

**2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz
über die Herstellung und Ablösung notwendiger
Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder
-Stellplatzsatzung-**

Inhalt:**Teil I (Satzungstext)**

| | |
|--|---|
| § 1 Geltungsbereich | 3 |
| § 2 Begriffsbestimmung..... | 3 |
| § 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze | 3 |
| § 4 Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze | 4 |
| § 5 Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze..... | 5 |
| § 6 Berechnung der Wohnfläche zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs von Ein- und Mehrfamilienhäusern..... | 5 |
| § 7 Zulassung von Abweichungen | 5 |
| § 8 Stellplatzablösung | 6 |
| § 9 Pflicht zum Vorhalten hergestellter Stellplätze und Abstellplätze | 6 |
| § 10 Ordnungswidrigkeiten | 6 |
| § 11 Inkrafttreten | 7 |

Teil II (Begründung)

| | |
|---|---|
| Vorwort..... | 1 |
| § 1 Geltungsbereich..... | 1 |
| § 2 Begriffsbestimmung..... | 2 |
| § 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze..... | 2 |
| § 4 Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze..... | 2 |
| § 5 Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze..... | 4 |
| § 6 Berechnung der Wohnfläche zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes von Ein- und Mehrfamilienhäusern..... | 4 |
| § 7 Zulassung von Abweichungen..... | 5 |
| § 8 Stellplatzablösung..... | 5 |
| § 9 Pflicht zum Vorhalten hergestellter Stellplätze und Abstellplätze..... | 6 |
| § 10 Ordnungswidrigkeiten..... | 6 |
| § 11 Inkrafttreten..... | 6 |

**2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder
- Stellplatzsatzung -**

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I./07, Nr. 19) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Februar 2018 (GVBl.I.S. 286) in Verbindung mit § 87 Abs. 5 und § 49 Abs. 1 bis 6 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I./18, Nr. 39) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz in ihrer Sitzung am 05. Dezember 2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist.
- (2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Wandlitz mit Ausnahme der Gebiete mit Bebauungsplänen oder sonstigen örtlichen Satzungen, sofern in diesen abweichende Regelungen getroffen wurden.

§ 2 Begriffsbestimmung

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- (2) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Von dieser Begriffsdefinition werden auch Carports erfasst. Garagen und Carports sind Stellplätze im Sinne dieser Satzung.
- (3) Ausstellungsräume, Verkaufsräume, Werkräume oder Lagerräume für Fahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen im Sinne dieser Satzung.
- (4) Abstellplätze für Fahrräder (Abstellplätze) sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
- (5) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind diejenigen Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Zu der öffentlichen Verkehrsfläche gehören der Straßenkörper, der Luftraum über dem Straßenkörper, das Zubehör (Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtung, etc.) und die Nebenanlagen.

§ 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, müssen Stellplätze und Abstellplätze nach Maßgabe der §§ 4 und 5 dieser Satzung auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 83 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) fertiggestellt sein. Der Bauherr ist zur Herstellung der notwendigen Stellplätze oder Abstellplätze verpflichtet.

- (2) Ausnahmsweise können Stellplätze auf geeigneten Grundstücken in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, wenn ihre Benutzung für diesen Zweck rechtlich und tatsächlich gesichert ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstückes, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 100 m beträgt.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse und Motorräder verlangt werden.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ist anhand der Anlage 1 (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) und entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Die Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in der Anlage 1 (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, müssen die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung oder mehreren gleichartigen Nutzungen ist der Bedarf für die jeweilige Nutzung oder Einrichtung getrennt zu ermitteln und auf die nächste ganze Zahl zu aufzurunden. Dabei wird für die Stellplätze gemäß § 50 Abs. 4 BbgBO eine Obergrenze von insgesamt drei festgesetzt.
- (4) Erfolgen unterschiedliche Nutzungen einer baulichen Anlage zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze und Abstellplätze zulässig. Maßgebend ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf. Die Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze für Wohnnutzungen ist ausgeschlossen.
- (5) Bei Vorhaben mit einem regulären Stellplatzbedarf von mindestens 20 sind für mindestens 10 % der Stellplätze Leerrohre für die Stromzuleitungen zur Ladung von Elektrofahrzeugen zu verlegen. Der Platzbedarf für die erforderliche Technik (Ladesäule, Hausanschluss) ist in der Planung zu berücksichtigen. Im Falle einer Minimierung der Stellplatzanzahl entsprechend § 7 ist die reduzierte Zahl für die Berechnung gemäß Satz 1 heranzuziehen.
- (6) Werden Schulaulen, Spiel- und Sporthallen oder sonstige Räume neben ihrer Hauptnutzung häufiger als zweimal im Monat für kulturelle und sonstige Veranstaltungen genutzt, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen für Versammlungsstätten.
- (7) Bei einer Nutzungsänderung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf für die gesamte Nutzung neu zu ermitteln. Der Bestand an vorhandenen oder durch Ablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätze wird angerechnet.

§ 5 Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Stellplätze müssen so beschaffen sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Sie sind so herzustellen, dass sie den Vorschriften der Brandenburgischen Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGStV) in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.
- (2) Eine Reduzierung der in der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGStV geforderten Maße für Stellplätze aufgrund der DIN 18040-3 - Öffentlicher Verkehrsraum i.V.m. der EAR 05 - Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie der RAS 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen ist möglich.
- (3) Abstellplätze für Fahrräder sind im Regelfall in Eingangsnähe anzuordnen. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen erreichbar sein und eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben.

