfz herangezogen oder angemessen an die jeweilige Nutzung festgesetzt.

### 3.7 Wegfall Forderung von E-Lademöglichkeiten

Ohnehin gewinnen E-Lademöglichkeiten bei Wohnbauvorhaben sowie bei gewerblichen Bauvorhaben zunehmend an Bedeutung für Investoren, Bauträger, Käufer, Mieter etc. (Verkaufs- und Vermietungsanreiz, zusätzliche Einnahmequelle). Die bisherige Forderung nach E-Lademöglichkeiten bzw. der Vorbereitung hierzu, als eigenständige Regelung, ist aus Sicht der Verwaltung somit nicht erforderlich.

Des Weiteren besteht mit dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) bereits seit 2021 eine bundesrechtliche Regelung für KFZ-Stellplätze.

### 3.8 Wegfall Regelung Randsteinabsenkungen

Die bisherige Begrenzung der zulässigen Randsteinabsenkungen ist rechtlich umstritten. Die vorläufige Gesetzesänderung entbehrt einer Rechtsgrundlage, sodass die Regelung hierzu vollständig gestrichen wurde. Zur Vermeidung von überlangen Randsteinabsenkungen werden Bauherren frühzeitig im Rahmen der Bauberatung vor und während eines Antragsverfahrens zu Anpassungen beraten. Zu beachten, ist hier auch dass über bauliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum grundsätzlich der Straßenbaulastträger (Tiefbauamt) zu entscheiden hat. Das Tiefbauamt wird grundsätzlich bei den entsprechenden Bauvorhaben beteiligt.

### 3.9 Anpassung der Richtlinie zum Mobilitätskonzept

Zukünftig erhalten bleiben soll die Möglichkeit, bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen, mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept die nachzuweisenden Stellplätze zu reduzieren. Dabei werden die Grundzüge der Richtlinie zum Mobilitätskonzept nicht verändert, mit den Anpassungen soll jedoch die tatsächliche Umsetzbarkeit sowohl aus Bauherren- als auch aus Verwaltungsperspektive optimiert werden.

Die Umsetzung der im Mobilitätskonzept festgelegten Maßnahmen wird mittels einer Verpflichtungserklärung gegenüber der Stadt Ingolstadt sichergestellt.

Bislang musste die tatsächliche Herstellung dieser Maßnahmen jährlich über einen Zeitraum von zehn Jahren nachgewiesen werden. Die Nachweishäufigkeit wird zur Vereinfachung anpasst und soll zukünftig erstmalig wie bisher nach einem Jahr, im folgenden dann nach vier, sieben und abschließend nach zehn Jahren jeweils ab Nutzungsaufnahme erfolgen.

Es hat sich gezeigt, dass die Sicherheitsleistung je reduziertem Stellplatz in Höhe von 15.000 € auch für professionelle Bauherren herausfordernd sein kann, weshalb diese zukünftig 10.000 € betragen und damit an die Höhe der Stellplatzablässe angepasst werden soll. Sofern die neuen turnusmäßigen Nachweise über die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept nach vier Jahren erbracht wurden, kann die Sicherheitsleistung an den Bauherren bzw. dessen Rechtsnachfolger zurückgegeben werden. Erfolgt der Nachweis nach vier Jahren nur teilweise, so erfolgt auch nur eine anteilige Rückgabe der Sicherheitsleistungen.

Die Evaluierung der Wirksamkeit der Maßnahmen aus dem jeweiligen Mobilitätskonzept ist bislang nach fünf Jahren durch den Bauherren bzw. dessen Rechtsnachfolger zu erbringen. Mit der

Anpassung der Nachweishäufigkeit soll auch die Evaluierung bereits nach vier Jahren und somit nach dem zweiten Nachweis erfolgen. Dies erscheint vertretbar, da sich das Mobilitätskonzept damit früher auf das tatsächlich eingestellte Mobilitätsverhalten der Bewohner bzw. Nutzer anpassen lässt.

### 3.10 Anpassung Regelungen Dachbegrünungen

Die bisher in der Garagen- und Stellplatzsatzung sowie Begrünungs- und Gestaltungssatzung geregelte Begrünung bei Tiefgaragen und Decken von Tiefgarageneinfahrten wird in die neue Satzung in angepasster Form übernommen. Im Detail greift die Pflicht unter neuer Rechtsgrundlage (Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO) ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> bei Dächern von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten.

Gestalterische Regelungen dürfen nicht generell über das gesamte Stadtgebiet getroffen werden, weshalb die verpflichtende Dachbegrünung künftig auf die höher verdichteten und teilweise stärker versiegelten Bereiche der Stadt beschränkt wird, konkret der Kernstadt (Zone II der Anlage 2 zur Stellplatzsatzung). Zudem können durch die Beibehaltung einer Begrünungspflicht für Dachflächen positive mikroklimatische Effekte erzielt werden, was den Zielen des Klimaanpassungsgesetzes zugute kommt.

Anlagen:

- Anlage 1** Neufassung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)
- Anlage 2** Änderung der Richtlinie zum Mobilitätskonzept nach § 4 der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)
- Anlage 3** Synopse Richtlinie zum Mobilitätskonzept
- Anlage 4** Synopse Altfassung – Neufassung der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen
- Anlage 4** Synopse Richtzahlenliste