

# **Satzung der Gemeinde Siek über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder**

## **(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 84 Absatz 1 Nr. 8 der Landesbauordnung des Landes Schleswig- Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, S. 6) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVOBl.Schl.-H. S. 57), jeweils in den aktuellen Fassungen, hat die Gemeindevertretung Siek am 09.11.2020 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Sie gilt nicht für Teile des Gemeindegebietes, für die bereits durch Bebauungsplan oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag Regelungen zu Stellplätzen getroffen wurden, die über die Regelungen dieser Satzung hinausgehen.

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports sind überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.
- (3) Abstellanlagen für Fahrräder sind Gebäude, Gebäudeteile oder im Freien gelegene Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

### **§ 3**

#### **Herstellungspflicht**

- (1) Bauliche oder andere Anlagen im Sinne des § 1 der LBO SH, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden.
- (2) Änderungen von baulichen oder anderen Anlagen sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in solcher Anzahl und Größe hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können.
- (3) Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

- (4) Die Herstellungspflicht kann unter besonderen Voraussetzungen entfallen. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus § 8.
- (5) Alle Anforderungen in Bezug auf die Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder (Zahl und Beschaffenheit) gelten nicht für den Bau von Einfamilien,- Doppel- und Reihenhäusern für private Wohnzwecke.

#### **§ 4 Lage**

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (in der Regel max. 250m Lauflinie) vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück herzustellen und zu unterhalten. Die Benutzung anderer Grundstücke muss für diesen Zweck öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert sein. Die Baulast muss zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

#### **§ 5 Beschaffenheit**

- (1) Die geeignete Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen richtet sich nach Art und Häufigkeit ihrer Benutzung. Es gelten insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, Abstandflächenvorschriften, die Garagenverordnung (GarVO) sowie die Anforderungen der LBO SH in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Abstellanlagen für Fahrräder sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar sein. Fahrräder sollen mit ausreichender Bewegungsfläche einzeln und beschädigungsfrei abgestellt werden können. Außerhalb abgeschlossener Räume soll eine Anschließmöglichkeit gewährleistet werden.
- (3) Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder dürfen nicht auf Flächen liegen, die als Rettungswege, Auffahr- und Entwicklungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (4) Auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung ist durch den Grundsatz barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen.
- (5) Stellplatz- und Garagenanlagen sind bei ihrer erstmaligen Herstellung ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu versehen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen.

#### **§ 6 Anzahl der Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Richtwertetabelle, die als Anlage 1 verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Es handelt sich hierbei um Werte in Bezug auf den Mindestbedarf.

- (2) Je 30 notwendiger Stellplätze oder Garagen ist mindestens ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen und nachzuweisen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderung besucht, ist die Anzahl der Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Sie sollen in der Nähe der Eingänge liegen.
- (3) Die in Abstellräumen nachgewiesenen Abstellanlagen für Fahrräder sind auf die nach der anliegenden Richtwertetabelle herzustellenden Anlagen anzurechnen.
- (4) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen ist die Zahl der infolge der durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder zu ermitteln und auf die bereits tatsächlich vorhandenen Stellplätze anzurechnen (Mehrbedarf). Sind die vorhandenen Stellplätze auskömmlich, entfällt eine Herstellungspflicht nach § 3.
- (5) Für Nutzungsarten, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, richtet sich die Zahl der Stellplätze oder Garagen sowie Fahrradabstellanlagen nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (6) Bei Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.
- (7) Bei Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Entsprechendes gilt für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Busse zu erwarten ist. Auch für einspurige Kraftfahrzeuge werden bei Bedarf Stellplatzmöglichkeiten festgelegt.
- (8) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz bzw. Abstellanlage aufzurunden.

## **§ 7**

### **Erhöhung und Verzicht**

- (1) Aus Gründen des Verkehrs, aus städtebaulichen Gründen oder Gründen des Umweltschutzes können unter besonderen Umständen des Einzelfalls die nach § 6 ermittelten Werte entsprechend verringert oder erhöht werden.
- (2) Es kann insbesondere ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie auf die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden, wenn:
  - a) in der näheren Umgebung des Baugrundstückes ein Überangebot an Stellplätzen vorhanden ist. Dies ist bspw. bei bestimmten Nutzungskonstellationen der Fall, wenn Stellplätze für verschiedene Vorhaben mehrfach genutzt werden können. Die Nutzungszeiten dürfen sich jedoch nicht überschneiden und die Zuordnung der Stellplätze zu den Vorhaben muss öffentlich-rechtlich gesichert sein.

- b) die Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen im Rahmen baurechtlich zulässiger Grundstücksausnutzung ausgeschlossen und der Bau einer Tiefgarage nicht möglich ist.
- c) es sich um ein Vorhaben handelt, das die Schaffung oder Erneuerung bezahlbaren, energieeffizienten Dauerwohnraums nach den landesrechtlichen Vorschriften zur sozialen Wohnraumförderung darstellt. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass in einem Radius von 200 m die zeitlich unbeschränkten öffentlichen Parkraumkapazitäten nach objektiven Gesichtspunkten ausreichend sind.
- d) dem Vorhaben ein Konzept zur bewussten Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs zugrunde liegt. Hier sind unterschiedliche, miteinander kombinierbare Ansätze denkbar, die die Parkraumnachfrage für Kraftfahrzeuge mindern, z.B. die Errichtung von gesondert ausgewiesenen Stellplätzen für Carsharing- Fahrzeuge mit einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie die Herstellung umfangreicher und besonders gut ausgestatteter und zu bedienender Fahrradabstellanlagen.

Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit des Verzichts von Stellplätzen nicht erfasst. Das Gleiche gilt für die Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder.

- (3) Grundsätzlich darf die sich aus der Einzelermittlung ergebende Gesamtzahl nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf stehen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten.

