

04.04.2023
AZ 630.55
Stefan Adam

Neufassung der Allgemeinen Bestimmungen der Gemeinde Pliezhausen über die Stellplatzablösung

I. Beschlussvorschlag

1. Die Allgemeinen Bestimmungen der Gemeinde Pliezhausen über die Stellplatzablösung werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung neu gefasst.
2. Hierzu werden die Allgemeinen Bestimmungen vom 18.12.1990, ausgefertigt am 21.12.1990, bekanntgemacht am 11.01.1991 (Anlage 1), aufgehoben und durch die in Anlage 2 beigefügten Allgemeinen Bestimmungen ersetzt.

II. Begründung

Gemäß § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung bei Nichtwohnnutzungen zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest. Voraussetzung für die Stellplatzablöse ist neben der Zustimmung der Gemeinde, dass sich notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nach § 37 Abs. 5 LBO nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen. § 37 Abs. 5 LBO regelt, dass notwendige Stellplätze sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde hergestellt werden können. Die Möglichkeit zur Ablösung von Stellplätzen steht diesen alternativen Realisierungsmöglichkeiten nachrangig gegenüber. Eine Stellplatzablöse ist bei notwendigen Stellplätzen von Wohnungen nicht möglich (§ 37 Abs. 7 LBO), die Stellplatzablöse ist ein Instrumentarium für sonstige Nutzungen (= Nichtwohnnutzungen). Die Gemeinde Pliezhausen verfügt über Allgemeine Bestimmungen über die Stellplatzablösung vom 18.12.1990, die lediglich im Zuge der Umstellung auf den Euro einmal angepasst wurden. Seither gelten die in Anlage 1 beigefügten Bestimmungen unverändert, kommen aber auch nur äußerst selten zur Anwendung, da erstens Gemeinde und Landratsamt großen Wert auf die tatsächliche Herstellung von Stellplätzen legen und zweitens seither auch kaum Bauvorhaben mit in Frage kommenden Problemen realisiert wurden. Dennoch sollten aus Anlass einer aktuellen Anfrage (vgl. Drucksache Nr. 27/2023) die Allgemeinen Bestimmungen nach nunmehr über 20 Jahren neu gefasst und aktualisiert werden.

Hierzu ist der entsprechende Entwurf in Anlage 2 beigefügt. Es handelt sich bei den Allgemeinen Bestimmungen vorliegend nicht um eine Satzung (wiewohl es Kommunen gibt, die diese Themen auch in einer Satzung geregelt haben), sondern um eine Verwaltungsvorschrift, die intern das der Gemeinde im Rahmen der Entscheidung über ihre Zustimmung zu einer Stellplatzablösung eingeräumte Ermessen lenkt. Wesentlicher Gegenstand der Aktualisierung ist die Anpassung des Geldbetrags. Dieser wurde ursprünglich bei 10.500 DM festgelegt und mit der Euro-Umstellung ab 01.01.2002 auf 5.400 € umgerechnet. Seither sind keine Anpassungen erfolgt.

Für die Festlegung des Geldbetrags enthält das Gesetz keine näheren Regelungen und die Baurechtsbehörde hat auf die Höhe des Betrags ebenfalls keinen Einfluss. Die Gemeinde hat allerdings den Gleichbehandlungsgrundsatz sowie die Verhältnismäßigkeit zu wahren. In diesem Sinne ist regelmäßig zu berücksichtigen, welchen Nutzen und welche Ersparnis es für den jeweiligen Bauherrn hat, wenn durch die Stellplatzablöse ein stellplatzpflichtiges Vorhaben realisiert werden kann, ohne dass die gesetzlich vorgesehene Zahl der notwendigen Stellplätze hergestellt werden muss. Daneben können auch die Kosten für Stellplätze zu berücksichtigen sein, die die Gemeinde ggf. schafft, um den vorhabenbedingten Stellplatzbedarf zu decken. Die Landesbauordnung sieht allerdings zwischenzeitlich auch die oben beschriebenen anderweitigen Verwendungsmöglichkeiten des Ablösebetrags vor, sodass die entsprechenden Überlegungen in letzterer Hinsicht mittlerweile wohl etwas eingeschränkt werden müssten. Es dürfte insofern wohl vor allem auf den Nutzen für den Bauherrn ankommen und die Nachvollziehbarkeit der von der Gemeinde bei der Festlegung des Geldbetrags angestellten Überlegungen unter Wahrung der genannten rechtlichen Grundsätze. Beim bisherigen Betrag ist man von den durchschnittlichen Grundstücks- und Herstellungskosten eines 15 m²-Stellplatzes, einschließlich anteiliger Begrünungsfläche, ausgegangen.

