

## BESCHLUSSVORLAGE

**TO-Freigabe am: 09.05.2012**  
**BV-0096/2012**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Serviceamt
Bearbeiter:	Eckert

Datum:	04.05.2012
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	02.07.2012							
Ortschaftsrat Barleben	05.07.2012							
Ortschaftsrat Meitzendorf	10.07.2012							
Ortschaftsrat Ebendorf	17.07.2012							
Hauptausschuss	20.09.2012							
Gemeinderat	04.10.2012							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

### **Gegenstand der Vorlage:**

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf (Stellplatzsatzung / Ablösesatzung)  
Entwurfsbestätigung / Beteiligungsverfahren

### **Beschluss**

- 1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf in der beigefügten Form. Die Begründung wird gebilligt.**
- 2. Die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch sind durchzuführen.**

## Sachverhalt

**Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf**

### Entwurfsbestätigung / Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 10.11.2005 ist eine sogenannte Stellplatzsatzung (einschließlich der Regelungen zur Ablöse) bereits in Kraft getreten.

Auf die Sachverhaltsdarstellung zur BV-0467/2005 wird insofern verwiesen (Auszug im Folgenden dargestellt).

Auszug:

*Das Zweite Investitionserleichterungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Zweites Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Entbürokratisierung von Verwaltungsverfahren vom 16. Juli 2003) ist am 21. Juli 2003 im GVBl. LSA S. 158 verkündet worden. Artikel 5 dieses Gesetzes ändert die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Der Landesgesetzgeber verbindet mit der Änderung der BauO LSA verfahrensmäßige und materielle Erleichterungen.*

*§ 53 Stellplätze und Garagen (Text in der ab 1. März 2004 geltenden Neufassung)*

#### *§ 53*

#### *Notwendige Stellplätze und Garagen*

- (1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, kann die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, verlangt werden (notwendige Stellplätze), soweit dies durch Satzung bestimmt ist; bei Änderungen oder bei der Änderungen der Nutzung baulicher Anlagen dürfen nur Stellplätze für den Mehrbedarf verlangt werden. Die notwendigen Stellplätze können auch in Garagen angeordnet werden.*
- (2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt. Der Geldbetrag darf 60 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen. Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze außer Betracht. Die Gemeinde hat diesen Geldbetrag zu verwenden für*
  - 1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder*
  - 2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, zu denen auch investive Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs gehören.*

**Die Pflicht zum Nachweis notwendiger Stellplätze hängt künftig, ab dem 1. März 2004, nur noch von einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 8, der Stellplatzsatzung, ab.**

Die Neufassung ermächtigt nun die Gemeinde, durch die Stellplatzsatzung (§ 90 Abs. 1 Nr. 8) die Zahl der notwendigen Stellplätze festzulegen. Als Abwägungsleitlinien sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und die Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, für den Inhalt der Satzung maßgeblich.

§ 53 Absatz 1 definiert die notwendigen Stellplätze und regelt lediglich die Grundpflicht, die in der Stellplatzsatzung nach § 90 Abs. 1 Nr. 8 geforderten notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Stellplätze sind nur noch notwendig bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bzw. bei dem durch eine Änderung oder Nutzungsänderung verursachten Mehrbedarf, in dem Umfang, der durch die Satzung bestimmt ist.

Dies bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde nicht verlangen darf, ein historisches Defizit an Stellplätzen bei nachfolgenden Änderungen oder Nutzungsänderungen zu kompensieren. Eine Differenzierung zwischen wesentlichen und sonstigen Änderungen oder Nutzungsänderungen wie bisher im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren, ist künftig (ab 1. März 2004) nicht mehr zulässig.

Klargestellt wird durch die Neuregelung auch, dass notwendige Stellplätze auch in Garagen liegen können. Die Herstellung notwendiger Stellplätze auf anderen Grundstücken ist durch Baulast zu sichern.

§ 53 Absatz 2 regelt die Erhebung und Verwendung von Ablösebeträgen für nicht herzustellende notwendige Stellplätze durch die Gemeinde. Die Vorschrift dient auch der Sicherung der Zweckbindung von Ablösebeträgen. Unabhängig von der Anzahl notwendiger Stellplätze für ein Vorhaben, bleiben die ersten acht notwendigen Stellplätze bei der Berechnung des Ablösebetrags außer Betracht. Aus dieser Regelung ist allerdings nicht abzuleiten, dass die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde bei Vorhaben, für die acht oder weniger Stellplätze notwendig werden nicht mehr beteiligen braucht. Auch wenn die Anzahl der notwendigen Stellplätze weniger als neun beträgt, diese jedoch nicht nachgewiesen werden können, sind sie in die Ablöseentscheidung einzubeziehen, auch wenn die ersten acht abzulösenden Stellplätze bei der Berechnung des Ablösebetrags unberücksichtigt bleiben müssen. Werden nach § 53 Abs. 1 notwendige Stellplätze nicht nachgewiesen und stimmt die Gemeinde einer Ablösung nicht zu, entspricht das Vorhaben insoweit nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und darf deshalb nicht zugelassen oder ausgeführt werden. Die von der Gemeinde beabsichtigte Ablösung von Stellplätzen wird durch Leistungsbescheid oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösevertrag) vollzogen. Die Verwendungsbreite der Einnahmen aus Ablösungen ist gegenüber den bisherigen Möglichkeiten nicht eingeschränkt, die Änderung durch § 53 Abs. 2 Satz 4 hat lediglich redaktionellen Charakter.

