Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Stand: 29.09.2025

1. In welchen Fällen gelten vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.10.2025 bestehende Stellplatzsatzungen fort?

- Die bestehende Stellplatzsatzung überschreitet die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht, Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 1 n.F. BayBO. Der Wortlaut macht deutlich, dass es für die Fortgeltung dieser Satzungen als Ganzes ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen ankommt. Somit bleiben in diesen Fällen auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die nach der neuen Ermächtigungsgrundlage nicht mehr getroffen werden können. Satzungen, die aufgrund der Übergangsregelung des Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. BayBO fortgelten sollen, müssen vor dem 01.10.2025 ausgefertigt werden, bekannt gemacht werden und in Kraft treten.

- Die Stellplatzsatzung ist Bestandteil eines Bebauungsplans, der bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 n.F. BayBO. Dies gilt unabhängig davon, ob die Stellplatzzahlen den Vorgaben der neuen Anlage zur GaStellV entsprechen oder nicht. In Fällen, in denen der Bebauungsplan einen Verweis auf das Stellplatzrecht der BayBO enthält, gilt Folgendes: Über einen statischen Verweis bleiben die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung maßgeblichen, ggf. auch höheren Stellplatzzahlen, in Kraft. Ein dynamischer Verweis führt dazu, dass die aktuellen Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV gelten. Welche Art des Verweises vorliegt, muss im konkreten Einzelfall geklärt werden.

- Alle anderen Satzungen, insbesondere solche, in denen ganz oder teilweise höhere Stellplatzzahlen als in der neuen Anlage zur GaStellV angeordnet wurden, treten mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

2. Eine Gemeinde möchte, dass in ihrem Gemeindegebiet künftig keine Stellplatzpflicht gilt. Was muss sie tun?

- Besteht keine Stellplatzsatzung, ist für die Gemeinde nichts veranlasst. Denn künftig besteht eine Stellplatzpflicht nur noch, wenn dies per Satzung angeordnet wurde.

- Besteht eine Stellplatzsatzung, die den Vorgaben der Anlage zur GaStellV widerspricht, tritt diese mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung ohne Zutun der Gemeinde mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft, Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F. BayBO.

- Besteht eine Stellplatzsatzung, die nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. BayBO fortgilt (siehe hierzu Frage 1), muss sie von der Gemeinde aufgehoben werden.

3. Eine Gemeinde möchte, dass in ihrem Gemeindegebiet eine Stellplatzpflicht gilt. Es besteht aber noch keine Stellplatzsatzung bzw. die bestehende Satzung tritt mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung außer Kraft. Was muss sie tun?

- Gemeinden, die aktuell keine Stellplatzsatzung haben, aber möchten, dass ab 1.10.2025 eine Stellplatzpflicht gilt, haben die Möglichkeit, nach dem aktuell geltenden Recht eine Stellplatzsatzung zu erlassen. Die in dem ab 01.10.2025 geltenden Anhang der Garagen- und Stellplatzverordnung enthaltenen Stellplatzzahlen dürfen dabei nicht über-, sondern allenfalls unterschritten werden. Diese Satzungen müssen vor dem 01.10.2025 ausgefertigt werden, bekannt gemacht werden und in Kraft treten. Dann gelten sie aufgrund der Übergangsregelung in Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO fort. Ebenfalls möglich ist der Erlass einer Stellplatzsatzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung. Eine solche Satzung kann vor dem 01.10.2025 beschlossen werden. Sie darf aber frühestens am 01.10.2025 ausgefertigt und anschließend bekannt gemacht werden, weil die Ermächtigungsgrundlage für eine Satzung im Zeitpunkt des Satzungserlasses vorliegen muss.

- Besteht eine Stellplatzsatzung, die mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft treten würde, kann diese im vorgesehenen Übergangszeitraum von neun Monaten so angepasst werden, dass sie den neuen Vorgaben zu den Stellplatzzahlen entspricht und somit fortgilt. Sinnvollerweise sollte dies zum Anlass genommen werden, die Inhalte der fortgeltenden Stellplatzsatzung auf deren Notwendigkeit hin zu überprüfen. Mit Ablauf des 30.09.2025 ist eine Anpassung bestehender Stellplatzsatzungen, die den am 01.10.2025 geltenden Stellplatzzahlen nicht entsprechen, nicht mehr möglich.

4. Welchen Inhalt kann eine Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung haben?

- Regelung, bei welcher baulichen Maßnahme eine Stellplatzpflicht gelten soll: Bei der Errichtung von Anlagen und/oder bei der Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen (ausgenommen Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sowie Aufstockungen von Wohngebäuden), Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a), b) n.F. BayBO.

