

## **Satzung über die Anzahl und Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzablösesatzung) der Gemeinde Oderaue**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) in Verbindung mit § 87 Abs. 4 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) hat die Gemeindevertretung Oderaue die Satzung über die Anzahl und Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzablösesatzung) in Oderaue in ihrer Sitzung am 20.01.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf Oderaue OT Zäckericker Loose, Straße Zollbrücke.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung ist anzuwenden für die Ermittlung der Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zugangs- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.
- (2) Diese Satzung ist anzuwenden bei der Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.
- (3) Diese Satzung ist anzuwenden für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der nach § 3 dieser Satzung notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- (4) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen bleiben unberührt.

### **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

- (1) Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der Richtzahlenlisten, die als Anlage 1 Bestandteil der Satzung ist. Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-16 zu ermitteln. Bei Nutzungsänderungen sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie durch die Änderungen zusätzlich zu erwartende Fahrzeuge aufnehmen können. Zu beachten sind die erforderlichen Stellplätze für behinderte Bürger nach DIN 18024 Teil 1 und Teil 2.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden. In begründeten Einzelfällen kann die Gemeinde von der Zahl der notwendigen Stellplätze abweichen.
- (3) Eine Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze um 20 % wird vorgenommen, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Fußwegentfernung zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (4) Bei Änderung oder Nutzungsänderungen baulicher sowie anderer Anlagen können die vorhandenen oder abgelösten Stellplätze der Altanlage nur angerechnet werden, soweit diese durch die Änderung oder Nutzungsänderung frei geworden sind.
- (5) Bei der Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.
- (6) Bei Mehrfachnutzung von baulichen Anlagen oder Teilen davon ist die Ermittlung der Stellplatzanzahl für alle Nutzungen getrennt vorzunehmen. Maßgebend ist die Nutzung mit dem höchsten Stellplatzbedarf. Mehrfachnutzungen dürfen sich zeitlich nicht überschneiden. Für

Wohnnutzungen notwendige Stellplätze dürfen nicht für eine Mehrfachnutzung angerechnet werden.

- (7) Die Gemeinde kann im Einzelfall auf Antrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens gemäß § 67 (4) BbgBO Abweichungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen zulassen.

#### **§ 4 Ablösebeiträge**

- (1) Kann ein Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz- Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten nachkommen, so kann er entsprechend § 49 (3) BbgBO, auf Antrag mit dem Amt Barnim- Oderbruch für die Gemeinde Oderaue durch öffentlich- rechtlichen Vertrag (Anlage 3) vereinbaren, seine Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abzulösen.
- (2) Der Ablösebetrag wird unter Zugrundelegung der Baukosten, die als Anlage 2 Bestandteil der Satzung sind, einschließlich des Grunderwerbs wie folgt festgesetzt:

Zollbrücke                      1.650,00 €/ Stellplatz

Die Baukosten wurden in Anlehnung an die DIN 276 unter Verwendung ortsüblicher Preise ermittelt.

Die Herleitung der Grunderwerbskosten erfolgt in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Märkisch- Oderland vom 31.12.2018.

- (3) Die Herstellung von Kfz- Stellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang.
- (4) Die Ablösung von notwendigen Stellplätzen nach § 50 (4) BbgBO (Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen) ist nicht zulässig.
- (5) Über den Antrag auf Ablösung von notwendigen Stellplätzen entscheidet die Gemeinde Oderaue.

#### **§ 5 Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung**

- (1) Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht eine Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts, darf der Stellplatzablösevertrag seitens des Amtes Barnim- Oderbruch für die Gemeinde Oderaue nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

- (2) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wriezen, den 21.01.2020

  
Karsten Birkholz  
Amtdirektor

Anlage 1, Seite 1

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhaus	1 je Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche 2 je Wohnung über 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
1.2	Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendheime	1 je 15 Betten
1.5	Altwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnungen	1 je 2 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe Sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto- Grundfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Grabstätten) und Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Mehrzweckhallen)	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle, Theater)	1 je 5 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.3	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.7	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.8	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10	Golfplätze	5 je Loch
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Kuranstalten für langfristige Kranke	1 je 5 Betten
7.2	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3	Fachschulen	1 je 5 Schüler
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.3	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## Anlage 2