§ 6 Berechnung der Wohnfläche zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs von Ein- und Mehrfamilienhäusern

- (1) Der Stellplatz- und Abstellplatzbedarf von Wohnungen wird nach der Wohnfläche berechnet. Die Wohnfläche einer Wohnung/eines Ein-/Mehrfamilienhauses umfasst die Grundfläche aller Räume, die zu dieser Wohnung/diesem Ein-/Mehrfamilienhaus gehören.
- (2) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 - Treppenhäuser von Mehrfamilienhäusern;
 - Hauswirtschaftsräume, Heizungsräume, Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume o.ä.;
 - Arbeitsräume (Büro- und Geschäftsräume zur gewerblichen Nutzung);
 - nicht zu Wohnzwecken errichtete Kellerräume;
 - nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Bodenräume;
 - Garagen;
 - Balkone;
 - unbeheizte Wintergärten.

§ 7 Zulassung von Abweichungen

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und die Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfes ist nicht zulässig, wenn die notwendigen Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 BbgBO abgelöst werden.
- (3) Eine Minderung des Bedarfes an Abstellplätzen für Fahrräder sowie von Stellplätzen für LKW und Busse sowie von Stellplätzen gem. § 50 Abs. 4 BbgBO ist nicht zulässig.

§ 8 Stellplatzablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für Stellplätze, die nicht nach § 50 Abs. 4 BbgBO zu errichten sind, kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn dies aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen vertretbar ist.
- (2) Stimmt die Gemeinde zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO (vgl. Anlage 2) durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sind je abzulösenden Stellplatz 2.500 Euro zu zahlen. Dieser Betrag entspricht in etwa den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25 m² Stellplatz- und Bewegungsfläche. Der Ablösebetrag ist mit Baubeginn fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Baubeginn zu zahlen.
- (3) Der Bauherr muss bei Abschluss des Ablösevertrages eine Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts leisten. Leistet er diese Sicherheit nicht, darf der Ablösevertrag seitens der Gemeinde nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Ablösevertrag unterwirft.
- (4) Von einer Ablösung ausgenommen sind Stellplätze für LKW oder Busse, Stellplätze für Kraftfahrzeuge körperlich-beeinträchtigter Menschen gemäß § 50 Abs. 4 BbgBO und Abstellplätze für Fahrräder.
- (5) Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Stellplatzablösevertrages besteht nicht.

§ 9 Pflicht zum Vorhalten hergestellter Stellplätze und Abstellplätze

- (1) Hergestellte Stellplätze und Abstellplätze, zu deren Herstellung der Bauherr nach dieser Satzung oder auf Grund früherer Rechtsvorschriften durch Bescheid, insbesondere durch die Baugenehmigung, verpflichtet wurde, sind auf Dauer vorzuhalten. Sie dürfen weder beseitigt noch zweckentfremdet benutzt werden, solange sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzherstellungspflicht maßgebenden Umstände nicht ändern.
- (2) Verpflichtet ist der Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Grundstückes. Im Falle einer Personenmehrheit besteht Gesamtschuldnerschaft.
- (3) Geht mit einer Vermietung oder Verpachtung des Grundstückes eine Nutzungsänderung oder Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 dieser Satzung einher, wird daraus der Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 BbgBO handelt, wer entgegen § 3 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze oder Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben, diese nicht dauerhaft erhält oder dauerhaft nicht zweckentsprechend nutzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis 5.000,00 € geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 1. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 2016 im Amtsblatt Nr. 8/2016 außer Kraft.

Wandlitz, den 06. Dezember 2019

gez. Oliver Borchert
Bürgermeister

1. Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder - Stellplatzsatzung - wurde durch die Gemeindevertretung Wandlitz am 12. Oktober 2017 gefasst (Beschluss-Nr. BV-GV/2017-00396).

Der Einleitungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 28. Oktober 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in der Sitzung am 06. Dezember 2018 dem Entwurf zur 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder -Stellplatzsatzung- zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss Nummer BV-GV/2018-0521 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 20. März 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder -Stellplatzsatzung- hat in der Zeit vom 29. März 2019 bis einschließlich 29. April 2019 während folgender Zeiten

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| montags, mittwochs | |
| donnerstags | 8 – 12 Uhr und 13 – 15.30 Uhr |
| dienstags | 8 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr |
| freitags | 8 – 12.30 Uhr |

Die von der Planung berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 07. März 2019 und am 20. Mai 2019 per Email zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in der Sitzung am 05. Dezember 2019 (Beschluss-Nr. BV-GV/2019-0053 die Anregungen der betroffenen Bürger und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder - Stellplatzsatzung- wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Wandlitz am 05. Dezember 2019 mit der Beschluss-Nr. BV-GV/2019-0054 gefasst.

Wandlitz, den 06. Dezember 2019

gez. Oliver Borchert
Bürgermeister

4. Die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder -Stellplatzsatzung- bestehend aus dem Satzungstext und den Anlagen 1 und 2 wird hiermit ausgefertigt.

Wandlitz, den 09. Dezember 2019

gez. Oliver Borchert
Bürgermeister

5. Die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder -Stellplatzsatzung- tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 01.01.2020 in Kraft.

Wandlitz, den 06. Januar 2020

gez. Oliver Borchert
Bürgermeister