



CRAILSHEIM

Richtlinien über die Ablösung der Stellplatz-  
verpflichtung (Stellplatzablöse)

nach § 37 Abs. 6 LBO

in der Fassung vom 01.10.2026

**Präambel:** Aufgrund von § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41), durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25 S. 1), hat der Gemeinderat der Crailsheim am 23.09.2026 die nachstehende Richtlinie über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen beschlossen.

---

## **§ 1 Rechtsgrundlage und Zweck**

1. Rechtsgrundlage dieser Richtlinien sind § 37 Abs. 6 LBO. Danach kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Stadt zulassen, dass der Bauherr anstelle der realen Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze oder Garagen einen Geldbetrag an die Stadt entrichtet, wenn sich die notwendigen Stellplätze nach § 37 Abs. 5 LBO nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen.
2. Die Stadt legt die Höhe des Ablösebetrags nach § 37 Abs. 6 Satz 3 LBO fest. Diese Richtlinien dienen der einheitlichen, transparenten und ermessensfehlerfreien Anwendung dieser Befugnis im Stadtgebiet und schafft Planungssicherheit für Bauherrinnen und Bauherren sowie für die Verwaltung.
3. Diese Richtlinien binden die Verwaltung im Rahmen ihrer Ermessensausübung, lassen jedoch die Entscheidung im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Umstände unberührt.

---

## **§ 2 Anwendungsbereich**

1. Diese Richtlinien gelten für die Ablösung notwendiger Kfz-Stellplätze im Sinne des § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO (sonstige bauliche Anlagen und Anlagen mit Zu- und Abfahrtsverkehr).
2. Nicht anwendbar sind diese Richtlinien auf notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen von Wohnungen, da § 37 Abs. 6 LBO nach ausdrücklicher Regelung in § 37 Abs. 7 Satz 1 LBO auf Wohnungsstellplätze keine Anwendung findet. Insoweit verbleibt es bei der Verpflichtung zur realen Herstellung bzw. den Abweichungsmöglichkeiten nach § 37 Abs. 7 LBO.
3. Eine Ablösung nach diesen Richtlinien kommt nur in Betracht, wenn die Baurechtsbehörde festgestellt hat, dass sich die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, einem Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Stadt auf einem Grundstück in der Stadt (§ 37 Abs. 5 LBO) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen.

---

## **§ 3 Grundsatz: Vorrang der realen Herstellung**

1. Die reale Herstellung notwendiger Stellplätze hat gegenüber der Ablösung Vorrang. Die Ablösung ist die Ausnahme und kommt nur in Betracht, wenn die reale Herstellung tatsächlich oder rechtlich unmöglich ist oder mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre.

- Ein Rechtsanspruch auf Zulassung der Ablösung besteht nicht. Über den Antrag wird nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls entschieden.

#### § 4 Räumliche Zonierung

- Das Stadtgebiet wird für die Bemessung der Ablösebeträge in drei Zonen unterschiedlicher Erschließungs- und Verkehrsgunst eingeteilt. Die räumliche Abgrenzung der Zonen ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Zonenplan, der Bestandteil dieser Richtlinie ist.
- Bei Grundstücken, die auf einer Zonengrenze liegen, ist die Zone maßgeblich, in der der überwiegende Teil des Baugrundstücks liegt; bei Zweifeln entscheidet die Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen.

