

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

Gemäß § 87 Abs. 4 und 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) können Gemeinden in Brandenburg örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Die Gemeinde Wandlitz hat von dieser Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht und verpflichtet dadurch die Bauherren im Gemeindegebiet, notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder zu errichten. Ziel ist es, den öffentlichen Straßenraum weitestgehend vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Die Stellplatzsatzung trat am 01.10.2006 in Kraft, im Jahr 2016 wurde die Satzung erstmalig geändert. Die geänderte Satzung wurde mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz am 24. September 2016 rechtskräftig.

Wesentliche Inhalte der ersten Änderung waren die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder sowie die Einführung von Festsetzungen zur Förderung alternativer verkehrlicher Nutzungskonzepte. Es sollten Anreize für die Schaffung einer nachhaltigen Alltagsmobilität geschaffen werden, um sich so als innovative, zukunftsfähige Gemeinde positionieren zu können.

Nach nunmehr zwei Jahren hat die Anwendung der Satzung in der Praxis deutlich gemacht, dass eine erneute Überarbeitung insbesondere im Hinblick auf den 2016 neu eingeführten § 4 Absatz 4 erforderlich ist. Dieser Absatz regelt, dass bei Vorhaben mit einem regulären Stellplatzbedarf von mindestens 20 mindestens 10 % der Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen zu versehen sind. Dies hat sich in der Praxis als schwer umsetzbar erwiesen bzw. ist mit erheblichen Kosten verbunden. Die Entwicklung der und die Nachfrage nach Elektromobilität ist insbesondere im ländlichen Raum nicht so fortgeschritten, als dass sie sich durch eine Stellplatzsatzung zum jetzigen Zeitpunkt umsetzen und fördern ließe. Die 2. Änderung der Stellplatzsatzung kann und möchte jedoch die Voraussetzungen für eine spätere Nutzung durch Elektrofahrzeuge schaffen.

Überarbeitet wurden darüber hinaus ebenfalls nochmals die Richtzahlen.

## **§ 1 Geltungsbereich**

§ 87 Abs. 4 und 5 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, die Stellplatzsatzung sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Gemeinde Wandlitz.

Stellplätze und Abstellplätze müssen bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen nachgewiesen werden. Gestrichen wurde der Satz, dass die Nutzungsänderung und die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen der Errichtung gleich stehen. Dieser Satz ist überflüssig. Bereits aus Satz 1 ergibt sich, dass bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen Stellplätze nachzuweisen sind.

## **§ 2 Begriffsbestimmung**

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder werden klar definiert. Stellplätze und Abstellplätze sind ausdrücklich außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Der Begriff des Stellplatzes ist in § 1 Absatz 2 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) definiert. Garagen bzw. Carports sind Stellplätze im Sinne dieser Satzung.

Öffentliche Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmete Straßen, Wege und Plätze. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehören der Straßenkörper, der Luftraum über den Straßenkörper, das Zubehör und die Nebenanlagen.

### **§ 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze**

Bei Errichtung, Nutzungsänderung oder Erweiterung baulicher Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, müssen Stellplätze und Abstellplätze gem. §§ 4 und 5 dieser Satzung hergestellt werden.

Der Bauherr ist zur Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze verpflichtet. Gemäß § 53 BbgBO ist der Bauherr diejenige natürliche oder juristische Person, die auf ihre Verantwortung eine bauliche Anlage oder Einrichtung vorbereitet, ausführt oder von anderen vorbereiten oder ausführen lässt.

### **§ 4 Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze**

Die Bemessung des zu erwartenden Stellplatzbedarfes muss ausschließlich nach objektiven Kriterien erfolgen. Die Gemeinde kann dabei die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, politischen und städtebaulichen Gründe unterschiedlich festsetzen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze richtet sich nach den Richtzahlen gemäß Anlage 1 der Satzung. Die Richtzahlen basieren auf der landesrechtlichen Überleitungsvorschrift „Richtlinie über die notwendigen Stellplätze“. Bei den in dieser Vorschrift enthaltenen Richtzahlen handelt es sich um Erfahrungswerte, die den durchschnittlichen Mindestbedarf an erforderlichen Stellplätzen, bezogen auf eine konkrete Nutzung darstellen und die durch die Rechtsprechung als gesicherte Erfahrungsgrundlage bzw. als Erfahrungswerte anerkannt werden.

Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wurden nochmals überarbeitet, einerseits, um Unsicherheiten in der Anwendung vermeiden und andererseits um konkreter auf den Bedarf der verschiedenen Nutzungen eingehen zu können.

Eindeutig geregelt ist, dass Stellplätze gem. § 50 Abs. 4 BbgBO, d.h. Stellplätze für körperlich beeinträchtigte Menschen, zusätzlich zum regulären Stellplatzbedarf nachgewiesen werden müssen.

Bei Mehrfamilienhäusern müssen zusätzlich Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden (1.1 u. 1.2). Erhöht wurde der Stellplatzbedarf für Altenwohnheime und Pflegeheime von auf einen Stellplatz je 6 Betten (1.5). Ergänzt wurde die Nutzungsart „sonstige Wohnheime“ (1.6).

Hinsichtlich der Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume müssen jetzt generell mindestens zwei Stellplätze für Besucher nachgewiesen werden (2). Um die Verhältnismäßigkeit des Stellplatzbedarfes kleiner Büro- und Praxiseinheiten gewährleisten zu können, sind Besucherstellplätze erst ab einer bestimmten Nutzfläche erforderlich. Kleine Büroeinheiten befinden sich oftmals in Privathäusern. Die Forderung zusätzlicher Besucherstellplätze wäre unverhältnismäßig. Ergänzt wurde die Nutzungsart „Pflegedienste“ (2.3). Hier muss ein Stellplatz je zwei Mitarbeiter hergestellt werden.

Weiter unterteilt wurden die Einzelhandelsbetriebe (3.). So ist der Stellplatzbedarf für großflächige Einzelhandelsbetriebe etwas höher als der kleinerer Betriebe. Neu und klarstellend ergänzt wurde der Zusatz, dass der Stellplatzbedarf je Ladeneinheit anfällt. Die Verkaufsflächen bei Einzelhandelsagglomerationen dürfen nicht zusammengerechnet werden.

Ergänzt wurden darüber hinaus auch die Nutzungsarten „Schulungs- und Tagungsräume“ sowie „Kirchen“ (4.4. und 4.5.). Die Sportstätten (5.) wurden um den Zusatz „Spielstätten“ ergänzt.

Für außergastronomischen Einrichtungen müssen, sofern sie die Größe der dazugehörigen Gaststätte überschreiten, zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden (6.2). Auch für Hotels, Pensionen und Kurheime sind jetzt für einen dazugehörigen Restaurantbetrieb gesondert Stellplätze nachzuweisen (6.4).

Bei Schulen müssen zusätzliche Besucherstellplätze hergestellt werden. Grundsätzlich müssen für Schulen jetzt mindestens zwei Besucherstellplätze eingeplant werden (7).

Abstellplätze für Fahrräder werden für Nutzungen gefordert, bei denen verstärkt mit Radverkehr zu rechnen ist. Die Schaffung angemessener Fahrradabstellplätze dient der Verbesserung der Situation der Radfahrer und der Förderung des Radverkehrs.

Friedhöfe wird eine Mindestanzahl von fünf Stellplätzen gefordert (9.2).

Im Satzungstext neu eingeführt wurde unter § 4 Abs. 1, dass die Gesamtzahl der Stellplätze und Abstellplätze auf die nächste ganze Zahl aufzurunden ist (§ 4 Abs. 1).

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung oder mehreren gleichartigen Nutzungen (z.B. Ärztehaus) ist der Bedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Gleiches gilt für Verkaufsstätten. Die erforderlichen Stellplätze müssen für jede Ladeneinheit gesondert nachgewiesen werden. Eine Ausnahme bilden generell die Stellplätze gem. § 50 Abs. 4 BbgBO. Bei einer gemeinsamen Stellplatzanlage für mehrere Nutzungen ist die Zahl der gem. § 50 Abs. 4 BbgBO erforderlichen Stellplätze auf maximal drei begrenzt (§ 4 Abs. 3). Dies ist dem Umstand geschuldet, dass bei gemeinschaftlich durch mehrere Einrichtungen genutzte Stellplatzanlagen die Stellplätze gem. § 50 Abs. 4 BbgBO häufig überdimensioniert sind.

Eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze kann unter Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig sein. Der Bedarf richtet sich dann nach der Nutzung mit dem höchsten Stellplatzbedarf. Die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze für Wohnnutzungen ist jedoch ausgeschlossen (§ 4 Abs. 4).

