



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2025/0104	16. Juli 2025		
Gegenstand			
<b>Änderung der Stellplatzsatzung</b> <b>Beratung angepasster Satzungsentwurf</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.07.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Vorberatung
29.07.2025	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt die Stellplatzsatzung in der vorgelegten Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis Vorberatung ASU 08.07.2025: 7 : 5**

### Vorschlagsbegründung

Nach der Beratung über den ersten Anpassungsentwurf für die künftige Stellplatzsatzung in der ASU-Sitzung am 15.05.2025 wurde dieser Vorentwurf entsprechend dem Beratungsergebnis überarbeitet. Hinsichtlich der Stellplatzzahlen für Gebäude mit Wohnungen wurde die beschlossene Staffelung in die Satzung übernommen; durch die Verwaltung sollten aber noch alternative Beispiele vorbereitet werden.

Die neuen Textteile sind dunkelrot und unterstrichen, nicht gewählte Optionen sind ~~gestrichen~~ dargestellt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 08.07.2025 wurde der angepasste Satzungsentwurf vorberaten. Abgesehen von der Festlegung der Stellplatzfaktoren für Gebäude mit Wohnungen gab es keine Anpassungswünsche für die Satzung mehr.

Nachdem der Verwaltung nach dem Beschluss der Stellplatzfaktoren in der Sitzung des ASU am 15.05.2025 die Aufgabe mitgegeben worden war, die Stellplatzfrage für Wohnungen nochmal zu prüfen und ggf. einen alternativen Vorschlag vorzulegen, wurden die nachfolgenden Informationen zusammengestellt und ergänzend eine alternative Regelungsmöglichkeit zur Beratung gestellt. Über die konkrete Staffelung der Stellplatzanforderungen konnte im Rahmen der Vorberatung kein Konsens erzielt werden (Beratungsergebnis siehe Seite 6).

### Gebäude mit Wohnungen

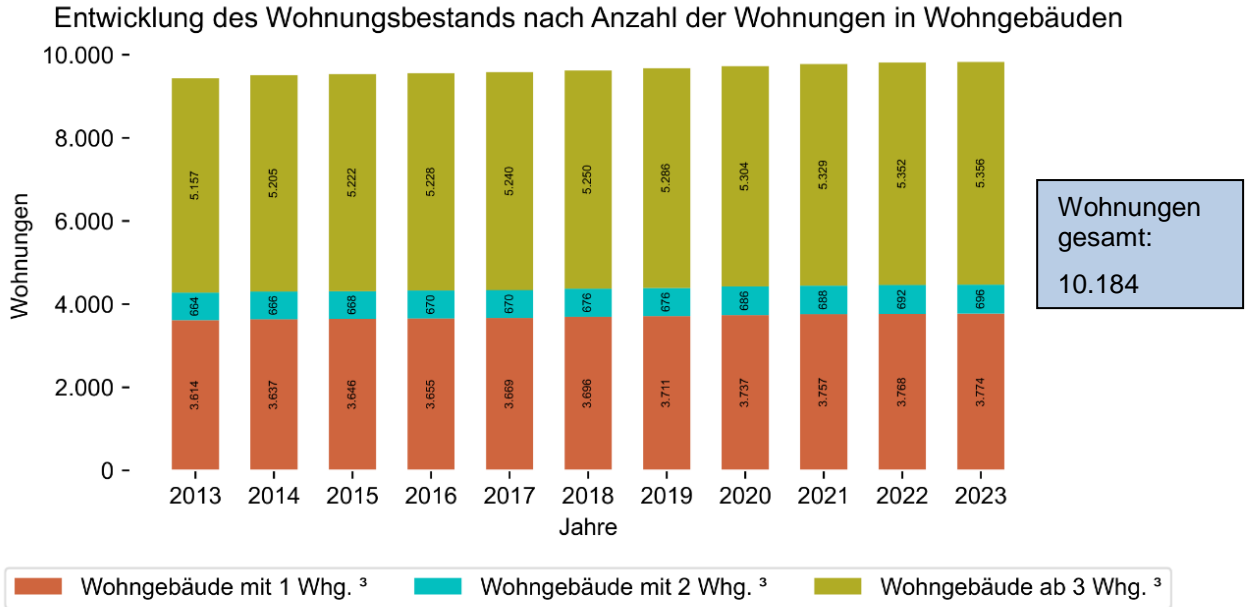
Folgende Staffellungen nach Wohnfläche wurde im Rahmen der Vorberatung mehrheitlich beschlossen (ergänzend der Verwaltungsvorschlag zur Sitzung vom 15.05.2025):

