Stellplatzablösesatzung - Begründung

der Stadt Cottbus/Chósebuz (STAS)

Vorbemerkungen

Ermächtigungsgrundlage zur Aufstellung der Ablösesatzung für Stellplätze bildet die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Die Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz regelt für Ausnahmefälle die Ablösung der Errichtung notwendiger Stellplätze (gem. Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen – Stellplatzsatzung) durch Zahlung eines Geldbetrages. In Ausnahmefällen begründen sich damit, dass alle oder zum Teil der notwendigen Stellplätze

- nur mit einem wirtschaftlichen unvertretbar hohen Aufwand oder
- aufgrund des verfügbaren Grundstückszuschnitts

nicht errichtet werden können und in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück ein eigenes oder fremdes Grundstück, auf dem sie Sicherung möglich ist, zum Zweck der Errichtung notwendiger Stellplätze nicht verfügbar ist.

Rechtliche Grundlagen:

1. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

- **§49 Notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder**

(3) Soweit die Bauherrin oder der Bauherr durch örtliche Bauvorschrift zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen oder notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder verpflichtet ist, kann die Gemeinde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren, dass die Bauherrin oder der Bauherr ihre oder seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ablöst (Stellplatzablösevertrag). Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von notwendigen Stellplätzen oder von notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder zu verwenden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder die Herstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs, die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen (Carsharing).

- **§ 87 Örtliche Bauvorschriften**

(4) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Sie kann dabei [...]
3. die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze bestimmen.

2. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])

- **§ 3 Satzungen**

(2) In einer Satzung können vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen Gebote und Verbote mit Geldbuße bedroht werden. Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Hauptverwaltungsbeamte.

Z u § 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz, sodass auf die Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Z u § 2

Ablösung von Stellplätzen

Die Stellplatzablösesatzung regelt ausschließlich die Ablösung der nicht herstellbaren notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen. Als Grundlage für die Ablösung notwendiger Stellplätze ist § 49 Abs. 4 BbgBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen gemäß § 49 Abs. 1 BbgBO und Stellplatzsatzung besteht i. d. R. bei der Errichtung von Gebäuden. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Als Stellplätze gelten auch Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, die in nichtöffentlichen Garagen, Parkhäusern, Parkdecks o.ä. eingeordnet sind.

Z u § 3

Ermittlung der Ablösebeträge für Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zu (2)

Als anzusetzende anteilige durchschnittliche Herstellungskosten sind die von der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz im 3-Jahres-Zyklus festgestellten durchschnittlichen Baukosten für vergleichbare, ebenerdige Parkplatzanlagen ermittelt worden.

Zu (3)

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 11 und 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebuz ermittelt.

Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die nach BbgBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort der Errichtung oder Nutzungsänderung der baulichen oder anderen Anlage, für die ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, angesetzt. Sollte die bauliche oder andere Anlage eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt.

Sollte in Ausnahmefällen für das in Frage kommende Grundstück kein Bodenrichtwert vorliegen, so sind die Grunderwerbskosten gutachterlich zu ermitteln.

Z u § 4

Fälligkeit

Die Stadt Cottbus/Chóseebuz kann im Einzelfall Ratenzahlungen vereinbaren oder Stundungen gewähren. Es gelten die haushalterischen Vorschriften. Bis zur Zahlung des Ablösebetrages kann eine Sicherheitsleistung durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft gefordert werden.