

## **S A T Z U N G**

### **der Gemeinde Leutenbach über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen - örtliche Bauvorschrift -**

Aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617 ff) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) wurde vom Gemeinderat am 25. April folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Gemeinde Leutenbach mit den Gemarkungsflächen Leutenbach, Nellmersbach und Weiler zum Stein (einschließlich Fluren Heidenhof und Gollenhof).

#### **§ 2 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO in der Fassung vom 8.8.1995 wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (Wohnfläche) wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche	1,0 Stellplatz
für Wohnungen bis 110 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze
für Wohnungen über 110 qm Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Stellplatzberechnung eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 7. Juni 1996 in Kraft

Genehmigt gem. Erlaß des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 13. Mai 1996  
gez. Brigitte Kaufmann  
beurkundet: Henning

## **Begründung zur Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Bisher wird die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde anhand von Richtzahlen ermittelt. Danach sind

für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche	= 1	Stellplatz
für Wohnungen bis 110 qm Wohnfläche	= 1,5	Stellplätze
für Wohnungen über 110 qm Wohnfläche	= 2	Stellplätze

nachzuweisen.

In der neuen Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 ist die Anzahl notwendiger Stellplätze geregelt. Entsprechend § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Gleichzeitig wurde den Gemeinden eine Ermächtigungsgrundlage zum Erlaß von Satzungen (örtlichen Bauvorschriften) zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf bis zu 2 Stellplätze unter der Voraussetzung eingeräumt, daß Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Satzungen können für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets erlassen werden.

Die bisher angewandte Regelung über die Anzahl notwendiger Stellplätze hat sich in der Gemeinde Leutenbach bewährt und sollte deshalb auch weiterhin angewandt werden.

Für die Gemeinde Leutenbach ist festzustellen, daß sowohl „Gründe des Verkehrs“ als auch „städtebauliche Gründe“ als Voraussetzung für eine von der LBO abweichende Festlegung gelten. Gründe des Verkehrs sind dabei auch häufig städtebauliche Gründe, da doch die Bewältigung sowohl des öffentlichen - als auch des Individualverkehrs eine wesentliche Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Die Gemeinde Leutenbach liegt mit ihren Wohnbezirken Leutenbach und Nellmersbach im Verdichtungsraum Stuttgart; der Wohnbezirk Weiler zum Stein liegt am Rande des Verdichtungsraums. Die Kfz-Dichte in Baden-Württemberg steigt ständig und verschont auch unsere Gemeinde nicht. Von 210 Pkw's pro 1.000 Einwohner im Jahr 1964 ist die Anzahl auf 608 Pkw's pro 1.000 Einwohner im Jahr 1993 angestiegen.

Prognosen schätzen für die alten Bundesländer einen Pkw-Bestand von 700 Pkw's pro 1.000 Einwohner für das Jahr 2000.

Solange der öffentliche Personennahverkehr, insbesondere auch für die Randbereiche des Verdichtungsraumes und den Außenbereich allgemein nicht effektiver ausgebaut wird, hält der Trend zu einer größeren Fahrzeuganzahl in den Familien an. Der im Baugesetzbuch festgelegte Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie enorm hohe Grundstücks- und Baukosten bedingen zwangsläufig eine höhere Verdichtung der Bebauung sowohl in Bestandsgebieten (Baulücken) als auch in Neubaugebieten. Eine höhere Verdichtung der Bebauung zieht zwangsläufig eine höhere Fahrzeuganzahl nach sich. Die nach der neuen Landesbauordnung nicht auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze werden dann in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlagert. Dies führt zwangsläufig wiederum zu einer sehr starken Belastung der noch teilweise engen Straßen in Bestandsgebieten oder verhindert eine sinnvolle Verkehrsberuhigung (Spielstraße) in Neubaugebieten.

Um das Überhandnehmen von Gehwegparken zu verhindern und die Wirksamkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu fördern, muß dann zwangsläufig bei der Erschließung neuer Baugebiete mehr öffentliche Stellplatzfläche ausgewiesen und hergestellt werden. Dies würde zwangsläufig zu höheren Herstellungskosten für Erschließungsanlagen und über den Erschließungsbeitrag selbst zu einer höheren Belastung der einzelnen Bauherren führen.

Die dargestellte Situation unter Berücksichtigung der nach der neuen LBO erforderliche Stellplatzzahlen trifft in der Gemeinde Leutenbach auf die Bestandsgebiete (Innenbereich), neue Bebauungsplangebiete, die Gewerbegebiete und den Außenbereich zu. Gerade auch in den Gewerbegebieten sowie im Außenbereich ist darauf zu achten, daß die vorhandenen Erschließungsstraßen nicht durch weitere parkende Pkw's in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Bei diesen Gebietsarten ist es in der Regel ohnehin unproblematisch, erforderliche Stellplätze auf den relativ großen Baugrundstücken herzustellen.

Es wird festgestellt, daß sich die im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden seit vielen Jahren praktizierte Regelung bewährt hat. Sie wurde sowohl von den Bauherren als auch den Architekten akzeptiert. Verlässliche Rechtsgrundlagen im Sinne einer Rechtskontinuität sollen nicht ohne zwingende Gründe aufgegeben werden.