Bedingt durch § 85 Absatz 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005 S. 769), in der zuletzt geänderten Fassung ist die sogenannte Stellplatzsatzung, einschließlich der Regelungen zur Ablöse, bereits außer Kraft getreten.

**Allerdings ist festzustellen, dass auch weiterhin die zwingende Notwendigkeit besteht, den öffentlichen Verkehrsraum nicht zusätzlich mit privatem Kraftfahrzeugverkehr (Abstellen von Fahrzeugen) zu belasten, da die Sicherheit des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden soll. Folglich ist die Pflicht zur Herstellung einschließlich Ablöse zu regeln. Demzufolge wird vorgeschlagen, erneut eine entsprechende Satzung über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze zu erlassen, gleiches gilt für die Möglichkeit der Ablöse.**

Der beiliegende Satzungsentwurf entspricht inhaltlich generell den Ausführungen der ehe-

mals rechtsverbindlichen Satzung (BV-0467/2005), die redaktionelle Anpassung infolge der geänderten Gesetzmäßigkeiten ist erfolgt.

Die Herstellungskosten wurden vom Fachbereich Tiefbau überprüft und weiterhin als auskömmlich angesehen, so dass eine Erhöhung des Ablösebetrages nicht vorzunehmen ist. Nach wie vor dürfen die Ablösebeträge auch künftig 60% der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen, einschließlich der Kosten des Grunderwerbs, nicht übersteigen (§ 48 Absatz 2 BauO LSA).

*Auszug BauO LSA:*

#### *§ 48 Notwendige Stellplätze, Garagen*

*(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlichrechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 2 bestimmt ist (notwendige Stellplätze). Bei Änderungen oder bei Änderungen der Nutzung baulicher Anlagen dürfen nur Stellplätze für den Mehrbedarf verlangt werden. Die notwendigen Stellplätze können auch in Garagen angeordnet werden.*

*(2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt. Der Geldbetrag darf 60 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen. Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze außer Betracht.*

*(3) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für*

- 1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und*
- 2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.*

#### *§ 85 Örtliche Bauvorschriften*

*(1) ...*

*Gemeinden können außerdem örtliche Bauvorschriften erlassen über*

- 1. die Zahl der unter den Bedingungen des § 48 Abs. 1 notwendigen Stellplätze, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen oder bei Änderungen der Nutzung baulicher Anlagen, und*
- 2. die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge im Rahmen des § 48 Abs. 2 und 3, die nach Art der Nutzung und Lage der baulichen Anlage unterschiedlich geregelt werden kann.*

§ 48 BauO LSA beinhaltet nach wie vor die Zielstellung, dass die Regelung über Stellplätze und Garagen generell zu Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums, durch Rücknahme des ruhenden Verkehrs beitragen soll. Demnach sind bei der Errichtung / Änderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die Stellplätze zwingend zuzuordnen (notwendige Stellplätze). Er trägt auch weiter dem Umstand Rechnung, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztendlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und –politik. Die Regelung legt wie bisher konsequent die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht in die Hand der Gemeinden. Diese sind daher ermächtigt, in örtlichen Bauvorschriften (§ 85 Absatz 1 Satz 2 BauO LSA) Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festzulegen. Gleiches gilt für den Mehrbedarf für Änderungen und Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen sowie auch für die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge.

**Die Anhörung der Ortschaftsräte erfolgt gemäß 87 Absatz 1 im Sinne Ziffer 5 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.**

### Rechtsgrundlage

**§ 85 Abs. 2 bis 5 und § 48 BauO LSA i.V.m. §§ 6 und 44 GO LSA mit Bezug auf die maßgeblichen Grundlagen des Planungsrechts §§ 1ff. BauGB**

### Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	<b>«175,00 €»</b>
-------------------------------	-------------------

### Kosten der Maßnahme

JA       NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- Einnahmen	
		(i.d.R.= se/ Kreditbedarf)	(Zuschüs- Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> JA	
<input type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> NEIN	

## Anlagen

Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift (Stellplatzsatzung einschließlich Regelungen zur Ablöse)  
Entwurf der Begründung