Gemeinde Schemmerhofen
Landkreis Biberach

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2019/076

Federführung:	Hauptamt	Datum:	13.09.2019
Sachbearbeiter:	Alfons Link	Aktenzeichen:	630.55
Sachkundiger:	…		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	02.12.2019	öffentlich

Betreff: Stellplatzablösung
- Erlass von Allgemeinen Bestimmungen zur Stellplatzablösung und des Ablösebetrages
- Beschluss über Stellplatzablösung für das Bauvorhaben auf dem GrundstückSulmetinger Straße 11, Schemmerberg

Sachverhalt:

Allgemeines

Die Pflicht zur Zahlung eines Stellplatzablösebetrages kommt immer dann in Betracht, wenn ein Bauherr nicht in der Lage ist, die für das Bauvorhaben erforderliche Mindestanzahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem in zumutbarer Entfernung gelegenen anderen Grundstück herzustellen. Die Ablösung löst daher die Wirkung aus, dass

1. die Genehmigung erteilt bzw. mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf,

2. rein rechtlich der Nachweis für diesen/diese abgelösten Stellplätze vorliegt und damit auch künftig das betreffende Baugrundstück begünstigt ist (so als wären die Stellplätze tatsächlich vorhanden).

In der Praxis spielt die Stellplatzablösung im ländlichen Raum nur eine untergeordnete Rolle und war bisher bei der Gemeinde Schemmerhofen nicht erforderlich bzw. angefragt.

Grundsätze

- Eine Stellplatzablösung kommt nur bei fehlenden Stellplätzen im Bereich gewerblich genutzter Bauvorhaben in Betracht (nicht bei Wohnungen, s. § 37 Abs. 6 LBO)
- Der Gemeinderat bestimmt die Höhe des Ablösebetrages allgemein in Form von Richtlinien.
- Auf die Stellplatzablösung besteht kein Rechtsanspruch, die Zustimmung wird in jedem Einzelfall beschlossen.

Zweckbindung

Der Ablösebetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für u. a.

- die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs
- die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder
- bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Kalkulation

Wie oben beschrieben, geht es grundsätzlich darum, die eingenommenen Ablösebeträge für die Herstellung von Stellplätzen u.ä. zu verwenden. Da die Ablösevereinbarung gewerbliche Betriebe betrifft und insbesondere der Handel („Verkaufsstätten im Innenbereich“) nicht unnötig belastet bzw. sogar gefährdet werden soll, basieren die Ablösebeträge vieler Gemeinden nicht auf einer Kalkulation sondern der politischen Steuerung bzw. Förderung. Dennoch sollen die Kosten als Orientierung dargestellt werden:

1. Grundstückswert 12,5 qm (normale Stellplatzgröße) x 26 €/qm=		325 €
2. durchschnittliche Herstellungskosten (lt. aktueller Kostenschätzung)	=	2.830 €
3. Unterhaltungskosten –Pauschale-	=	600 €
Gesamtbetrag	=	3.755 €

Umfrageergebnis

Die Umfrage bei vergleichbaren oder größeren Städten und Gemeinden zeigt ein uneinheitliches Bild. Die Ablösebeträge reichen von 2.500 € (Bad Buchau) bis 12.000 € (Stadt Laupheim). Dazwischen liegen Ochsenhausen, Bad Schussenried und Riedlingen mit je 4.000 € sowie Bad Waldsee (5.000 €), Bad Wurzach (6.000 €) und Biberach (7.700 €). Bei der Stadt Biberach gibt es darüber hinaus eine Sonderregelung zur Förderung des Einzelhandels und der Gaststätten. Hier beträgt der Ablösebetrag nur 2.500 €.
Die Angaben beziehen sich auf Innenstadtlage (Kernbereich). Teilweise wurden für andere Bereiche (außerhalb Kernbereich, Teilorte) geringere Ablösebeträge beschlossen.

Aktueller Anlass

Der Eigentümer des Gebäudes Sulmetinger Straße 11 in Schemmerberg (ehem. Gasthaus „Hecht“) beabsichtigt im Gebäude eine Gaststätte einzubauen. Die bisherige Baugenehmigung ist erloschen, da die – neue – Gaststätte in einem anderen Gebäudeteil neu eingebaut wird.

Die notwendigen Stellplätze, können nicht vollständig auf dem Baugrundstück oder auf anderen, benachbarten Grundstücken (durch Baulast) nachgewiesen werden. Die genaue Anzahl der notwendigen bzw. nicht nachgewiesenen Stellplätze wird noch geprüft und in der Sitzung berichtet.

Auf der Insel des gegenüberliegenden Buswarteplatzes und seitlich wäre die Herstellung öffentlicher Stellplätze möglich.

Für die Herstellung von Stellplätzen liegt eine Kostenschätzung des Ingenieurbüros in Höhe von 2833,33 € pro Stellplatz vor.

Diese Kostenschätzung wird als Kalkulationsgrundlage für die Festsetzung von Ablösebeträgen herangezogen und in die „Allgemeinen Bestimmungen der Gemeinde Schemmerhofen über die Stellplatzablösung“ aufgenommen.

<u>Beschlussantrag:</u>

1. Die der Sitzungsvorlage beigefügten „Allgemeinen Bestimmungen der Gemeinde Schemmerhofen über die Stellplatzablösung“ werden in der vorgelegten Fassung beschlossen.
2. Der Ablösevereinbarung mit dem Eigentümer und Bauherr des Gebäudes Sulmetinger Straße 11 über nicht die nicht nachgewiesenen Stellplätze für den Einbau einer Gaststätte, wird zugestimmt.

Alfons Link Hauptamtsleiter	Mario Glaser Bürgermeister

Anlage Allgemeine Bestimmungen der Gemeinde Schemmerhofen über die Stellplatzvergabe