#### § 5 Höhe der Ablösebeträge

- Der Ablösebetrag je notwendigem, nicht real hergestelltem Stellplatz bemisst sich nach der Zone, in der das Baugrundstück liegt, wie folgt:

| Zone   | Räumlicher Geltungsbereich                         | Ablösebetrag je Stellplatz |
|--------|----------------------------------------------------|----------------------------|
| Zone 1 | zentrale Innenstadtlage gemäß Anlage 1 (Zonenplan) | 7.000,-- €                 |
| Zone 2 | Randbereich Innenstadt gemäß Anlage 1 (Zonenplan)  | 6.500,-- €                 |
| Zone 3 | Stadt-/Ortsteile gemäß Anlage 1 (Zonenplan)        | 6.000,-- €                 |

- Die Ablösung kann auf einen Teil der Stellplatzverpflichtung beschränkt werden, wenn ein Teil der notwendigen Stellplätze real hergestellt werden kann.
- Für Vorhaben, deren Einordnung in das Zonensystem aufgrund der Lage oder Art des Vorhabens zu einem offensichtlich unbilligen Ergebnis führen würde, kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Stadt im Einzelfall einen abweichenden Betrag festsetzen; die Abweichung ist aktenkundig zu begründen.

#### § 6 Verfahren

- Die Ablösung setzt einen Antrag des Bauherrn sowie die Zustimmung der Stadt voraus. Die Baurechtsbehörde prüft die Voraussetzungen des § 37 Abs. 5 und 6 LBO und holt die Zustimmung der Stadt ein.

2. Die Ablösung wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauherrn geregelt, in dem insbesondere Anzahl der abzulösenden Stellplätze, Zone, Höhe des Ablösebetrags, Fälligkeit sowie die Verwendung des Betrags nach § 8 dieser Richtlinie festgehalten werden.
3. Die Baugenehmigung bzw. die Zulassung der Ablösung wird erst nach Abschluss des Ablösevertrags und regelmäßig unter Bedingung der vollständigen Zahlung erteilt, soweit nicht Ratenzahlung nach § 7 Abs. 2 vereinbart wird.

---

### **§ 7 Fälligkeit und Zahlungsmodalitäten**

---

Der Ablösebetrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit Bestandskraft der Zulassung der Ablösung fällig, sofern im Ablösevertrag nichts anderes vereinbart ist.

In begründeten Fällen kann eine Ratenzahlung vereinbart werden; die Baugenehmigung kann in diesem Fall von einer entsprechenden Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

---

### **§ 8 Verwendung der Ablösebeträge**

---

Die eingehenden Ablösebeträge sind gemäß § 37 Abs. 6 Satz 2 LBO zweckgebunden und innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu verwenden 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.
5. Die Mittel sind von der Kämmerei zweckgebunden zu verwalten; über die Mittelverwendung ist dem Gemeinderat jährlich zu berichten.

---

### **§ 9 Ermessen und Sonderfälle**

---

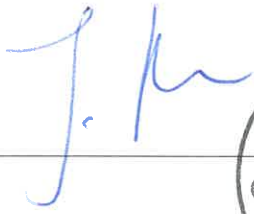
1. Die Entscheidung über Zulassung, Höhe und Modalitäten der Ablösung im Einzelfall steht im pflichtgemäßen Ermessen der Baurechtsbehörde und der Stadt. Diese Richtlinie bindet die Verwaltung im Regelfall; in atypischen Einzelfällen ist hiervon unter nachvollziehbarer Begründung abzuweichen.
2. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht (§ 37 Abs. 6 LBO). Die Verwaltung kann die reale Herstellung verlangen, wenn diese ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich ist.

## § 10 Geltung

---

1. Diese Richtlinien gelten ab dem 01.10.2026 für alle ab diesem Zeitpunkt bei der Baurechtsbehörde eingehenden Anträge auf Ablösung von Stellplatzverpflichtungen.
2. Zur Information der Öffentlichkeit werden diese Richtlinien im Internet unter [www.crailsheim.de](http://www.crailsheim.de) veröffentlicht. Die Veröffentlichung dient der Transparenz und dem Nachweis der Selbstbindung der Verwaltung; sie ist nicht Voraussetzung für die Geltung dieser Richtlinie.
3. Gleichzeitig tritt die Richtlinie über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen vom 06.03.2000 außer Anwendung.

Crailsheim, den 24.09.2026

  
Jörg Steuler

Sozial- & Baubürgermeister



Anlage 1: Zonenplan