Die Festsetzung zur Förderung der Elektromobilität (§ 4 Abs. 5) wurde modifiziert. Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Entwicklung der und die Nachfrage nach Elektromobilität insbesondere im ländlichen Raum nicht so weit fortgeschritten, als dass sie sich durch eine Stellplatzsatzung umsetzen oder steuern ließe. Ziel der Stellplatzsatzung soll es jedoch sein, die Voraussetzungen für eine spätere Nutzung von Stellplätzen durch Elektrofahrzeuge zu schaffen. Die neue Festsetzung lautet jetzt: „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 und der Standort für die erforderliche Technik (Ladesäule, Hausanschluss) ist bereits in der Planung zu berücksichtigen.

Werden Schulaulen, Spiel- oder Sporthallen regelmäßig als Veranstaltungsraum genutzt, muss der Stellplatzbedarf dem von Versammlungsstätten gleich gesetzt werden, da dieser höher ist. Regelmäßig ist eine Nutzung dann, wenn sie mindestens zweimal im Monat stattfindet (§ 4 Abs. 6).

Im Falle der Minderung der Stellplatzanzahl gemäß § 7 ist die reduzierte Zahl für die Berechnung heranzuziehen.

Stellplätze müssen nicht nur bei Errichtung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sondern auch bei Änderungen, Erweiterungen durch Anbau oder Aufstockung und Änderung errichtet werden (§ 4 Abs. 7). Bei einer Erweiterung, einer Nutzungsänderung oder einer Änderung müssen die erforderlichen Stellplätze zusätzlich zu den für die bisherige Anlage erforderlichen Stellplätzen nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf ist für die gesamte Nutzung des Grundstückes neu zu ermitteln. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass durch einen Mangel an Stellplätzen im privaten Bereich öffentliche Parkplätze in Anspruch genommen werden.

Gestrichen wird der § 4 Abs. 8. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Erlöschen des Bestandsschutzes ergibt sich aus § 4 Abs. 1.

## **§ 5 Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze**

Stellplätze müssen den Vorschriften der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) entsprechen.

Ein Einstellplatz muss mindestens 5 m lang und mindestens 2,30 m breit sein. Einstellplätze für die Kraftfahrzeuge körperlich beeinträchtigter Menschen gem. § 50 Abs. 4 BbgBO müssen eine Breite von mindestens 3,50 m haben.

Eine Reduzierung dieser geforderten Mindestmaße aufgrund der DIN 18040-3 – Öffentlicher Verkehrsraum i.V.m. der EAR 05 – Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie der RAST 06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen ist möglich (§ 5 Abs. 2). Die EAR 05 sieht Doppelparkstände vor. Diese gehen von einer gemeinsamen Nutzung der Bewegungsfläche zwischen den Parkplätzen aus. Durch die Bezugnahme auf die RAST 06 wird bei der Anlage von Stellplätzen unter Einhaltung einer Mindestlänge von 4,70 m ein Überhang ermöglicht. Das Ergebnis ist die Reduzierung des Platzbedarfes von Stellplätzen in Breite (Doppelparkstände) und Länge (Überhang).

Ziel des Absatzes 3 ist es, die Anforderungen und notwendige Qualität durch Festschreibung einiger Grundstandards sicher zu stellen. Die genaue Auslegung des Begriffs „Eingangsnähe“ kann nur im Einzelfall erfolgen. Wünschenswert ist die Lage der Fahrradständer unmittelbar bzw. so dicht wie möglich neben dem Eingang. Die Fahrradabstellung kann auch in Eingangsnähe innerhalb des Gebäudes sein (z.B. Fahrradabstellräume).

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

Der Stellplatz- und Abstellplatzbedarf von Ein- und Mehrfamilienhäusern richtet sich nach der Wohnfläche. Um Unsicherheiten in der Bewertung vermeiden zu können, wird nunmehr exakt definiert, welche Räume nicht zur Wohnfläche zählen. Arbeitsräume fließen nicht in die Wohnflächenberechnung ein, soweit es sich nicht um eine private, sondern eine gewerbliche Nutzung handelt. Eine gewerbliche Nutzung muss unabhängig von der Wohnnutzung gesondert beantragt werden. Die diesbezüglich erforderlichen Stellplätze müssen gesondert nachgewiesen werden.

## **§ 7 Zulassung von Abweichungen**

Abweichungen von der erforderlichen Anzahl der Stellplätze können in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen oder der Nutzung der baulichen Anlage auf schriftlichen Antrag zugelassen werden. Zu prüfen ist stets der Einzelfall. Ein rechtlicher Anspruch auf die Zulassung einer Abweichung besteht nicht. Die Gemeinde entscheidet über die Zulassung der Abweichung entsprechend den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung.