<b>Beschluss ASU 15.05.2025</b>	
<i>Wohnungsgröße</i>	<i>Stellplatzfaktor</i>
bis 35 m <sup>2</sup>	0,4
über 35 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1
über 80 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	1,5
über 100 m <sup>2</sup>	2

<b>Verwaltungsvorschlag</b>	
<i>Wohnungsgröße</i>	<i>Stellplatzfaktor</i>
bis 30 m <sup>2</sup>	0
über 30 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	0,5
über 50 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	1
über 100 m <sup>2</sup>	2

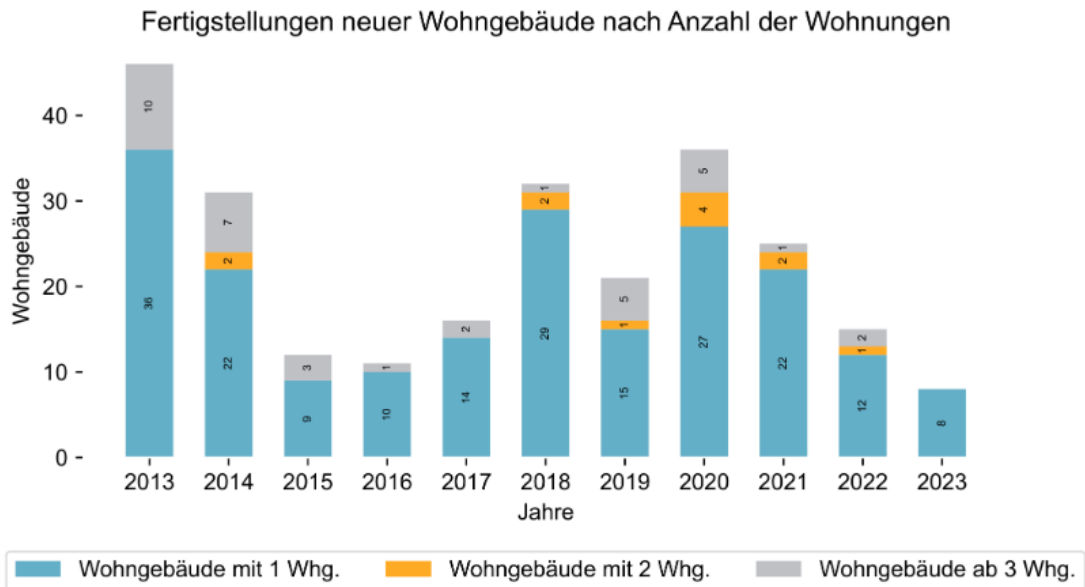
Für die weitere Beratung hier einige statistische Daten zum Wohnungsbau in Puchheim aus dem Gemeindedaten Ausgabe 2024 (Datengrundlage 2023) vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ([https://www.pv-muenchen.de/fileadmin/Medien\\_PV/Leistungen/Daten\\_und\\_Studien/Gemeindedaten/GDE\\_Datengrund\\_2023/GDE\\_Puchheim\\_Pub\\_2024\\_Zensus.pdf](https://www.pv-muenchen.de/fileadmin/Medien_PV/Leistungen/Daten_und_Studien/Gemeindedaten/GDE_Datengrund_2023/GDE_Puchheim_Pub_2024_Zensus.pdf)).

Im Jahr 2023 gab es in Puchheim insgesamt 4.670 Wohngebäude. Da es entsprechend der nachfolgenden Abbildung 3.774 Gebäude mit nur einer Wohnung gibt, bedeutet dies, dass knapp über 80 % der Wohngebäude Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sind.