- Stellplatzzahlen: Entweder werden keine eigenen Stellplatzzahlen festgelegt (dann Geltung der Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV), oder es wird ganz oder teilweise von den in der Anlage zur GaStellV enthaltenen Stellplatzzahlen nach unten abgewichen, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) n.F. BayBO. Die Festsetzung höherer Stellplatzzahlen ist nicht mehr möglich.

- Art und Weise des Stellplatznachweises: Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem in der Nähe gelegenen Baugrundstück oder Stellplatzablöse, ggf. mit Wahlrecht des Bauherrn, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) n.F. BayBO.

- Mit selbstbindender Wirkung Fälle, in denen eine Stellplatzablöse möglich oder sogar verbindlich vorgesehen ist, sowie die Höhe der Ablösebeträge, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) n.F. BayBO. Bei der Festlegung der Höhe des Ablösebetrages ist die Gemeinde nicht frei. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) BayBO zieht auch hier eine Obergrenze bei den tatsächlichen Kosten für die Herstellung des entsprechenden Stellplatzes. Eine Unterschreitung ist selbstverständlich möglich.

- Festlegung bestimmter Geltungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets.

- Pflicht zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a), b) n.F. BayBO.

5. Können in einer Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung noch Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung der Stellplätze getroffen werden?

- Nein, Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung von Stellplätzen sind nicht mehr möglich.

- Die detaillierte Regelung der Größe eines Stellplatzes ist nicht erforderlich. Ein Stellplatz muss bereits sachlogisch so ausgestaltet sein, dass er Platz für ein handelsübliches Kfz bietet.

- Hinsichtlich Regelungen zur verkehrssicheren Zuwegung für Kfz-Stellplätze ist bereits fraglich, ob solche Regelungen von der bisherigen Rechtsgrundlage erfasst werden. In der Zukunft sind sie jedenfalls nicht mehr zulässig. Entsprechende Einschränkungen zur Zuwegung können sich aus anderen Rechtsgebieten (z.B. dem Straßenrecht oder dem Bauplanungsrecht) ergeben.

- Ein Anteil barrierefreier Stellplätze kann in einer Stellplatzsatzung künftig nicht mehr geregelt werden. Es ist bereits fraglich, ob eine solche Regelung von der bisherigen Rechtsgrundlage erfasst wird. Soweit eine Stellplatzpflicht festgelegt wird, ergibt sich das Erfordernis barrierefreier Stellplätze aus Art. 48 Abs. 2 Satz 4 BayBO und wird konkretisiert durch Anlage A 4.2/2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB). Der Anteil barrierefreier Stellplätze kann sich auch aus Sonderbauverordnungen ergeben (z.B. VStättV, BayVkV).

6. Können in einer Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung noch Regelungen zur Größe, Beschaffenheit und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen getroffen werden?

- Nein, Regelungen zur Größe, Beschaffenheit und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen sind nicht mehr möglich.

7. Können bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO weiterhin (zusätzliche) Stellplätze gefordert werden?

- Rechtslage ab 1. Oktober 2025: Nein. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) BayBO in der Fassung ab 01.10.2025 lässt eine solche Regelung nicht zu. Zudem gilt Art. 81 Abs. 5 BayBO, wonach örtliche Bauvorschriften, und damit auch Stellplatzsatzungen, dem Dachgeschossausbau nicht entgegenstehen.

- Übergangszeit bis 1. Oktober 2025: Eine durch Satzung modifizierte Stellplatzpflicht gilt aufgrund der bereits in Kraft getretenen Regelung des Art. 81 Abs. 5 BayBO für Dachgeschossausbauten bereits jetzt nicht mehr. Die gesetzliche Stellplatzpflicht nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Anlage zur GaStellV wäre zwar grundsätzlich noch anwendbar. Aufgrund der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Änderung (s.o.) ist jedoch von einem Nachweis im Rahmen eines bauaufsichtlichen Einschreitens bzw. von der Forderung eines Antrags auf isolierte Abweichung abzusehen.

8. Was kann für Stellplätze nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geregelt werden?

- Stellplätze sind bauliche Anlagen, an die daher über Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO gestalterische Anforderungen gestellt werden können. Es war und ist auch künftig über diese Ermächtigungsgrundlage aber nicht möglich, detaillierte Vorgaben zur Bepflanzung, Begrünung usw. von Stellplätzen vorzusehen. Dies war auch nach der bisherigen Rechtslage nur gestützt auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO in der bis 30.09.2025 geltenden Fassung möglich. Unter Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO fällt explizit nur die Begrünung von Gebäuden. Stellplätze sind aber keine Gebäude. Es ist nicht Sinn und Zweck der Anpassung der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, dass künftig die Begrünung von anderen baulichen Anlagen als Gebäuden auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO gestützt werden kann.