Diesem Ansatz folgend, könnte in etwa wie folgt ein angemessener Ablösebetrag hergeleitet werden:

15 m²-Stellplatzfläche Grundstücksanteil zzgl. Herstellungskosten

Bei den Grundstückskosten ist zu bedenken, dass gemeindeweit unterschiedliche Bodenrichtwerte gelten. Zudem gilt es zu beachten, dass die Stellplatzablöse nur bei Nichtwohnbauvorhaben zum Tragen kommen kann, d.h. eine höhere Wahrscheinlichkeit gegeben sein dürfte, dass diese v.a. in den Ortsmitten (Mischgebiete, Kerngebiete und Urbane Gebiete) erfolgen könnte sowie in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten. In letzteren liegen die Bodenrichtwerte zwischen 140 und 160 €/m², in den in Frage kommenden Ortsmitten zwischen 370 und 410 €/m². Insofern erscheint es zunächst zweckmäßig, für den Grundstücksanteil einen Mischbetrag anzusetzen $((140+160 \text{ €/m}^2)/2+(370+410 \text{ €/m}^2)/2)/2=270 \text{ €/m}^2$. Dies würde bei 15 m² Grundstücksfläche einen Grundstücksanteil von 4.050 € bedeuten. Systembedingt würde in Gebieten mit niedrigerem Bodenrichtwert dieser Wert etwas zu hoch sein, hingegen in „teureren“ Ortsmittegebieten etwas zu niedrig. Es wäre -zunächst bzw. bei ausschließlicher Herleitung nach dieser Systematik- daher konsequent und sachgerecht, verschiedene Zonen festzulegen, um diesem Umstand Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wäre dies mit einem entsprechenden Festlegungs- und Ermittlungsaufwand verbunden, der durch die geringe Fallzahl nicht gerechtfertigt würde. Daher erscheint es der Verwaltung vertretbar, bei dem Mittelwertansatz zu bleiben, zumal weitere Überlegungen hinzutreten, wie unten noch weiter auszuführen sein wird.

Bei den Herstellungskosten war noch 2002 von ca. 3.000 DM im Durchschnitt für eine sehr einfache Ausführung ausgegangen worden. Der Baupreisindex Straßenbau des statistischen Landesamts Baden-Württemberg gibt für 2002 einen Durchschnittswert von 77,1 an, für 2022 von 140,9 (Jahr 2015 = 100). Berücksichtigt man bei den Herstellungskosten (abgerundet auf 1.500 €) die Kostenindexsteigerung, so läge man für 2022 bei ca. 2.740 € (gerundet), in Summe würde sich im bisherigen Modell somit ein Ablösebetrag in Höhe von 6.790 € ergeben. Dies scheint für einen oberirdischen Stellplatz in einfachster Bauweise (gerade) noch auskömmlich, jedoch nicht wirklich für „mehr“ (höherwertigere Beläge etc.).

Legt man den Fokus nun etwas mehr auf die „Ersparnis“ des Bauherrn, kommt der Aspekt hinzu, dass für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung neben offenen Stellplätzen auch Garagen, Carports oder gar Tiefgaragen in Betracht kommen. Bei größeren Projekten in platztechnisch limitierten Gebieten dürfte wohl regelmäßig die Tiefgarage zur Ausführung kommen. Die Baukosten liegen hier deutlich höher als bei einem einfachen offenen Stellplatz (in 2022 nach einem aktuell eingeholten Erfahrungsbericht zwischen 50 T€ und 75 T€ Herstellungskosten je Tiefgaragenstellplatz).

Zieht man nun noch den Umstand hinzu, dass die Gemeinde die Ablösebeträge zwischenzeitlich auch anderweitig und nicht mehr nur für die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen wie früher verwenden kann (siehe oben), so ist zu benennen, dass z.B. Ladeinfrastruktureinrichtungen regelmäßig ebenfalls Herstellungskosten im fünfstelligen Bereich aufwerfen (die beiden Ladesäulen in

der Ortsmitte Pliezhausen haben aktuell zusammen inklusive Tiefbau, Netzanschluss und Nebenkosten ca. 40 T€ gekostet). Im Ergebnis scheint es daher angemessen und vertretbar, den Ablösebetrag grundsätzlich über den rechnerisch ermittelten Herstellungskostenansatz herzuleiten und zur Berücksichtigung des Ersparnis Gesichtspunkts noch etwas zu erhöhen. Um aber keine unverhältnismäßig hohen Beträge aufzurufen, schlägt die Verwaltung vor, den Ablösebetrag grundsätzlich bei 10.000 € festzulegen. Damit wäre den beschriebenen Anforderungen und Umständen aus ihrer Sicht angemessen Rechnung getragen.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: derzeit gültige Bestimmungen
- Anlage 2: Allgemeine Bestimmungen der Gemeinde Pliezhausen über die Stellplatzablösung (Neufassung)