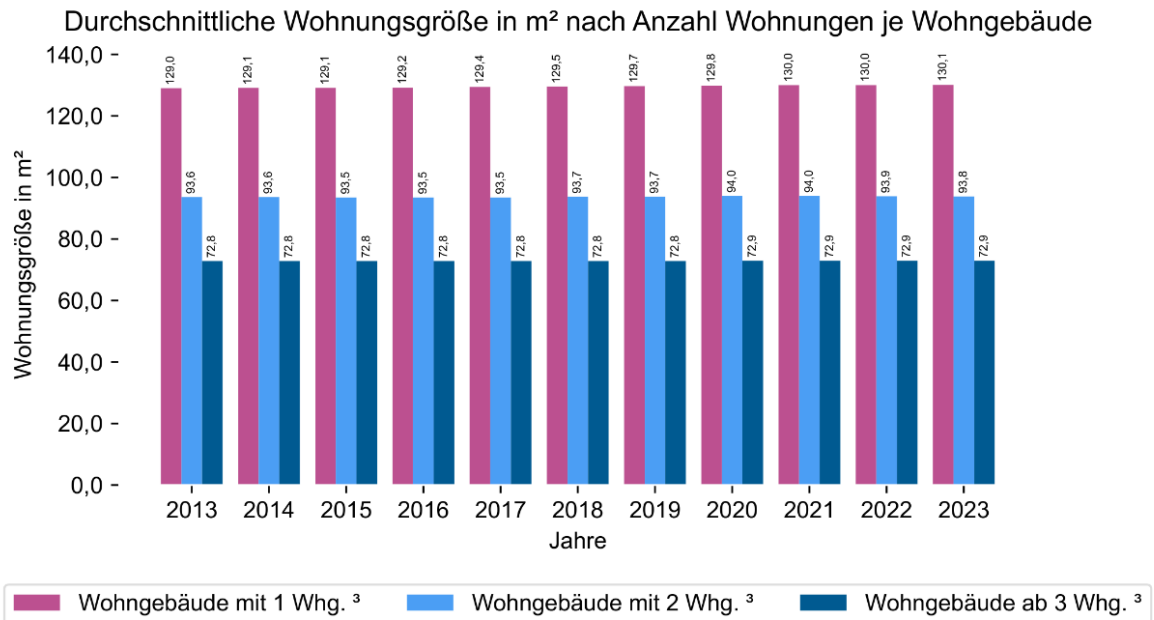
Wohnen Abb. 2

Auch die statistische Auswertung der neuen Wohngebäude zeigt, dass weiterhin der Ein-Wohnungs-Gebäude-Bau in Puchheim vorherrscht.

