

Sitzungsvorlage für die Stadt Schöppenstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeits-status	Aufgabe
Verwaltungsausschuss Schöppenstedt	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Stadt Schöppenstedt	öffentlich	Entscheidung

Betr.: Satzung über die Ausgleichsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung)

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Ausgleichsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) wird beschlossen.

Berichterstatter/in:

Begründung:

Rat der Stadt Schöppenstedt hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 die Ablösesatzung beschlossen.

Als Ablösebetrag, der an die Stadt Schöppenstedt zu zahlen ist, wenn notwendige Einstellplätze nicht hergestellt werden, wurde ein Betrag von 100,00 € festgesetzt.

Nach § 47 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen für alle baulichen Anlagen, die einen Zu- oder Abgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe vorhanden sein, dass sie die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Gäste der baulichen Anlagen aufnehmen können.

Die Niedersächsische Bauordnung (§ 47 Abs. 5) räumt die Möglichkeit ein, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages (Ablösebetrag) an die Gemeinde ersetzt wird.

Der Ablösebetrag ist nach § 47 Abs. 7 zweckgebunden zu verwenden für

1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen
2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr
3. Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern, Fahrradwege oder sonstige Anlagen und Einrichtungen, die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.

Der Ablösebetrag orientiert sich an dem Bodenrichtwert, einer angemessenen Stellplatzgröße sowie einem geschätzten Herstellungsaufwand sowie an einem

festzulegenden Vorteilsausgleich. In der Satzung wird üblicherweise ein Pauschalbetrag festgesetzt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind zum Stichtag 31.12.2020 folgende Bodenrichtwerte für baureifes Land veröffentlicht.

Ort Schöppenstedt: 15€/m² für gewerbliche Baufläche, 65€/m² für Dorfgebiet, 90€/m² für Wohnbaufläche

Orte Eitzum, Samleben und Schliestedt: 35€/m² für Dorfgebiet, 45€/m² für Wohnbaufläche

Für die Herleitung des Ablösebetrages wird mit einem Bodenrichtwert von 65€/m² für den Ort Schöppenstedt und 35€/m² für die umliegenden Orte kalkuliert.

Als angemessene Stellplatzgröße wird mit 22 m² gerechnet.

Diese ergibt sich aus einer Stellplatzbreite von 2,70m, einer Länge von 5m zuzüglich einer Zufahrtslänge (Rangierraum) von 3m.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die erwähnte Stellplatzgröße nicht zwingend die Stellplatzgröße eines neu zu schaffenden „Ersatzstellplatz“ darstellt, sondern auch die Flächenersparnis, und damit unmittelbarer Vorteil, auf dem Baugrundstück abbildet.

Als Herstellungsaufwand für einen Stellplatz werden 170€/m² angesetzt.

In der Satzung vom 31.01.2019 wurde noch mit einem Herstellungsaufwand von 150€/m² gerechnet. Der Herstellungsaufwand wird in der neuen Satzung der aktuellen Baupreisentwicklung angepasst und daher um rd. 13% erhöht.

Zu beachten ist ferner, dass die Kommentierung zur Niedersächsischen Bauordnung den Vorteil, den eine Bauherrin/Bauherr durch die Ablösung seiner eigenen Herstellungspflicht für Stellplätze erzielt, durch öffentliche Stellplätze oder Ersatzmaßnahmen nicht 100 % betragen darf. Im Kommentar zur NBauO wird ein Vorteil von 75 % als gerechten Vorteilsausgleich genannt.

Diese Prozentzahl stellt aus Sicht der Verwaltung aber hier einen zu hohen Faktor zwischen dem tatsächlichen Vorteil der Bauherrin/Bauherren (anderweitige Verwendung der eingesparten Fläche auf dem Baugrundstück, Umnutzung der Immobilie und Kostenersparnis) und dem öffentlichen Nutzen der Ersatzfläche bzw. der Ersatzmaßnahme sowie der damit verbundenen gewerblichen Belebung des Stadtkerns dar. Deshalb wird vorgeschlagen, den Vorteil auf 50 % festzulegen.

Der Ablösebetrag errechnet sich somit wie folgt:

Ort Schöppenstedt

22 m² Flächenbedarf x 65€/m² Bodenrichtwert = 1.430€ zuzüglich

22 m² Flächenbedarf x 170€/m² Herstellungsaufwand = 3.740€

Summe: 5.170€ x 50% Vorteil = 2.585 €

Orte Eitzum, Sambleben, Schliestedt

22 m² Flächenbedarf x 35€/m² Bodenrichtwert = 770€ zuzüglich

22 m² Flächenbedarf x 170€/m² Herstellungsaufwand = 3.740€

Summe: 4.510€ x 50% Vorteil = 2.255 €

Die Satzung weist hier Pauschalbeträge von 2.500€ (Schöppenstedt) und 2.000€ (Ortsteile) aus.