9. Kann eine Gemeinde in ihrer Satzung den in der Anlage zur GaStellV festgelegten prozentualen Anteil von Besucherparkplätzen anpassen?

- Die GaStellV setzt die für die Bauordnung entscheidenden Stellplatzzahlen im Sinne einer Obergrenze fest. Solange diese Obergrenze eingehalten wird, kann der in der Anlage zur GaStellV festgelegte prozentuale Anteil von Besucherparkplätzen in einer Stellplatzsatzung angepasst werden.

10. Sind Verrechnungsmöglichkeiten zwischen Stellplätzen und Fahrradstellplätzen oder eine Reduzierung der Stellplatzpflicht bei Vorhandensein eines Mobilitätskonzepts möglich?

- Von den in der Anlage zur GaStellV festgelegten Obergrenzen der Stellplatzzahlen darf qua Satzung nach unten abgewichen werden. Vor diesem Hintergrund ist es selbstverständlich möglich, in einer Satzung eine geringere Zahl von Stellplätzen vorzusehen und dies mit Verrechnungsmöglichkeiten mit Fahrradstellplätzen oder einem Mobilitätskonzept zu kombinieren.

11. Müssen bestehende Spielplatzsatzungen nach dem 01.10.2025 neu erlassen werden? Können Regelungen zur Beschaffenheit weiterhin getroffen werden?

- Bestehende Spielplatzsatzungen müssen aufgrund des Systemwechsels neu erlassen oder an die neue Rechtslage angepasst werden. Da keine gesetzliche Pflicht mehr besteht, muss die Gemeinde in einer Grundsatzentscheidung zuerst festlegen, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht gelten soll oder nicht. Spielplatzsatzungen, die ab 01.10.2025 eine Spielplatzpflicht begründen, können nur auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab dem 01.10.2025 geltenden Fassung beschlossen werden. Eine solche Satzung kann vor dem 01.10.2025 beschlossen werden. Sie darf aber frühestens am 01.10.2025 ausgefertigt und anschließend bekannt gemacht werden, weil die Ermächtigungsgrundlage für eine Satzung im Zeitpunkt des Satzungserlasses vorliegen muss.
- Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes können zukünftig nicht mehr getroffen werden.

12. Was passiert mit gemeindlichen Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen?

- Bestehende Satzungen treten mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung, also mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft, Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Satzungen Bestandteil eines Bebauungsplans oder eigenständige Satzungen sind. Auf die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen hat dies keine Auswirkung. Auch wenn Regelungen, die die Begrünung betreffen, Bestandteil eines Bebauungsplans sind, basieren sie weiterhin auf einer bauordnungsrechtlichen Grundlage. Formal handelt es sich um zwei unterschiedliche Satzungen, die aus praktischen Gründen zusammengefasst werden, Art. 81 Abs. 2 BayBO. Tritt der auf einer bauordnungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage basierende Teil außer Kraft, bleibt dies ohne Auswirkung auf den bauplanungsrechtlichen Teil. Im Einzelfall kann hinsichtlich der Frage der Fortgeltung einer Regelung zur Freiflächengestaltung eine Prüfung erforderlich sein, auf welcher Ermächtigungsgrundlage sie basiert.

13. Können sog. Schottergärten durch gemeindliche Satzungen verboten werden?

- Ja, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. BayBO ermöglicht es den Gemeinden, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Bei den in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. BayBO aufgezählten Begriffen handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die in der Gesetzesbegründung durch die beispielhafte Aufzählung von Schottergärten und ähnlich problematischen Gestaltungen konkretisiert werden. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind nach dem klaren Wortlaut des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. BayBO zukünftig nicht mehr möglich.

- Hinsichtlich des Vollzugs von auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. BayBO beruhenden Verboten wird auf Art. 54 Abs. 2 BayBO und Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO verwiesen.

14. Bestehen gemeindliche Einfriedungssatzungen trotz der Streichung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F. BayBO fort?

- Ja, dies regelt Art. 83 Abs. 5 Satz 1 n.F. BayBO. Wurden in einer „gemeinsamen“ Satzung sowohl Regelungen zur Einfriedung als auch zur Freiflächengestaltung bzw. Grünordnung getroffen, treten nur die Regelungen zur Freiflächengestaltung außer Kraft. Die Satzung gilt hingegen fort, soweit sie Einfriedungssatzung ist.

15. Können weiterhin gestalterische Vorgaben für Einfriedungen in gemeindlichen Satzungen erlassen werden?

- Soweit es sich bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt, verbleibt den Gemeinden zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes die Möglichkeit, auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO gestützte Satzungen zu erlassen, die unter den dortigen Voraussetzungen gestalterische Vorgaben für Einfriedungen enthalten können.