**BESTIMMUNGEN**  
**der Gemeinde Leutenbach**  
**über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach hat am 27.8.1987, zuletzt geändert am 25.07.2022, aufgrund des § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung folgende Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung beschlossen:

**§ 1 Ablösung**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzpflicht) gemäß § 37 Abs. 1 und 3 der Landesbauordnung kann abgelöst werden, wenn ein Bauvorhaben im Bereich der Gemeinde Leutenbach verwirklicht werden soll und wenn die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 2 Ablösungsbeträge**

Je Stellplatz, der abgelöst wird, ist ein Betrag von 12.000 Euro zu zahlen.

**§ 3 Zustimmung zur Ablösung**

Die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung erfolgt mit Abschluss eines Vertrages über die Ablösung der Stellplatzpflicht nach dem diesen Bestimmungen beigefügten Muster (Anlage Nr. 1).

**§ 4 Abweichungen**

Über Abweichungen vom Muster des Ablösungsvertrages (§ 3) entscheidet der Gemeinderat.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Bestimmungen treten am 27.8.1987 in Kraft. Sie sind ortsüblich bekanntzugeben.

**Anlage Nr. 1**

**V E R T R A G**

**über die Ablösung der Stellplatzpflicht**

Stellplatzablösungsvertrag zwischen der Gemeinde Leutenbach

- nachstehend Gemeinde genannt -

und

- nachstehend Bauherr genannt -

Um die Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde Leutenbach zur Ablösung der Stellplatzpflicht durch den Bauherrn gemäß § 37 Abs. 6 Landesbauordnung zu schaffen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

**§ 1 Vertragsgrundlage**

Dem Vertrag liegen die „Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung“ der Gemeinde Leutenbach vom 27.8.1987, zuletzt geändert am 25.07.2022, zugrunde.

**§ 2 Ablösungsbetrag**

Der Bauherr hat eine Baugenehmigung für

.....

auf dem Grundstück .....

im Wohnbezirk .....

beantragt.

Bei der vorgesehenen Nutzung ist/sind nach Mitteilung der Baurechtsbehörde  
..... Stellplatz/Stellplätze notwendig.

Hiervon kann der Bauherr ..... Stellplatz/Stellplätze nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten herstellen.

Der Bauherr verpflichtet sich, für diesen/diese nicht nachgewiesenen/nachgewiesene Stellplatz/Stellplätze einen Ablösungsbetrag von je 12.000 Euro in Worten: zwölftausend

insgesamt somit: ..... Euro

in Worten: ..... Euro

an die Gemeinde Leutenbach zu bezahlen.

Für die Berechnung gilt die durch die Baurechtsbehörde für die Baugenehmigung festgestellte Zahl der notwendigen Stellplätze.

### **§ 3 Verwendungszweck**

Der Ablösungsbetrag dient der Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen in der Gemeinde Leutenbach

### **§ 4 Nutzung der Parkeinrichtungen**

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Gemeinde hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen.

Die öffentlichen Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit.

### **§ 5 Fälligkeit**

Der Ablösungsbetrag ist mit Abschluss dieses Vertrages fällig. Im Falle des Verzugs sind Verzugszinsen in Höhe von 10 % jährlich nach Vertragsabschluss zu entrichten.

### **§ 6 Zustimmungserklärung**

Die Gemeinde Leutenbach erklärt hiermit Ihre Zustimmung gemäß § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung zu der Absicht des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen durch Zahlung des Ablösungsbetrages gemäß § 2 dieses Vertrages zu erfüllen. Die Zustimmung der Gemeinde Leutenbach erfolgt unter der Bedingung, dass von der Baurechtsbehörde in die Baugenehmigung folgende Nebenbestimmung aufgenommen wird: „Der Baubeginn ist erst zulässig, wenn der Baurechtsbehörde eine Bestätigung der Gemeinde Leutenbach vorliegt, dass der Ablösungsbetrag nach § 2 dieses Vertrages mit der Gemeinde Leutenbach vom ..... bei der Gemeinde Leutenbach eingegangen ist.“

## **§ 7 Erstattung**

Soweit der Bauherr innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze herstellt, wird der Ablösungsbetrag auf Antrag erstattet.

Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrages verlangen,

1. wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird,
2. wenn sie nach § 62 Landesbauordnung erlischt,
3. wenn sie zurückgenommen wird oder
4. wenn der Bauherr von einer unanfechtbaren Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und der Gemeinde Leutenbach eine Bestätigung der Baurechtsbehörde vorlegt, dass ihr gegenüber auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet worden ist.

Der zu erstattende Ablösungsbetrag wird nicht verzinst.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Gemeinde unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 37 Abs. 6 Landesbauordnung nur unter der weiteren Bedingung erteilt wird, dass die Pflichten des Bauherrn gemäß §§ 2 und 5 dieses Vertrages vor der Baurechtsbehörde als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

## **§ 9 Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

## **§ 10 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

Der Bauherr unterwirft sich hinsichtlich der Zahlungspflicht nach den §§ 2 und 5 dieses Vertrages der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz.

**§ 11**

Dieser Vertrag wird 6-fach ausgefertigt.  
Der Bauherr erhält zwei Ausfertigungen.  
Die Gemeinde Leutenbach erhält drei Ausfertigungen.  
Die Baurechtsbehörde erhält eine Ausfertigung.

Leutenbach, den .....

....., den .....

.....

.....

Bauherr