



Verwaltungsvorschrift über die Möglichkeit der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz Stellplätzen nach § 37 Abs. 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

1.

Die Vorschrift des 37 Abs. 6 LBO bestimmt:

Lassen sich notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nach Absatz 5 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.

Sinn und Zweck der Verwaltungsvorschrift ist es insbesondere die jeweiligen Rahmenbedingungen für eine Ablösung der Herstellungspflicht weiter konkretisieren und transparent wiedergeben. Nicht zuletzt hat die Verwaltungsvorschrift für die Stadt Pfullendorf das Ziel, falls Kfz-Stellplätze tatsächlich abgelöst werden, die in städtischem Eigentum befindlichen Kfz-Stellplätze dauerhaft qualitativ in einem guten Zustand zu halten.

2.

Der an die Stadt Pfullendorf zu leistende Geldbetrag nach § 37 Abs. 6 S. 3 LBO beträgt für das Gemeindegebiet von Pfullendorf in der Regel **EUR 10.000,00** (in Worten: Zehntausend Euro) pro Kfz Stellplatz.

Dieser Regelfallbetrag wird deshalb in der Verwaltungsvorschrift festgelegt, um unterschiedliche Anforderungen an unterschiedliche Vorhaben gerecht zu werden. Grundsätzlich ist die

Stadt Pfullendorf von Folgendem überzeugt: Kfz Stellplätze zu einem Vorhaben sind grundsätzlich wichtig, insbesondere um den öffentlichen Verkehrsraum möglichst freizuhalten, damit im Gefahrenfall Rettungsfahrzeuge möglichst rasch und effizient eine Andienung leisten können. Gleichwohl erkennt die Stadt Pfullendorf, dass in ihrem Gemeindegebiet manche Grundstücksverhältnisse schwierig sein können (beispielsweise wegen der besonderen innerstädtischen Lage oder beispielsweise wegen der Topographie).

3.

Der in Ziffer 2 angegebene Betrag soll der Wertsicherung unterliegen.

Beginn der Indexbeobachtung ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verwaltungsvorschrift. Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 gegenüber dem für den Monat des Inkrafttretens der Verwaltungsvorschrift veröffentlichten Index um mindestens 10%, so ändert sich automatisch der in Ziffer der Verwaltungsvorschrift angegebene Betragsrahmen im gleichen Verhältnis.

Der Beginn des Laufs der Wertsicherung wird auf den 01.01.2026 festgelegt.

Die Wertsicherungsklausel soll insbesondere der Verwaltungsökonomie dienen. So fallen Anpassungen wegen des Betragsrahmens im Inflationsfall nicht mehr an. Unberücksichtigt hiervon sollen jedoch komplett unvorhergesehene Ereignisse bleiben.

4.

Um die Kfz Stellplatzverpflichtung abzulösen, wird die Stadt Pfullendorf das folgende Vertragsmuster verwenden, wobei sich je nach Einzelfall Abweichungen ergeben können:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes	
Die Stadt Pfullendorf, vertreten durch den/die Bürgermeister/in Kirchplatz 1, 88630 Pfullendorf	- Stadt -
und	
der / die [Bauherr/in] [Name, Adresse]	- Bauherr -
schließen zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung des Bauherrn zur Herstellung eines Kfz-Stellplatzes die folgende	
öffentlich-rechtliche Ablösungsvereinbarung:	
Vorbemerkung:	
Die Stadt Pfullendorf verschafft dem Bauherrn / der Bauherrin mit dieser Ablösungsvereinbarung den ihm / ihr sonst nicht möglichen Nachweis der Herstellung eines / mehrerer Kfz-Stellplätze gem. § 37	

LBO und räumt dadurch ein rechtliches Hindernis aus, das der vom Bauherrn / der Bauherrin beantragten Baugenehmigung sonst zwingend entgegengestanden hätte. Darin erschöpft sich die von der Stadt Pfullendorf übernommene Verpflichtung.

Mit der Vorlage der Vereinbarung bei der Baurechtsbehörde hat der Bauherr den erforderlichen Nachweis zur Erlangung der beantragten Baugenehmigung erbracht.

