

Regelungsalternative B (mit Mobilitätskonzept)

Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – StPIS)

vom TT.MM.JJJJ

Die Stadt Landshut erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), folgende

Satzung:

Die Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 04.05.2015 (Abl. S. 101), zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020 (Abl. S. 366), wird wie folgt geändert:

§ 1

1. § 5 erhält folgende neue Fassung:

- „(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen kann nach Maßgabe der folgenden Regelungen abgelöst werden.
- (2) Zur Ablösung muss der Bauherr einen Vertrag mit der Stadt Landshut schließen und sich darin zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichten (Ablösevertrag).
- (3) Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (GEK + HK) \times ASTP$$

Dabei bedeuten

- A Ablösebetrag
GEK Grunderwerbskosten
HK Herstellungskosten
ASTP Ablösbare Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen

- (4) Die Grunderwerbskosten je abzulösenden Stellplatz werden anhand von 75 % des vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der kreisfreien Stadt Landshut ermittelten Bodenrichtwerts je Quadratmeter in der Bodenrichtwertzone, in der das jeweilige Baugrundstück liegt, durch Multiplikation mit dem Faktor 11,75 ermittelt
- (5) Die Herstellungskosten je abzulösenden Stellplatz werden mit einem Betrag von 815 € je Stellplatz in Ansatz gebracht.
- (6) Die ablösbare Zahl von den nach Anlage 1 Nr. 1 zu § 3 notwendigen Stellplätzen für Personenkraftwagen beträgt:

a)	Einfamilienhaus, Doppelhaus-hälfte, Reiheneinzelhaus mit 1 WE einschließlich Einliegerwohnung bis 40 m ² , sonst Buchst. B	keine
b)	Mehrfamilienhäuser	Wohnfläche bis 40 m ² , 0,5 Stellplatz je Wohnung

		Wohnfläche > 40 m ² < 130 m, 0,5 Stellplätze je Wohnung Wohnfläche < 130 m ² , 1 Stellplatz je Wohnung
c)	Studenten-, Schwestern- oder sonstige Wohnheime	Wohnfläche < 40 m ² , 0,3 Stellplätze je Apartment
d)	Geförderte Studenten-, Schwestern- oder sonstige Wohnheime	Wohnfläche < 40 m ² , 0,5 Stellplätze je 5 Betten
e)	Arbeitnehmerwohnheime	0,5 Stellplätze je 2 Betten, mindestens aber 3 Stellplätze

Nicht abgelöst werden können notwendige Stellplätze nach Anlage 1 Nrn. 2 bis 5 zu § 3 sowie Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse nach § 7 und barrierefreie Stellplätze nach § 8.

Soweit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen wie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) anwendbar ist, beträgt die ablösbare Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen gegenüber Ziff. 9 der Anlage zu § 20 Satz 1 dieser Verordnung:

a)	Handwerks- und Industriebetriebe	0,5 Stellplätze je 70 m ² Nutzfläche (nach DIN 277, Teil 2) oder je 3 Beschäftigte
b)	Lagerräume, -plätze, Ausstellungen- und Verkaufsplätze	keine
c)	Kraftfahrzeugwerkstätten	keine
d)	Tankstellen	keine
e)	Automatische Kfz-Waschanlagen	keine

- (7) Für die Dauer der Durchführung eines qualifizierten Mobilitätskonzepts kann die Zahl der nach Anlage 1 Nr. 1 zu § 3 und Nr. 9.1 der Anlage zu § 20 Satz 1 GaStellV notwendigen Stellplätze um bis zu 50 % reduziert werden, wenn sie auf dem Baugrundstück hergestellt werden können und einstweilen begrünt sind, ansonsten nur um bis zu 25 %. Bei Anwendbarkeit des Wohnungseigentumsgesetzes kommt die Gewährung der Vergünstigung bis zu 50 % der notwendigen Stellplätze nur in Betracht, wenn sich die zu deren Herstellung benötigten Flächen im Gemeinschaftseigentum befinden.
- (8) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept muss geeignet sein, die Nachfrage der Bewohner und der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu reduzieren, und zwar
- a) Im Bereich des Wohnens insbesondere durch
 - das Angebot eines stationsgebundenen Car-Sharing,
 - das Angebot von überdachten Stellplätzen für Fahrräder und Anhänger,
 - die Bereithaltung von Elektrofahrrädern und Lastenrädern,
 - ein elektronisches Informationssystem zum aktuellen Grad der Auslastung der Fahrradangebote (ab 20 Wohneinheiten) und
 - sonstige Angebote, wie Jobräder, übertragbare ÖPNV-Abonnements und zentrale Paketzustellung sowie
 - b) im Bereich der Handwerks- und Industriebetriebe insbesondere durch
 - das Angebot von Jobrädern,
 - das Angebot von Job-Tickets,
 - die Bereitstellung von Diensträdern/Lastenrädern,
 - den Betrieb eines Shuttle-Service bzw. Werksbussen und
 - die Förderung von Fahrgemeinschaften der Mitarbeiter.

