

Neufassung der Satzung über Ablösungsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung)

Vorlage: BV/098/2021

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Georgsmarienhütte vom 14.06.2021 wurde zu o.g. Tagesordnungspunkt der Beschluss gefasst, den Wortlaut des § 3 Absatz 1 der Satzung zu überprüfen und ggf. anzupassen. Hintergrund der Prüfung ist die Intention, im Rahmen der Satzung klarer zu formulieren, dass die Stellplatzpflicht grundsätzlich zu erfüllen ist.

Hierzu gibt die Verwaltung folgende Stellungnahme ab:

Die Ablösungssatzung regelt die Höhe des Ablösebetrages und definiert einen städtischen Zustimmungsvorbehalt bei der Zulassung einer Einstellplatzablösung, sie trifft keine Regelungen über die Pflicht oder die Anzahl herzustellender Einstellplätze. Die Pflicht zu Herstellung von Einstellplätzen ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 47 Absatz 1 NBauO:

„Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können; wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). [...]“

Im Kommentar zur Niedersächsischen Bauordnung (Wiechert/Tepperwien, in Große-Suchsdorf, NBauO, 10. Aufl. (2020) § 47 Rn. 63) heißt es zudem:

*„Die Ablösung von Einstellplätzen kann der Bauherr (Eigentümer) verlangen, wenn die Gemeinde dies **durch Satzung bestimmt** oder der Ablösung **im Einzelfall zugestimmt hat**. Die Gemeinde entscheidet dabei im eigenen Wirkungskreis (ebenso Molodovsky in Koch/Molodovsky/Famers Art 47 Rn. 87). Ob sie eine Ablösung ermöglicht, steht in ihrem pflichtgemäßen Ermessen. Wesentlich für ihre Entscheidung sind zunächst ebenfalls die Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr und die Konsequenzen für ihre Stadtplanung. Darin, dass sie dem Bauherrn erlaubt, statt der Herstellung die Ablösung notwendiger Einstellplätze zu wählen, gewährt sie ihm eine Vergünstigung. Deshalb wird sie auch andere legitime Interessen der örtlichen Gemeinschaft verfolgen dürfen. So darf sie ihre Zustimmung in einem Einzelfall auch versagen, um ein aus anderen städtebaulichen Gründen unerwünschtes Vorhaben nicht zu fördern (OVG Lüneburg 29.10.1993 – 6 L 70/92, nv; VGH München 23.8.2001 – 2 B 98.2905, BRS 64 Nr. 140; Sauer § 37 Rn. 94).“*

Der Bauherr (Eigentümer) wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen haben (bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben im Rahmen des Bauantrags, bei genehmigungsfreien Vorhaben durch besonderes Schreiben), auf welche Weise er seiner Einstellplatzpflicht nachkommen wird.

In der Ablösungssatzung wird in § 3 Absatz 1 ausdrücklich geregelt, dass ein Anspruch auf Ablösung nicht besteht. Die Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen ergibt sich bereits aus dem Gesetzestext.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Verwaltung eine Anpassung bzw. Ergänzung des § 3 Absatz 1 der Satzung nicht erforderlich.