

öffentlich

Bearbeiter: Kaiser, Nadine
Einreicher: Amt für Recht und Ordnung
Beteiligte: Amt für Finanzen
Bereiche: Bürgermeisterin
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt

Datum **Drucksachen Nr.** (ggf. Nachtragsvermerk)

18.07.2022	179/2022
-------------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis Für Geg Enth			
Verwaltungs- und Finanzausschuss nicht öffentlich	13.09.2022					
Stadtrat öffentlich	21.09.2022					

Betreff:

Neufassung Stellplatzablösesatzung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Ablösung notwendiger Stellplätze in der Stadt Markkleeberg (Stellplatzablösesatzung gemäß Anlage).

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung, §§ 89 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3, 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (GVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 1 Viertes ÄndG vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Die derzeitige Stellplatzablösesatzung wurde in ihrem Aufbau, den Gebietszonen und Ablösebeträgen am 14.11.2001 beschlossen.

Seitdem erfolgte keine Anpassung an die aktuelle Rechtslage. Die alte Satzung orientiert sich an der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) von 2001. Änderungen der SächsBO, wie die weggefallene Privilegierung von gewerblichen Nutzungen, blieben bis jetzt unberücksichtigt. Weiterhin sind die derzeitigen Regelungen hinsichtlich der Gebietszonen und Herstellungskosten von Stellplätzen veraltet.

Daraus resultiert die Notwendigkeit zur Neufassung der Stellplatzablösesatzung, wobei dies zum Anlass genommen wird, die Satzung in ihrer Gesamtheit zu überarbeiten und zu vereinfachen.

Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend erläutert, weitere werden in der Synopse (Anlage 2) dargelegt.

Die Stellplatzablösesatzung ist grundsätzlich genehmigungsfrei. Sie ist jedoch mit der in § 4 Abs. 3 SächsGemO vorgesehenen Verpflichtung zur Anzeige an den Landkreis Leipzig als zuständige Aufsichtsbehörde verbunden. Der Satzungstext, insbesondere die Berechnung des Ablösebetrages, wurde vorab mit dem Landratsamt Leipzig, Amt für Rechts-, Kommunal- und Ordnungsangelegenheiten, Sachgebiet Kommunalrecht, abgestimmt. Beanstandungen nach Beschlussfassung der hier vorgestellten Neufassung sind somit nicht zu erwarten.

I. Vorbemerkungen

Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, müssen gemäß § 49 Abs. 1 SächsBO Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist, hergestellt werden.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO.

Durch die neuzufassende Stellplatzablösesatzung wird innerhalb ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches die Möglichkeit eröffnet, die notwendigen Stellplätze nicht unabdingbar nachweisen zu müssen, sondern dieser Verpflichtung durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages nachzukommen. Die Geldleistungspflicht dient nicht nur dazu, die Pflicht zur Schaffung von Kfz-Einstellmöglichkeiten abzulösen, sondern hat daneben eine Ausgleichsfunktion, in dem sie verhindert, dass ein/e Bauherr/in, der/die tatsächlich nicht in der Lage ist, real ausreichend Stellplätze zu schaffen, wirtschaftlich letztlich besser dasteht als derjenige, der die notwendigen Stellplätze mit entsprechendem Kostenaufwand errichtet.

Den Geldbetrag zieht die Stadt auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Stellplatzablösevertrages ein. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht jedoch nicht.

II. Änderungen

Nachstehend werden die wichtigsten Änderungen dargestellt:

§ 1 Ablösung der Stellplatzbaupflicht

Grundsätzlich hat der/die Bauherr/in die Wahl, ob er/sie die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung davon herstellt. Ob ein Grundstück noch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück liegt, ist im Einzelfall nach den konkreten Umständen zu ermitteln. Nach der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO ist dabei vom Zweck der Stellplatzforderung auszugehen, wonach der von der Anlage ausgelöste Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden soll, ohne den öffentlichen Verkehrsraum zu belasten. Fußläufige Entfernungen von über 500 m liegen regelmäßig nicht im Rahmen des Zumutbaren.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO anzuwenden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in der Baugenehmigung (§ 64 SächsBO) festzulegen. In den Fällen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO), ist die Zahl einschließlich der zugrunde liegenden Berechnungen sowie der Standort der notwendigen Stellplätze in den Bauunterlagen zu dokumentieren.

