

**19.10.18**

## **Verordnungsentwurf des Bundesrates**

---

### **Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (Flächensparende Errichtung von Stellplätzen und Garagen)**

#### **A. Problem**

Stellplätze und Garagen, die in Zusammenhang mit großen Bauvorhaben errichtet werden, tragen nicht unerheblich zum Flächenverbrauch bei. Dabei werden oftmals großflächige ebenerdige Parkplätze genehmigt; flächensparende Lösungen durch mehrgeschossige beziehungsweise unterirdische Errichtung von Stellplätzen werden meist nur dort verfolgt, wo dies aufgrund der Verfügbarkeit oder Preise von Grundstücksflächen vorteilhaft oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan zwingend ist.

Hinsichtlich der Bauleitplanung sieht die geltende Regelung in § 12 Absatz 4 BauNVO eine Möglichkeit vor, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf Baugrundstücken nur in bestimmten Geschossen, insbesondere in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche planungsrechtlich zulässig ist (§ 12 Absatz 4 BauNVO). Nach § 12 Absatz 4 Satz 2 BauNVO sind dann Stellplätzen und Garagen auf Baugrundstücken nur in den festgesetzten Geschossen zulässig. Für eine derartige Festsetzung muss die Gemeinde jedoch nach der bestehenden Regelung „besondere städtebauliche Gründe“ vorweisen können. Fehlt eine solche Festsetzung, so können Stellplätze derzeit planungsrechtlich – unter Beachtung weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan, zum Beispiel zum Maß baulicher Nutzung – auch bei großen Vorhaben grundsätzlich ebenerdig mit entsprechendem Flächenverbrauch errichtet werden. Entsprechendes gilt, wenn für das betreffende Grundstück überhaupt kein Bebauungsplan existiert.

**B. Lösung**

Der Regelungsmechanismus des § 12 Absatz 4 BauNVO soll für große Bauvorhaben umgekehrt werden: Es soll eine grundsätzliche gesetzliche Pflicht statuiert werden, Stellplätze für solche Vorhaben flächensparend durch Tiefgaragen oder mehrgeschossig in Parkhäusern zu errichten. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit und zur sachgerechten Behandlung von Besonderheiten im Einzelfall soll diese Pflicht aber disponibel sein: Die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, durch explizite Festsetzung im Bebauungsplan die ebenerdige und eingeschossige Errichtung von Stellplätzen auch bei großen Bauvorhaben für zulässig zu erklären.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine.

**E. Erfüllungsaufwand****E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Im Einzelfall können sich aus den neu begründeten Pflichten zur flächensparenden Errichtung von Stellplätzen und Garagen konstruktiv bedingt höhere Baukosten ergeben, insbesondere bei mehr- oder tiefgeschossigen Stellplatzlösungen; diese können gegebenenfalls ganz oder teilweise durch entsprechende Einsparungen bei der benötigten Grundstücksfläche kompensiert werden.

**E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Im Einzelfall können sich aus den neu begründeten Pflichten zur flächensparenden Errichtung von Stellplätzen und Garagen konstruktiv bedingt höhere Baukosten ergeben, insbesondere bei mehr- oder tiefgeschossigen Stellplatzlösungen; diese können gegebenenfalls ganz oder teilweise durch entsprechende Einsparungen bei der benötigten Grundstücksfläche kompensiert werden.

**E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Keiner.

**F. Weitere Kosten**

Keine.



**19.10.18**

**Verordnungsentwurf**  
des Bundesrates

---

**Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (Flächensparende Errichtung von Stellplätzen und Garagen)**

Der Bundesrat hat in seiner 971. Sitzung am 19. Oktober 2018 beschlossen, die beigefügte Vorlage für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß Artikel 80 Absatz 3 des Grundgesetzes der Bundesregierung zuzuleiten.



## Anlage

---

### Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (Flächensparende Errichtung von Stellplätzen und Garagen)

vom ...

Aufgrund des § 9a Nummer 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat:

#### Artikel 1

##### Änderung der Baunutzungsverordnung

§ 12 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 7 eingefügt:

„(7) Stellplätze oder Garagen für bauliche Nutzungen, für die nach auf landesrechtlichen Vorschriften beruhenden Regelungen mindestens 30 Stellplätze erforderlich sind, dürfen in allen Baugebieten nur errichtet werden in Garagenschossen

1. unterhalb der Geländeoberfläche oder
2. in mehrgeschossigen Gebäuden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten nach Absatz 4 bis 6 bleiben unberührt; im Bebauungsplan kann von den Vorschriften des Satz 1 abgewichen werden. Satz 1 gilt nicht für Stellplätze für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.“

b) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 8.

## **Artikel 2**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlass und Zielsetzung der Regelung**

Der Verordnung liegt die Zielsetzung zugrunde, auf eine möglichst flächensparende Ausführung bei Errichtung von Stellplätzen und Garagen bei großen Bauvorhaben hinzuwirken.

### **B. Besonderer Teil**

#### **Zu Artikel 1 (Änderung der Baunutzungsverordnung)**

##### **Zu Nummer 1**

Durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 12 BauNVO um einen neuen Absatz 7 soll eine grundsätzliche gesetzliche Pflicht statuiert werden, Stellplätze für große Bauvorhaben flächensparend durch Tiefgaragen oder mehrgeschossig zu errichten. Hinsichtlich der für die Anwendung des Absatzes 7 relevanten Vorhabengröße ist auf einen auf landesrechtlichen Regelungen beruhenden erforderlichen Bedarf von mindestens 30 Stellplätzen abzustellen. Die Pflichten nach Absatz 7 gelten für alle Stellplätze und Garagen, die für die betreffenden Vorhaben errichtet werden, ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. Die Regelung findet über § 34 Absatz 2 BauGB auch in faktischen Baugebieten Anwendung (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2006 – 4 C 11.05. NVwZ 2007, 585).

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit und zur sachgerechten Behandlung von Besonderheiten im Einzelfall soll die Regelung disponibel sein: Die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, durch explizite Festsetzung im Bebauungsplan die ebenerdige und eingeschossige Errichtung von Stellplätzen auch bei großen Bauvorhaben für zulässig zu erklären.

##### **Zu Nummer 2**

Dies ist eine Folgeänderung, die durch Nummer 1 bedingt ist.

#### **Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Die Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Ein möglichst umgehendes Inkrafttreten ist anzustreben.