## **§8**

### **Ablösung der Herstellungspflicht**

- (1) Die nachstehenden Regelungen über die Ablösung betreffen lediglich die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Allein wirtschaftliche Gründe sind hierfür nicht ausreichend.
- (2) Der Antrag auf Ablösung der Stellplatzpflicht ist schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Vorlage des Stellplatznachweises im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn einzureichen.
- (3) Die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung erfolgt nach Entscheidung des Einzelfalls durch den Bauausschuss mit Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach dem dieser Satzung beigefügten Muster (Anlage 2).
- (4) Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (5) Der zu zahlende Ablösungsbetrag je nicht hergestellten Stellplatz ergibt sich aus dem Hundertsatz von 80 der Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten für öffentliche Parkeinrichtungen und der durchschnittlichen Grunderwerbskosten der innerörtlichen (zentralen) Bereiche.
- (6) Die Vorschriften für die Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder bleiben hiervon unberührt.

**§ 9**  
**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- a) der Herstellungspflicht nach § 3 der Satzung,
  - b) der Ablösungsverpflichtung nach § 8 der Satzung oder
  - c) einer nach der Satzung erlassenen Vorschrift zur Lage, Beschaffenheit oder Anzahl (§§ 4 – 6) nicht bzw. nicht vollständig nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn

**§ 10**  
**Abweichung** \_\_\_\_\_

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 der LBO SH auf Antrag durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 18.11.2020

(L. S.)

gez. Andreas Bitzer  
(Bürgermeister)

Anlage 1 der Stellplatzsatzung

**Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon für Besucher/innen %
<b>1</b>	<b>Wohnungen/Wohngebäude</b>			
1.1	bis zu 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	1 je WE	1 je WE	–
1.2	über 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2 je WE	2 je WE	–
<b>2</b>				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche jedoch mindestens 3	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	75

\* Bei der Ermittlung der Wohnfläche nach Ziffer 1.1 und 1.2 bleiben die Grundflächen von Balkonen und Terrassen unberücksichtigt

**Vertrag**  
**über die Ablösung der Herstellungspflicht**  
**von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder**

zwischen der  
Gemeinde Siek  
Der Bürgermeister  
Hauptstraße 49  
22962 Siek

nachfolgend  
„Gemeinde“ genannt

und dem

nachfolgend  
„Bauherr“ genannt

**Präambel**

Um die Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung der Stellplatzpflicht durch den Bauherrn nach § 50 Abs. 6 LBO SH zu schaffen, schließen die Parteien folgenden Vertrag, wobei die Formulierungen in weiblicher, männlicher und diverser Form gelten:

**§ 1**  
**Vertragsgrundlage**

Dem Vertrag liegt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Siek (Stellplatzsatzung) zugrunde.

**§ 2**  
**Ablösungsbetrag**

Der Bauherr hat am \_\_\_\_\_ eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben \_\_\_\_\_ auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ beantragt. Bei der vorgesehenen Nutzung sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde

\_\_\_\_\_ Stellplätze  
notwendig.

Hiervon kann der Bauherr  
\_\_\_\_\_ Stellplätze

nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten herstellen.

Der Bauherr verpflichtet sich daher, für jeden nicht nachgewiesenen Stellplatz einen

Ablösungsbetrag i.H.v.

X.XXX,XX € (in Worten: XXXX)

insgesamt somit

,00 € (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro)

an die Gemeinde zu zahlen.

### **§ 3**

#### **Verwendungszweck**

- (1) Der Ablösungsbetrag wird zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze und Stellplatzanlagen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder zur Herstellung und Modernisierung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr und für den Fahrradverkehr, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, verwendet.
- (2) Die von der Gemeinde hergestellten Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit. Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf eine gebietsbezogene Herstellung der genannten Einrichtungen, auf Übertragung des Eigentums oder auf Benutzung der von der Gemeinde hergestellten Parkeinrichtungen.

### **§ 4**

#### **Fälligkeit**

- (1) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung fällig und auf das Konto der Gemeinde Siek bei der Sparkasse Holstein, IBAN DE03 2135 2240 0190 3362 16, einzuzahlen.
- (2) Kommt der Bauherr der Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht in vollem Umfang nach, so hat er die Zinsen in Höhe der Säumniszuschläge nach § 240 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung auf den anstehenden Betrag zu entrichten.
- (3) Im Falle des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Bauherr, die Gesamtforderung nebst Zinsen an rangreicher Stelle durch Eintragung einer Grundschuld zulasten der Gemeinde grundbuchlich zu sichern.

### **§ 5**

#### **Zustimmungserklärung**

Die Gemeinde erklärt hiermit ihre Zustimmung zu dem Antrag des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung der Stellplätze durch Zahlung des Ablösungsbetrages nach § 2 dieses Vertrages zu erfüllen.

### **§ 6**

#### **Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung nach § 128 LVwG.



**§ 7**  
**Rechtsnachfolge**

- (1) Der Bauherr haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die in diesem Vertrag vereinbarte Zahlungsverpflichtung, soweit sie nicht bereits von dem Bauherrn erfüllt wurde, den Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht, schriftlich und nachweisfähig gegenüber der Gemeinde, auf etwaige weitere Rechtsnachfolger vertraglich wirksam zu übertragen.

**§ 8**  
**Ausfertigung**

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung; die 3. Ausfertigung erhält die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn.

**§ 9**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Regelung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Schleswig. Es wird die Geltung/Anwendung deutschen Rechts vereinbart.

Siek, den .....

\_\_\_\_\_  
Bauherr

Siek, den .....

\_\_\_\_\_  
Gemeinde Siek  
Der Bürgermeister  
(Andreas Bitzer)