Die Herstellung der Stellplätze kann auch nur unter großen Schwierigkeiten möglich sein und damit eine Stellplatzablöse begründen. Dies ist der Fall, wenn die Herstellung wirtschaftlich schlechthin unzumutbar ist oder das Grundstück bei Herstellung der Stellplätze nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann.

Bloße Wirtschaftlichkeitserwägungen, wie etwa höhere Herstellungskosten für Tiefgaragenplätze im Vergleich zu ebenerdigen Stellplätzen stellen in der Regel keinen Grund für eine Nichterrichtung dar. Schwierige Baugrundverhältnisse, zum Beispiel oberflächennahes Grundwasser, können im Einzelfall eine abweichende Bewertung rechtfertigen. Dies gilt auch für die Errichtung von Tiefgaragen bei geschlossener Bebauung unterhalb der Fundamentkante des Nachbargebäudes oder wenn die Zufahrt unverhältnismäßigen Aufwand erforderlich macht. Wird ein Grundstück unter Missachtung der Flächen für die notwendigen Stellplätze so übermäßig geplant, dass die Stellplätze nicht mehr untergebracht werden können, ist eine Stellplatzablöse nicht gerechtfertigt.

Als Rechtsfolge für den Fall der tatsächlichen Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Herstellung von Stellplätzen ist die Ablösepflicht festgelegt.

Weiterhin muss der Ablösevertrag rechtlich neugestaltet werden. Die gesetzliche Grundlage (§ 49 Abs. 2 Satz 2 SächsBO von 2001) für die Regelung des § 3 Abs. 2 des bisherigen Vertragsmusters, wonach bei der Stellplatzablöse die ersten acht Stellplätze bei gewerblicher Nutzung außer Betracht blieben, ist weggefallen. Nunmehr entspricht es der aktuellen Gesetzeslage, dass auch bei gewerblicher Nutzung vom ersten Stellplatz an ggf. eine Ablöse zu zahlen ist.

Der Vertrag muss nicht zwingend vor der Erteilung der Baugenehmigung geschlossen werden, da die Erfüllung der Stellplatzpflicht regelmäßig keine Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung ist, § 63 SächsBO. In der Regel wirkt die Stadt auf einen Vertragsabschluss spätestens mit Erteilung der Baugenehmigung hin, um Rechtssicherheit zu haben. Ein Muster des Ablösevertrags ist nicht mehr Bestandteil der Satzung, da teilweise individuelle Regelungen (z.B. Ratenzahlung) vereinbart werden.

§ 2 Gebietseinteilung

Die Zonen 1 und 2 wurden durch die Straßenverkehrsbehörde Markkleeberg in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt und dem Landkreis Leipzig/ Landratsamt eingeteilt (Anlagen 6 und 7). Eingeflossen sind dazu die Siedlungsstruktur des betreffenden Bereichs, der dort bestehende Parkdruck sowie die Stellplatzmöglichkeiten aufgrund örtlicher Gegebenheiten.

§ 3 Ablösungsbetrag

Der auf max. 10.000,00 Euro limitierte Ablösungsbetrag nach § 3 Abs. 1 a.F. der Satzung i.V.m. § 49 Abs. 2 Satz 2 SächsBO a.F. entfällt, da sich die gesetzliche Vorschrift geändert hat.

Die Berechnung des Ablösebetrages ist gesetzlich nicht geregelt. Zur Höhe des Ablösebetrags sagt § 49 Abs. 3 SächsBO lediglich:

„Die Höhe der Ablösungsbeträge richtet sich nach Art der Nutzung und Lage der Anlage und darf 60 Prozent der durchschnittlichen Kosten eines Stellplatzes in diesem Gebiet nicht übersteigen.“

Es ist weder aus der SächsBO oder der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) noch aus der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO) erkennbar, welche Teilkostenstellen in die Kostenberechnung für Stellplätze mit einzurechnen sind. Die letzte Mustersatzung des Sächsischen Städte- und Gemeindetages zum Thema der Stellplatzablösesatzung liegt aus dem Jahre 2000 vor.