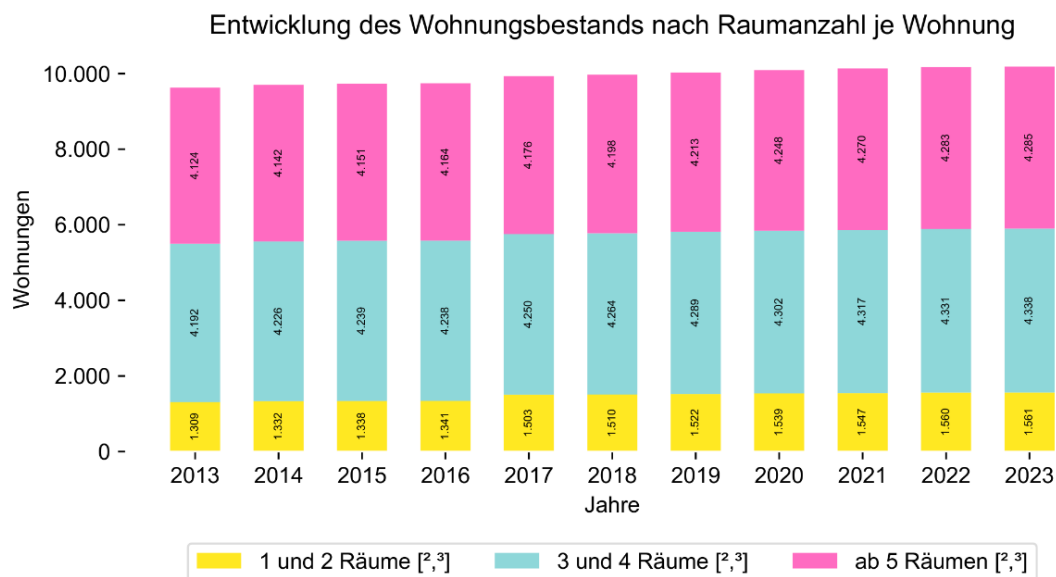


Wohnen Abb. 3

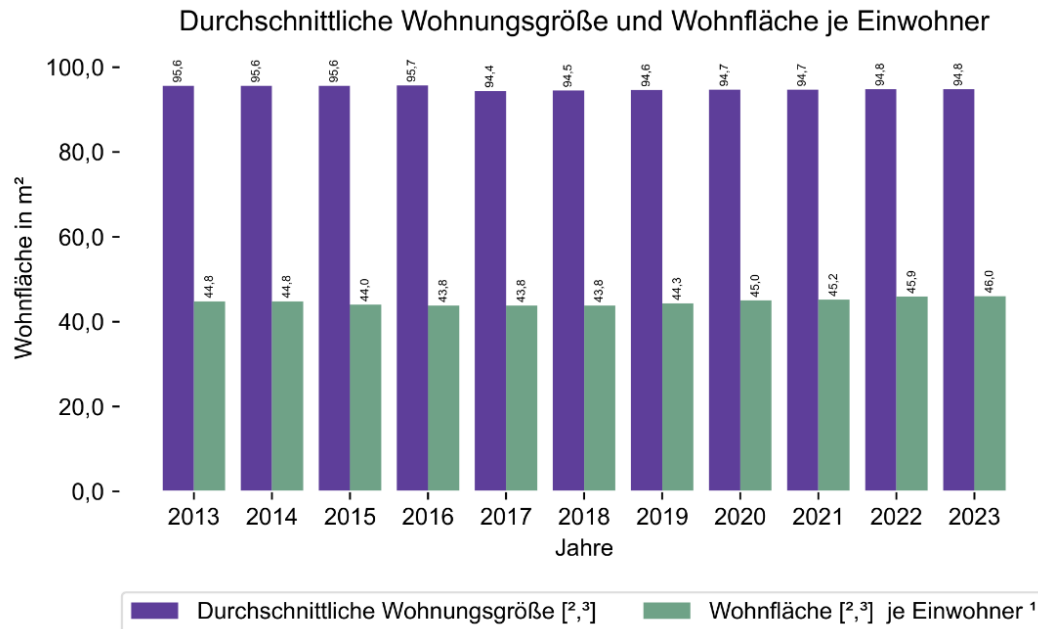
Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen haben sich im vergangenen Jahrzehnt in Puchheim kaum verändert.



Die nachfolgende Abbildung kann leider nicht mit der gängigen 1-, 2- oder 3-Zimmerwohnungen gleichgesetzt werden. Hier zählt z.B. eine eigenständige Küche immer als ein Raum. Allerdings ist ablesbar, dass Kleinwohnungen in Puchheim am geringsten vertreten sind.



Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße und Wohnfläche je Einwohner hat sich in den letzten 10 Jahren nur marginal verändert. Aufgrund des großen Einfamilienhausbestandes ist hier für die Größen von Wohnungen kein wesentlicher Wert für die Stellplatzfrage zu entnehmen.



Ergänzend zur letzten Beratung wird noch der Gedanke eingebracht, dass die Staffelung des Stellplatzbedarfes nach den Wohnungsgrößen auch eine steuernde Wirkung haben kann.

Um im Vergleich zu der allgemeinen Statistik einen konkreteren Blick auf die Situation in Puchheim zu erreichen, wurden verschiedene Bestandsgebäude (14 Mehrfamilienhäuser mit 254 Wohnungen) im Hinblick auf die Wohnungsgrößen und die Auswirkungen der Staffelung der Wohnungsgrößen für die Stellplatzanforderungen untersucht.

Bei den untersuchten Wohnungen gab es folgende Aufteilung:

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen	durchschnittliche Wohnungsgröße
1 Zimmer	32 Wohnungen	33,5 m²
2 Zimmer	70 Wohnungen	57,5 m²
3 Zimmer	114 Wohnungen	76 m²
4 Zimmer	38 Wohnungen	103m²

Auch wenn diese Stichprobe natürlich keineswegs repräsentativ ist, kann man doch einen kleinen Einblick in die Puchheimer Wohnungsgrößen werfen.