Auf dem Baugrundstück errichtete Car-Sharing-Plätze werden auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht angerechnet, wenn sie im Zeitpunkt der Aufgabe der Nutzung den An-

- forderungen entsprechen und für die Dauer der baulichen Nutzung auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Auf öffentlichen Straßen nach Art. 18a Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zur Verfügung gestellte Plätze fallen nicht darunter.
- (9) Das Mobilitätskonzept mit Beschreibung der einzelnen Maßnahmen und der Sicherung ihrer Durchführung ist der Stadt Landshut vorzulegen. Bei der Auswahl der Maßnahmen und ihrer Zusammenstellung ist der Höhe des Stellplatzbedarfs und besonderen Mobilitätsbedürfnissen der Bewohner und Nutzer und den Umgebungsbedingungen (ÖPVN-Erschließung, Radweganbindung, Möglichkeit der Deckung des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung usw.) angemessen Rechnung zu tragen. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Mobilitätskonzepts soll beigefügt werden.
 - (10) Zur Ermittlung der möglichen Reduzierung der notwendigen Stellplätze ist das qualifizierte Mobilitätskonzept anhand der Anlage 2 zu dieser Satzung zu bewerten. Das Ergebnis der Bewertung ist schriftlich zu dokumentieren und beim Abschluss einer Ablösevereinbarung als deren Bestandteil zu erklären.
 - (11) Der Bauherr oder ein ebenso wie er selbst verpflichteter Rechtsnachfolger haben der Stadt Landshut in den ersten drei Jahren jährlich bis 31. Januar des Folgejahres, danach alle zwei Jahre bis 31. Januar des Folgejahres über die Durchführung des qualifizierten Mobilitätskonzepts unaufgefordert schriftlich zu berichten und entsprechende Nachweise vorzulegen.
 - (12) Wird die Durchführung des qualifizierten Mobilitätskonzepts innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Ablösevertrages beendet, ist der volle Ablösebetrag zu bezahlen. Danach reduziert sich der zu bezahlende Betrag mit jedem vollendeten Kalenderjahr um 7 %.
 - (13) Der Ablösebetrag wird zu dem in der Ablösevereinbarung bestimmten Zeitpunkt zur Zahlung fällig. Wird die Durchführung eines qualifizierten Mobilitätskonzepts beendet, ohne dass vorher die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe nachgewiesen worden ist, tritt die Fälligkeit des im Ablösevertrag für diesen Fall anzugebenden Ablösebetrages sofort ein.
 - (14) Der Ablösevertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass er bei Nachweis der Herstellung der notwendigen Stellplätze vor Fälligkeit unwirksam wird.“

2. § 6 erhält folgende neue Fassung:

- „(1) Der Ablösevertrag wird unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass er unwirksam wird, wenn vor Fälligkeit des Ablösebetrages die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe nachgewiesen wird.
- (2) Stundungen werden nur auf Antrag gewährt. § 222 Abgabenordnung (AO) gilt entsprechend.
- (3) Die Stundung erfolgt, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, nur verzinslich. Die §§ 234, 238 und 239 AO sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Die Stadt Landshut kann zur Sicherung des Stundungsbetrages die Vorlage einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft verlangen.
- (5) Ein Erlass wird nur auf Antrag gewährt. § 227 AO gilt entsprechend.“

§ 2

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – StPIS) neu bekannt zu machen.

§ 3

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut in Kraft.

STADT LANDSHUT

*Alexander Putz
Oberbürgermeister*

Bewertung des qualifizierten Mobilitätskonzepts

	Faktoren, Maßnahmen	Punkte*
Mobilitätsrelevante Erschließung	Unmittelbare Nähe von Bushaltestellen (nicht weiter als 100 m vom Bauvorhaben)	2
	Unmittelbare Nähe zu Nahversorgungsgeschäften (nicht weiter als 200 m vom Bauvorhaben)	2
Qualifizierte Konzeptbestandteile	Bereich Wohnen	
	Stationsgebundenes Car-Sharing	5
	Lastenräder bzw. Fahrradanhänger	5
	Zusätzliche überdachte Fahrradstellplätze	6
	Übertragbare ÖPNV-Abonnements	5
	Zentrale Paketzustellung	2
	Sonstiges	(max. 5)
	Bereich Handwerks- und Industriebetriebe	
	Angebot von Jobrädern	6
	Angebot von Job-Tickets	6
	Bereitstellung von Diensträdern/Lastenrädern	5
	Betrieb eines Shuttle-Service, Werksbusse	6
	Förderung von Fahrgemeinschaften	4
	Sonstiges	(max. 5)

*) Bei der Vergabe der Punkte sind die im Einzelfall bestehenden Umstände angemessen zu berücksichtigen. Bei der Bewertung der unmittelbaren Nähe zu einer Bushaltestelle beispielsweise: 2 Punkte bei 10 Minuten-Takt, 1,5 Punkte bei 15 Minuten-Takt, 1 Punkt bei 30 Minuten Takt und 0,5 Punkte bei 1 Stunden-Takt. Die Gesamtpunktzahl wird nach mathematischen Regeln auf- oder abgerundet.

Reduzierung des Stellplatzbedarfes

Punkte	Stellplätze können nach Beendigung des qualifizierten Mobilitätskonzepts nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden	Stellplätze können nach Beendigung des qualifizierten Mobilitätskonzepts auf dem Baugrundstück hergestellt werden
32 – 18	25 %	50 %
17 – 8	20 %	40 %
7	15 %	30 %