### Ermittlung der überschlägigen Baukosten für Stellplätze

Berechnungsformel:  $A = F \times (B + K)$

Berechnungsgrundlagen Bereich Zollbrücke

F)	Stellplatzgröße:	5,00 x 2,50	=	12,50 m <sup>2</sup>
	Zufahrt anteilig:	5,00 x 2,50	=	<u>12,50 m<sup>2</sup></u>
				25,00 m <sup>2</sup>

B)  
durchschnittlicher Bodenrichtwert laut Bodenrichtwertkarte LK MOL vom 01.01.2018

$$\text{Grunderwerbskosten} = 5,00 \text{ € / m}^2 \times 25 \text{ m}^2 = 125,00 \text{ €}$$

K)  
Aufbau:

- 8 cm Betonpflaster 10/20
- 3 cm Pflasterbett, Splitt 0/5
- 15 cm Schottertragschicht 0/45
- 24 cm Frostschuttschicht 0/32
- 50 cm Gesamtaufbaustärke

#### Bauleistungen und Kosten:

		EP	GP
Aushub:	25 m <sup>2</sup> x 0,50 m = 12,5 m <sup>3</sup>	20,00 €/m <sup>3</sup>	250,00 €
Tiefbord 10/25, Beton, anteilig:	7,50 m	20,00 €/m	150,00 €
Frostschuttschicht:	25 m <sup>2</sup> x 0,24 m = 6 m <sup>3</sup>	25,00 €/m <sup>3</sup>	150,00 €
Schottertragschicht:	25 m <sup>2</sup> x 0,15 m = 3,75 m <sup>3</sup>	31,00 €/m <sup>3</sup>	116,25 €
Betonpflaster:	25 m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>3</sup>	<u>625,00 €</u>
Baukosten (netto):			<b>1.291,25 €</b>
+ 19 % MwSt.			<u>245,34 €</u>
Baukosten (Brutto):			<u><b>1.536,59 €</b></u>
<b>A)</b> <b>Grunderwerbs- und Baukosten</b>			<u><b>1.661,59 €</b></u>

### Anlage 3

#### Vertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht (Stellplatzablösevertrag)

Zwischen

dem Amt Barnim- Oderbruch  
für die Gemeinde Oderaue  
Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
vertreten durch den Amtsdirektor  
- nachstehend Gemeinde genannt –

und

.....  
- nachstehend Bauherr genannt –

wird folgender Stellplatzablösevertrag geschlossen.

#### § 1 Vertragsgrundlage

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Flur ..... Flurstück Nr. .... das folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:

.....  
.....  
Nach den Vorschriften der Stellplatzsablösesatzung sind hierfür .... notwendige Stellplätze herzustellen. Hiervon werden .... Stellplätze abgelöst.

#### § 2 Ablösebetrag

Für die abzulösenden Stellplätze verpflichtet sich der Bauherr ..... Euro (in Worten ..... Euro) an die Gemeinde zu zahlen.

#### § 3 Fälligkeit; Sicherheit

(1) Der Ablösebetrag ist mit Baubeginn fällig und innerhalb eines Monats nach Baubeginn auf das Konto der Gemeinde unter Angabe des Zahlungsgrundes zu zahlen.

(2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bauherr für den Ablösebetrag gemäß § 2 Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts geleistet oder im Einvernehmen mit der Gemeinde eine vergleichbare Sicherheit gestellt hat.

oder

(3) Der Bauherr unterwirft sich hinsichtlich der Zahlungspflicht aus § 2 der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG Bbg.

#### § 4 Nutzungsrecht an Parkeinrichtungen

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Gemeinde hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen.

## § 5 Erstattung des Ablösebetrages

Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrages verlangen, wenn

1. die Baugenehmigung bestandskräftig abgelehnt wird,
  2. die Baugenehmigung nach § 73 BbgBO erlischt,
  3. die Baugenehmigung zurückgenommen wird oder
  4. der Bauherr auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet.
- Der zu erstattende Ablösebetrag wird nicht verzinst.

Ort, Datum .....

Ort, Datum .....

.....  
Amtdirektor

.....  
Bauherr