Auffällig ist, dass – wie man es schon bei vielen Bauanträgen beobachten konnte - viele Wohnungen unter der bisherigen Grenze von 80 m<sup>2</sup> für einen oder zwei Stellplätze liegen. Beispielsweise auch die Mehrfamilienhäuser der WEP an der Dorfstraße (max. 79,9 m<sup>2</sup>). Daraus könnte man schließen, dass damit durchaus eine erhebliche Steuerungsfunktion verbunden ist. Eine Überlegung wäre daher, die Grenze mit mehr als einem Stellplatz doch etwas anzuheben. Damit könnten z.B. großzügigere 3-Zimmer-Wohnungen entstehen, ohne dass damit regelmäßig mehr (autofahrende) Bewohner vorhanden wären. Damit könnte somit auch eine bessere Wohnqualität verbunden sein.

Eine weitere Erkenntnis daraus ist, dass es relativ wenige kleine Wohnungen, z.B. für den ersten eigenen Haushalt, gibt. In den Beispielfällen gibt es zwar 16 Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup>, davon befinden sich allerdings 15 im erhaltenen Bestandsgebäude am Alois-Harbeck-Platz. 15 Wohnungen liegen zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup>. Auch größere Wohnungen für Familien mit Kindern sind bisher nicht so stark vertreten (ausgenommen natürlich bei den Einzelhäusern).

Weiter hat die Überprüfung gezeigt, dass weder mit der im ASU beschlossenen Staffelung noch mit dem Verwaltungsvorschlag eine größere Reduzierung der Stellplatzzahlen verbunden ist. Meist fallen nur die Besucherstellplätze weg. Bei den gerechneten Beispielen fällt ab und zu ein Stellplatz weg, bei dem Verwaltungsvorschlag öfter ein Stellplatz und manchmal zwei Stellplätze.

Hinsichtlich der als erforderlich angesehenen zwei Stellplätze für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist festzustellen, dass aufgrund der kaufmännischen Rundung auch bei kleineren Hauseinheiten (bis auf wenige Ausnahmen; Häuser mit einer Fläche bis 90 m<sup>2</sup> sind sehr selten) mindestens zwei Stellplätze zu errichten sind. Bei einem evtl. Umbau oder Erweiterung zum Einbau einer weiteren Wohneinheit in ein Bestandsgebäude (kein Dachgeschossausbau, da hierfür kein Stellplatz erforderlich ist) könnte damit aber eine Erleichterung verbunden sein, da dann möglicherweise kein weiterer Stellplatz zu errichten ist (z.B. 1,5 StPl für Bestandsgebäude + 0,5 StPl. für Einliegerwohnung von 45 m<sup>2</sup>).

Aufgrund dieser Überlegungen wird vorgeschlagen, über folgenden Alternativvorschlag zur bisher vom ASU beschlossenen Fassung zu beraten:

<b>Beschluss ASU 15.05.2025</b>	
<i>Wohnungsgröße</i>	<i>Stellplatzfaktor</i>
bis 35 m <sup>2</sup>	0,4
über 35 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1
über 80 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	1,5
über 100 m <sup>2</sup>	2

<b>Alternativvorschlag</b>	
<i>Wohnungsgröße</i>	<i>Stellplatzfaktor</i>
bis 35 m <sup>2</sup>	0,25
über 35 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>	0,5
über 55 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	1
über 90 m <sup>2</sup> bis 110/120 m <sup>2</sup>	1,5
Über 110/120 m <sup>2</sup>	2

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellplatzzahlen für Gebäude mit Wohnungen werden entsprechend dem Beratungsergebnis wie folgt festgelegt:

Zunächst wurde darüber abgestimmt, die Stellplatzfaktoren, wie in der Sitzung am 15.05.2025 festgelegt, beizubehalten.