In Abstimmung mit dem Landkreis Leipzig wurde daher die Kostenschätzung der Stadt Zwenkau aus dem Jahr 2021 herangezogen. Die Stadt Zwenkau hat ihrerseits die Stellplatzablösesatzung überarbeitet und die Berechnung Stellplatzherstellungskosten und des Ablösebetrages mit dem Landkreis Leipzig abgestimmt. Die Daten aus Zwenkau wurden auch aus dem Grund herangezogen, da die Stellplatzherstellungskosten regional vergleichbar sind und die Stadt mangels eigener Daten kostenaufwändige Gutachten hätte beauftragen müssen.

Die vorliegenden Berechnungsvorlagen der Stadt Zwenkau wurden an die aktuellen Bodenrichtwerte in Markkleeberg für die Zonen 1 und 2 angepasst (Anlage 3 und 4). Grundlage hierfür war die Bodenrichtwertkarte für das Gebiet des Freistaates Sachsen des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Anlage 5) aus 2022.

Weiterhin wurde auf Baupreise aus Juli 2021 zurückgegriffen. Die derzeitigen Rohstoffpreise ändern sich teilweise tagesaktuell und machen eine Durchschnittsberechnung für 2022 unmöglich. Nach § 3 Abs. 5 ist eine Anpassung der Ablösungsbeträge u.a. aufgrund sich ändernden Herstellungskosten für Stellplätze aber jederzeit denkbar.

Die Höhe der Ablösungsbeträge richtet sich nach Art der Nutzung und Lage der Anlage und darf nunmehr 60 Prozent der durchschnittlichen Kosten eines Stellplatzes in der entsprechenden Gebietszone nicht übersteigen, § 49 Abs. 3 SächsBO.

Die Höhe des Ablösungsbetrages für einen Stellplatz wird in der Praxis nach folgender Formel ermittelt:

$$(V + K) \times F \text{ abzgl. } 60 \% = A$$

In die Berechnung fließen folgende Faktoren ein:

V Durchschnittlicher Bodenrichtwert in Euro/m²

Der durchschnittliche Bodenrichtwert wurde durch das Rechtsamt ermittelt (siehe Anlage 5).

K Herstellungskosten der Stellplatzfläche in Euro/m² (diese sind in Zone 1 und 2 mit 280 Euro/m² (Pflasterung) bzw. 290 Euro/m² (Asphaltierung) anzusetzen; siehe Anlagen 3 und 4)

F erforderliche Stellplatzfläche in m².
Je Stellplatz einschließlich anteiliger Verkehrsflächen sind 26 m² anzusetzen, § 5 SächsGarStellplVO, RaSt06: 11,5 m² Stellplatz, 14,5 m² Zu- und Abfahrtsfläche.

Der Ablösungsbetrag je Stellplatz beträgt damit in der

Zone 1: 7.760 Euro (Asphaltierung)
7.600 Euro (Pflasterung)

Zone 2: 8.100 Euro (Asphaltierung)
7.940 Euro (Pflasterung)

Ablösungsbeträge sind als sog. Sonderausgabe mit Finanzierungscharakter nach §§ 89 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3, 49 Abs. 2 SächsBO zu verwenden.

Danach muss die Stadt die Ablösungsbeträge wie folgt verwenden:

- a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder
- b) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und der Förderung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen.

Zu den sonstigen Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden gehören insbesondere die Errichtung von Anlagen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, zum Beispiel der Bau neuer Fahrradwege oder die Errichtung von Fahrradabstellanlagen. Die Ablösungsbeträge sind somit zweckgebundene Mittel. Die Möglichkeiten der Verwendung dieser Mittel sind abschließend geregelt.

Finanzielle Auswirkungen:

In den Jahren 1996 bis 2021 wurden Stellplatzablösebeträge in Höhe von insgesamt 84.720,57 Euro eingenommen. Ob und in welcher Höhe zukünftig Beträge vereinnahmt werden hängt naturgemäß von den Bautätigkeiten und den örtlichen Gegebenheiten ab. Die Stellplatzablösebeträge werden künftig im Haushaltsplan dem Tiefbauamt als Produkt zugeschlagen, um die Verwendung der Ablöse zu koordinieren.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Satzungstext |
| Anlage 2 | Synopse |
| Anlage 3 | Kostenberechnung Stellplätze Zone 1 Innenstadt |
| Anlage 4 | Kostenberechnung Stellplätze Zone 2 übriges Stadtgebiet |
| Anlage 5 | Berechnung Ø Bodenrichtwert |
| Anlage 6 | Vergleich der Gebietszonen |
| Anlage 7 | Gebietszone Satzungsplan |