

**Änderung der Bayerischen Bauordnung;  
Vorgehensweise zur Änderung der Stellplatzsatzung und der Freiflächen- und  
Gestaltungssatzung sowie der Erlass einer Spielplatzsatzung**

|                     |                   |                        |               |
|---------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| Gremium:            | <b>Bausenat</b>   | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich    |
| Tagesordnungspunkt: | <b>2</b>          | Zuständigkeit:         | Referat 5     |
| Sitzungsdatum:      | <b>28.02.2025</b> | Stadt Landshut, den    | 30.01.2025    |
| Sitzungsnummer:     | <b>77</b>         | Ersteller:             | Zweckl, Petra |

**Vormerkung:**

Im Dezember wurde vom Bayerischen Landtag das Erste Modernisierungsgesetz verabschiedet. Der Landtag hat dabei einige gesetzliche Änderungen der Bayerischen Bauordnung beschlossen.

Wesentliche Änderung ist der Wegfall der Stellplatzpflicht in der Bayerischen Bauordnung, die erst durch eine kommunale Satzung wiederhergestellt wird, allerdings im Rahmen einer definierten Obergrenze von zwei 2 Stellplätzen bei Wohnungen und 0,5 Stellplätzen bei gefördertem Wohnraum. Insbesondere letzteres ist in den städtischen Satzungen anzupassen. Bei der Freiflächengestaltungssatzung entfällt die Ermächtigung für wesentliche Bereiche. Zukünftig darf nur noch das Verbot von Bodenversiegelung nicht begrüntem Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichen ökologischen oder wohnklimatischen Wert erlassen werden. In der Folge entfallen sowohl in der Freiflächengestaltungssatzung aber auch in der Stellplatzsatzung zahlreiche Regelungen, beispielsweise zur Dachbegrünung, Tiefgaragenüberdeckungen oder Stellplatzbegrünungen.

Letztendlich entfällt in der Bayerischen Bauordnung auch die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes und kann ebenfalls erst durch den Erlass einer Satzung ab Gebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten wieder hergestellt werden.

Für die Städte und Gemeinden ergibt sich daraus die Notwendigkeit zur Anpassung/Änderung der bestehenden Stellplatzsatzungen in verschiedenen Punkten. Auch die Freiflächen- und Gestaltungssatzung muss grundlegend überarbeitet werden, da die Ermächtigungsregelung verändert wurde (Anlage 1: Auszug aus dem Ersten Modernisierungsgesetz). Die Änderungen müssen spätestens bis zum 01.10.2025 erfolgen.

Derzeit gibt es noch keine Mustersatzungen oder genauere Ausführungen zu den Änderungen in der Bayerischen Bauordnung. Diese Informationen sollen uns aber in Kürze vom Bayerischen Städtetag zur Verfügung gestellt werden. Um für den Erlass der zu ändernden Satzungen größtmögliche Rechtssicherheit zu bekommen, wird von der Verwaltung empfohlen, auf die Mustersatzungen zu warten.

In der Stellplatzsatzung (Anlage 2) und in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung (Anlage 3) sind einige Passagen, die nicht mehr den neuen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Für das Amt für Bauaufsicht ergibt sich daher die Problemstellung, dass die aktuell gültige Satzung für die bereits vorliegenden und bis zur Satzungsänderung eingehenden Bauanträge anzuwenden ist. Bei der aktuell geringeren Bautätigkeit und der geringeren Zahl an Bauantragsverfahren im Vergleich zu den Vorjahren wäre es kontraproduktiv, dass mögliche künftige Bauherren in Erwartung „günstigerer Regelungen“ die Anträge bewusst erst später einreichen. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt in Landshut würde hierdurch möglicherweise verstärkt werden.

Für die Entscheidung über Bauanträge ist die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung

maßgeblich. In der Zeit bis zur Änderung der Satzungen ist aus Sicht der Verwaltung folgende Vorgehensweise praktikabel:

1. Bis zum Erlass der geänderten Stellplatzsatzung und der geänderten Freiflächengestaltungssatzung wird von der Verwaltung auf Antrag geprüft, ob eine Abweichung in Übereinstimmung mit den künftigen Änderungen der Satzungen erteilt werden kann. Die Begründung zur Abweichung ist die Übereinstimmung mit der künftig geltenden Rechtslage.
2. Nach Erhalt der Informationen für die Erstellung der rechtlich gesicherten Satzungsänderungen anhand der Satzungsmuster wird die Behandlung im Stadtrat umgehend erfolgen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellplatzsatzung und die Freiflächen- und Gestaltungssatzung sowie eine Spielplatzsatzung den neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen bzw. neu zu erlassen und dem Stadtrat vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, Abweichungen in Übereinstimmung mit den Änderungen in der Bayerischen Bauordnung und der Garagen- und Stellplatzverordnung zu erteilen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Erstes Modernisierungsgesetz

Anlage 2: Stellplatzsatzung

Anlage 3: Freiflächen- und Gestaltungssatzung