Abstimmungsergebnis ASU 08.07.2025: 5 : 7

Nach der anschließenden Beratung über den Abstimmungsmodus wurden sodann folgende Einzelbeschlüsse zu den Wohnungsgrößen/Stellplatzfaktoren gefasst:

bis 35 m <sup>2</sup>	0,25 Stellplatz	Abstimmung: 8 : 4
35 bis 55 m <sup>2</sup>	0,5 Stellplatz	Abstimmung: 7 : 5
55 bis 85 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz	Abstimmung: 4 : 8
55 bis 90 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz	Abstimmung: 7 : 5
90 bis 110 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze	Abstimmung: 1 : 11
90 bis 120 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze	Abstimmung: 7 : 5
Über 120 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze	Abstimmung: 7 : 5

Damit ergab sich folgende Tabelle, die entsprechend in die Satzung übernommen wurde:

<b>Beschluss ASU 08.07.2025</b>	
<i>Wohnungsgröße</i>	<i>Stellplatzfaktor</i>
bis 35 m <sup>2</sup>	0,25
über 35 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>	0,5
über 55 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	1
über 90 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	1,5
Über 120 m <sup>2</sup>	2

**Mobilitätskonzepte**

Gemäß der gewählten Satzungsregelung kann die Zahl der notwendigen Stellplätze durch ein mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept ermäßigt werden. Hierfür sind für die Umsetzung Rahmenbedingungen festzulegen, so dass einerseits den potentiellen Bauherren eine Richtschnur an die Hand gegeben werden kann und andererseits auch der Bauausschuss eine Entscheidungsgrundlage hat. Um dieses Thema vorberaten zu können, wurde hierfür eine eigene Beschlussvorlage erarbeitet.

Diese Rahmenbedingungen müssen nicht bis zum Satzungsbeschluss definiert werden. Sollte bis zur Festlegung durch Stadtratsbeschluss eine Reduzierung über ein Mobilitätskonzept beantragt werden, kann hierüber im Einzelfall entschieden werden.

### **Ablöse von Stellplätzen**

Die Höhe der Ablösebeträge wird nicht in der Satzung festgelegt, so dass Anpassungen hinsichtlich der Kosten möglich sind. Die regelmäßige Höhe des Stellplatzablösebetrages soll über einen Stadtratsbeschluss festgelegt werden, ebenso wie Regelfälle für die Ablöse, so dass auch dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen werden kann.

Hierzu ist die Erarbeitung der Rahmenbedingungen noch nicht abgeschlossen. Zur Ermittlung der Höhe der Ablöse je Stellplatz wird voraussichtlich der Bodenrichtwert für das jeweilige Gebiet multipliziert mit der erforderlichen Stellplatzfläche und die Herstellungskosten für einen einfachen Stellplatz zugrunde gelegt. Die Herstellungskosten liegen nach ersten Informationen aus dem technischen Bauamt bei ca. 4.000 €.

Als Regelfälle für die Ablöse kommen z.B. in Betracht:

- Unmöglichkeit
- Aufstockungen für Wohnzwecke
- ggf. Nutzungsänderungen (z.B. für Wohnzwecke)

Hierfür wird noch ein Vorschlag zur Beratung im Ausschuss ausgearbeitet. Auch hier kann die letztendliche Festlegung durch Stadtratsbeschluss auch noch nach dem Satzungserlass getroffen werden. Wichtig ist auch, dass sich diese Festlegungen bei Bedarf an künftige Entwicklungen anpassen lassen.

### **Weiteres Verfahren**

Ziel ist die Fassung des Satzungsbeschlusses in der Stadtratssitzung am 29.07.2025, so dass die geänderte Satzung z.B. zum 01.09.2025 und damit rechtzeitig vor dem Stichtag in Kraft treten kann.

### **Beiräte, Referent/in**

Die Referentinnen für Stadtentwicklung und für Umwelt sowie der Referent für Verkehr wurden beteiligt.

### Vorhergehende Beschlüsse

ASU 01.04.2025 – Auftrag für Vorschlag zur Änderung der Stellplatzsatzung

ASU 08.05.2025 – Beratung über den ersten Anpassungsentwurf

### Anlagen:

Stellplatzsatzung-Entwurf-ASU-250708

Mustersatzung mit Anpassung Puchheim-ASU-250515

### Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 41-610-re	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	