Ergänzung vom 12.01.2022

Im Rahmen der Beratung in der Verwaltungsausschusssitzung am 07.12.2021 wurde um Prüfung gebeten, ob eine Staffelung der Ablösebeträge in der Hinsicht zulässig ist, dass für die ersten Stellplätze (z.B. 1-3) ein geringerer Ablösebetrag (z.B. 100,- €), für weitere Stellplätze (z.B. 4-6) ein erhöhter Ablösebetrag (z.B. 1.200,- €) und darüber hinaus ein nochmals erhöhter Ablösebetrag (z.B. 2.500,- €) je Einstellplatz festgelegt werden kann.

Mit der rechtlichen Prüfung wurde das Rechtsanwaltsbüro Appelhagen beauftragt.

Die rechtliche Einschätzung wurde bereits in der Ratssitzung am 16.12.2021 mitgeteilt.

Im Detail wird die Anfrage wie folgt beantwortet:

Rechtsgrundlage für die Festlegung der Ablösebeträge in einer Satzung der Stadt Schöppenstedt ist § 47 Abs. 6 Satz 2 NBauO. Danach kann die Stadt Ablösebetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festsetzen.

Als Maßstab führt § 47 Abs. 6 NBauO an:

- *Vorteil infolge der Nichtherstellung von Einstellplätzen (§ 47 Abs. 6 Satz 1 NBauO als Regelfall).*
- *Durchschnittliche örtliche Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern (§ 47 Abs. 6 Satz 2 NBauO als abweichender Maßstab der Satzung).*
- *In Betracht kommen auch andere Maßstäbe, weil die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten im Gesetz nur als Beispiel geregelt sind. Es spricht jedoch Überwiegendes dafür, dass die anderen Maßstäbe sich an den beiden genannten Maßstäben des Vorteils bzw. der Herstellungskosten orientieren müssen.*

Die Zahl der Stellplätze dürfte demgegenüber kein zulässiger Maßstab sein, jedenfalls wenn die Ablösebeträge für eine geringere Zahl deutlich niedriger als bei einer höheren Zahl festgesetzt werden sollen, wie von der Stadt Schöppenstedt erwogen.

- *Eine derartige Differenzierung hat mit dem gesetzlichen Maßstab des Vorteils nichts zu tun. Der Vorteil, einen Einstellplatz nicht herstellen zu müssen, ist für jeden*

einzelnen Einstellplatz gleich und hängt nicht von der absoluten Zahl der Einstellplätze ab.

- *Eine derartige Differenzierung hat auch mit dem weiteren gesetzlichen Maßstab der durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Einstellplätzen nichts zu tun, da die durchschnittlichen Kosten des einzelnen Einstellplatzes logisch zwingend nicht von der Zahl abzulösender Einstellplätze abhängen.*
- *Ein mit dem Regelungszweck der NBauO zusammenhängender sachlicher Grund, eine geringe Zahl von Einstellplätzen gegenüber einer höheren Zahl zu privilegieren, ist nicht ersichtlich. Dagegen spricht insbesondere auch, dass die einmal für eine Nutzung abgelösten Einstellplätze dauerhaft als hergestellt gelten und daher auch nach Abriss und Neubau des Gebäudes für eine ganz andere Folgenutzung anzurechnen sind. Daraus ergibt sich im Ergebnis, dass jeder einzelne Einstellplatz den gleichen Wert hat.*
- *Der hinter der Erwägung der Stadt Schöppenstedt stehende Gesichtspunkt, im Interesse einer Belegung der Innenstadt gerade Kleinunternehmen mit wenigen Einstellplätzen durch geringe Kosten zu fördern, ist demgegenüber im Ergebnis Wirtschaftsförderung von Kleinunternehmen. Diese dürfte keinen zulässigen sachlichen Grund für die Festsetzung von Ablösebeträgen auf Grundlage der NBauO darstellen. Wirtschaftsförderung ist generell kein zulässiger Zweck des öffentlichen Baurechtes.*

Eine Differenzierung der Höhe der Ablösebeträge zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ist in verschiedenen Stellplatzablösesatzungen anderer Städte üblich. Obwohl man die gesetzliche Vorgabe des § 47 Abs. 6 Satz 2 NBauO, dass die Ablösebeträge für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festzusetzen sind, auch als Einschränkung auf eine lediglich zulässige räumliche Zonierung auslegen könnte, hat dies bislang noch kein Gericht entschieden.

Die Differenzierung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung orientiert sich an dem gesetzlich zugelassenen Maßstab des Vorteiles, weil eine gewerbliche Nutzung zusätzliche finanzielle Vorteile gegenüber der reinen Wohnnutzung begründet. Daraus ergibt sich jedoch, dass die Ablösebeträge bei einer gewerblichen Nutzung höher als bei einer Wohnnutzung sein müssen, so wie es in allen von uns recherchierten Stellplatzablösesatzungen mit einer derartigen Differenzierung der Fall ist.

Mit dieser Erkenntnis schlägt die Verwaltung vor, die Ablösesatzung, so wie im Entwurf vorgelegt, zu beraten.

Der Stadtdirektor

Apel

Anlagen: 1