Eine Minderung abgelöster Stellplätze ist nicht zulässig. Auch nicht zulässig ist eine Minderung des Bedarfes von Fahrradabstellplätzen, da davon ausgegangen werden kann, dass der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zunimmt. Weiter ist es im Rahmen der touristischen Entwicklung der Gemeinde wichtig, ausreichend Fahrradabstellplätze zur Verfügung

zu stellen. Ebenso ist eine Minderung von Stellplätzen für LKW und Busse sowie von Stellplätzen gem. § 50 Abs. 4 BbgBO nicht zulässig.

Gestrichen wurde der Abs. 4 des § 7 der 1. Änderung der Satzung. Eine Verringerung des Stellplatzbedarfes ist auf dem Wege der gesetzlich vorgesehenen Abweichung möglich. Eine explizite Nennung, unter welchen Voraussetzungen Abweichungen möglich sind, ist überflüssig.

## **§ 8 Stellplatzablösung**

§ 49 Absatz 3 BbgBO stellt der Gemeinde frei, mit dem Bauherren unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages eine Vereinbarung zu treffen, die es ihm ermöglicht, die reale Herstellung der notwendigen Stellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen.

Die Ablösung der notwendigen Stellplätze muss aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen vertretbar sein. Abgelöst werden können lediglich die regulär notwendigen Pkw-Stellplätze, nicht aber Stellplätze für Busse, Lkw und Abstellplätze für Fahrräder. Stellplätze für körperlich beeinträchtigte Menschen können ausdrücklich nicht abgelöst werden. Mit dem Abschluss der Ablösemöglichkeit für Lkw und Busse soll vermieden werden, dass Lkw und Busse im Bedarfsfall die oftmals engen Straßen der Gemeinde blockieren. Die Ablösung dieser Stellplätze würde mögliche Probleme nicht lösen, sondern auf die Gemeinde übertragen. Die Ablösung von Stellplätzen körperlich beeinträchtigte Menschen sowie von Fahrradabstellplätzen ist nach den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung nicht zulässig (§§ 49, 50 und 87 BbgBO).

Die Ablösung der Stellplätze muss aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen vertretbar sein. Allgemeines Ziel ist es, den öffentlichen Verkehrsraum weitestgehend vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Ein Anspruch auf die Ablösung eines Stellplatzes durch die Gemeinde besteht nicht. Der Bauherr stellt den Antrag auf Ablösung des Stellplatzes bei der Gemeinde. Der Ablösevertrag wird mit der Gemeinde geschlossen, die den erforderlichen Stellplatz herstellen bzw. zur Verfügung stellen muss. Eigentümer des Stellplatzes bleibt die Gemeinde.

Die Höhe des Ablösebetrages entspricht den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für einen Stellplatz. Die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes werden auf den Bauherrn nur anteilig umgelegt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Bauherr zwar Verursacher des zusätzlichen Stellplatzbedarfes ist, der von der Gemeinde mit dem Ablösebetrag geschaffene Parkraum aber der Allgemeinheit zur Verfügung steht und der Bauherr hieran kein bevorzugtes Nutzungsrecht hat. Die Gemeinde hat in der Festlegung des Anteils einen Ermessensspielraum.

Der Ablösungsbetrag für einen Stellplatz beträgt 2.500,00 €.

## **§ 9 Pflicht zum Vorhalten hergestellter Stellplätze und Abstellplätze**

Hergestellte Stellplätze und Abstellplätze sind auf Dauer vorzuhalten. Die notwendigen Stellplätze dürfen nicht beseitigt oder zweckentfremdet werden. Notwendige Stellplätze dürfen nur dann beseitigt werden, wenn sich die für die Begründung und den Umfang der Stellplatzherstellungspflicht maßgebenden Umstände ändern.

Zum Vorhalten hergestellter Stellplätze und Abstellplätze wird der Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, nicht aber ein möglicher Mieter oder Pächter. Eine Verpflichtung des Mieters oder Pächters ist rechtlich und tatsächlich nicht realisierbar.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Ein Verstoß gegen die Stellplatzsatzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die ordnungsrechtlich mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden kann.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Mit dem Inkrafttreten dieser 2. Änderung tritt die 1. Änderung der Stellplatzsatzung außer Kraft.