§ 1 Zustimmung der Stadt

Der Bauherr/ die Bauherrin kann einen Kfz-Stellplatz, der bei der Errichtung (... Vorhaben) entsprechend dem Bauantrag vom (... Datum) und den ihm beigefügten Bauzeichnungen vom (... Datum) aufgrund von § 37 Abs. 1 LBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Pfullendorf vom 29.04.2021 (Satzungsbeschluss) /12.05.2021 (öffentliche Bekanntmachung) oder einer örtlichen Bauvorschrift zu einem Bebauungsplan der Stadt Pfullendorf herzustellen ist, nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen.

Die Stadt Pfullendorf stimmt zu, dass der Bauherr / die Bauherrin seine / ihre Herstellungsverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages (Ablösungsbetrages) an die Stadt gemäß der Verwaltungsvorschrift der Stadt Pfullendorf über die Möglichkeit der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung eines Kfz-Stellplatzes nach § 37 Abs. 6 LBO - Az. 630.552 - vom 24.09.2025 erfüllt.

§ 2 Ablösung

Der Bauherr / die Bauherrin verpflichtet sich, zum Zwecke der Ablösung eines Kfz-Stellplatzes einen Ablösungsbetrag in Höhe von insgesamt EUR ... an die Stadt zu bezahlen.

§ 3 Erfüllung durch Ablösung

Der zu bezahlende Ablösungsbetrag wird mit der bezugsreifen Fertigstellung des genehmigten Vorhabens fällig. Mit der Bezahlung, also dem Eingang des Betrages auf einem der Bankkonten der Stadt, ist die Verpflichtung des Bauherrn / der Bauherrin zur Herstellung eines Kfz-Stellplatzes nach § 37 Abs. 1 LBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Pfullendorf vom 29.04.2021 (Satzungsbeschluss) /12.05.2021 (öffentliche Bekanntmachung) oder einer örtlichen Bauvorschrift zu einem Bebauungsplan der Stadt Pfullendorf erfüllt.

§ 4 Herstellung trotz Ablösung

- (1) Der Ablösungsbetrag wird auf besonderen Antrag per eingeschriebenem Brief an die Stadt erstattet, soweit der Bauherr / die Bauherrin den abgelösten Kfz-Stellplatz innerhalb von drei Jahren nach der Zustellung der beantragten Baugenehmigung oder Erteilung der Baufreigabe gemäß § 37 Abs. 1 LBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Pfullendorf vom 29.04.2021 (Satzungsbeschluss) /12.05.2021 (öffentliche Bekanntmachung) oder einer örtlichen Bauvorschrift zu einem Bebauungsplan der Stadt Pfullendorf tatsächlich herstellt. Die Erstattung ergeht unverzinslich und ohne Wertsicherung.
- (2) Anders als bei einer Baulast erfolgt keine Zuordnung eines Stellplatzes. Bei einer künftigen Nutzungsänderung, die zu geringeren Stellplatzanforderungen führt, erfolgt keine Erstattung des Ablösebetrags.

§ 5 Recht zur Aufhebung der Vereinbarung

Der Bauherr / die Bauherrin kann die Aufhebung der Vereinbarung schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt verlangen, wenn

- a) die Baugenehmigung nicht wirksam erteilt oder dadurch nachträglich unwirksam wird, dass sie zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist, oder
- b) der Bauherr / die Bauherrin von der Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und auf das Gebrauchmachen von ihr durch schriftliche Erklärung gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde verzichtet.

Der infolge der Aufhebung der Vereinbarung von der Stadt zu erstattende Geldbetrag wird nicht in wertgesicherter Weise verzinst.

§ 6 Zweckbindung des Geldbetrags

Die Stadt verpflichtet sich, den Ablösungsbetrag innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die im § 37 Abs. 6 S. 2 LBO bezeichneten Zwecke zu verwenden.

§ 7 Rechtsnachfolge / Übertragungspflicht

Der Bauherr / die Bauherrin verpflichtet sich, die aus dieser Vereinbarung sich ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen / ihren Rechtsnachfolger im Sinne des § 58 Abs. 2 LBO zu übertragen.

§ 8 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Bauherr / die Bauherrin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung aus dieser Vereinbarung gemäß §§ 54 S. 2, 61 LVwVfG.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Für die Stadt:

Der Bauherr / die Bauherrin:

...

...

Bürgermeister

5.

Die Verwaltungsvorschrift wurde am 24.09.2025 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Pfullendorf, 16.10.2025

Nadine Rade
Fachbereichsleiterin
Bauverwaltung / Baurechtsbehörde

