

Bekanntmachung der Gemeinde Schorfheide

Die nachfolgende Satzung wurde mit Schreiben vom 30.11.2009 dem Landrat des Landkreises Barnim als Sonderaufsichtsbehörde gemäß § 81 Absatz 9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) angezeigt, der Landrat hat mit Schreiben vom 04.02.2010, Aktenzeichen 61/So-1/09-Br, bestätigt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Auf der Grundlage des § 3 der Neufassung der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gemäß Art. 1 des Gesetzes vom 18. 12. 2007 (GVBl. BB I S. 286) in Verbindung mit § 81 Absatz 4, 5 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03, [Nr. 12], S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 12], vom 16.07.2009) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide in der Sitzung am 30.09.2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.
- (3) In Bauleitplänen nach § 30 Absatz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) können weitergehende Festsetzungen getroffen werden.

§ 2 Begriffsdefinitionen

- (1) **Stellplätze:** sind nach der Legaldefinition des § 2 Absatz 7 Satz 1 BbgBO Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen (§ 1 Absatz 2 Straßenverkehrsgesetz) außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
- (2) **Fahrradabstellplätze:** sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.
- (3) **Nutzungsänderung:** Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn
 - der baulichen Anlage eine andere Zweckbestimmung gegeben wird. Dies ist immer auch dann der Fall, wenn für die neue Zweckbestimmung andere öffentlich-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind oder zwar die gleiche öffentlich-rechtliche Vorschrift anzuwenden ist, jedoch die Rechtsfolge eine andere sein kann (§ 54.1.1.1 Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung).
 - durch Änderung des Leistungsumfanges innerhalb der Nutzungsart der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern erheblich beeinflusst wird oder
 - neben der bestehenden Nutzungsart weitere Nutzungsarten aufgenommen werden.

§ 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage 1 dieser Satzung („Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“) hergestellt werden. Sie sind in den Bauvorlagen darzustellen und müssen spätestens zum Zeitpunkt der Innutzungnahme der baulichen oder anderen Anlage fertiggestellt sein.

Stellplätze müssen so beschaffen sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Es gilt die Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) vom 12. Oktober 1994 (GVBl. II/94 S. 948), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 23. März 2005 (GVBl. II/05 S. 159, 160).
- (2) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Zumutbar ist eine Entfernung von nicht mehr als 300 m Weg zwischen den Stellplätzen und dem Baugrundstück.

- (3) Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (4) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (5) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Kraftomnibussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Omnibusse oder Motorräder verlangt werden.
- (6) Die Festlegung der Zahl der notwendigen zu errichtenden Stellplätze in den Absätzen 3, 4 und 5 erfolgt in pflichtgemäßem Ermessen als Geschäft der laufenden Verwaltung.
- (7) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen sind Stellplätze für die Kraftfahrzeuge von behinderten Menschen herzustellen. Sofern keine spezialgesetzliche Vorschrift für die jeweilige Nutzung existiert, gelten die Richtzahlen der Anlage 2. Diese Stellplätze sind zusätzlich zu den Stellplätzen der Anlage 1 herzustellen.
Die Stellplätze müssen mindestens 3,50 m breit und 5 m lang sein. Sie sind in Gebäudenähe (in einer maximalen Entfernung von 100 m) und möglichst an behindertengerechten Zugängen herzustellen.
Sie sind sowohl durch entsprechende Beschilderung als auch nach Möglichkeit durch Markierungen am Boden zu kennzeichnen.
Die Vorschriften der DIN 18024 Teil 1 und der DIN 18025 sind zu berücksichtigen.
- (8) Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Fahrradstände) gemäß § 43 Absatz 7 BbgBO werden nach den Richtzahlen der Anlage 3 dieser Satzung bestimmt. Sie sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind möglichst in Eingangsnähe anzuordnen, sie sind gut erreichbar sowie bei Dunkelheit gut einsehbar zu gestalten.
- (10) Fahrradstände müssen so hergestellt werden, dass
 - sie leicht zugänglich sind,
 - sie eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben,
 - dem Fahrrad ein sicherer Stand durch einen Anlehnbügel gegeben wird und
 - durch einen Mindestabstand von 0,80 m zwischen den Fahrradständen das Abstellen und Anschließen des Fahrrades einschließlich des Rahmens ermöglicht wird.

Die Herstellung einfacher Vorderradständer ist unzulässig.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Errichtung baulicher oder anderer Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatz nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1:2005-02 zu ermitteln.
- (2) Die Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitliche gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 5 Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Nutzungsänderung baulicher oder anderer Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen oder anderen Anlage ist der Stellplatzbedarf nach § 4 dieser Satzung neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder bereits zuvor durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

§ 6 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Eine Minderung der auf Grundlage der §§ 4 bzw. 5 ermittelten Stellplatzzahl um maximal 20 Prozent kann auf schriftlichen Antrag im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 Meter fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist.
Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6:00 Uhr bis

18:00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 90 Minuten verkehrt. Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfes ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Absatz 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.
- (3) Die Minderung gilt nicht für die gemäß § 45 Absatz 5 BbgBO herzustellenden Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen.
- (4) Die Minderung gilt auch nicht für die nach § 43 Absatz 7 BbgBO herzustellenden Fahrradabstellplätze.
- (5) Eine Minderung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder der Verzicht auf die Herstellung notwendiger Stellplätze aus anderen als in Absatz 1 genannten Gründen ist unzulässig.

§ 7 Ablösung notwendiger Stellplätze

- (1) Auf Antrag des Bauherren kann die Gemeinde Schorfheide gemäß § 43 Absatz 3 BbgBO durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ablöst (Stellplatzablösevertrag), wenn dies aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen vertretbar ist.
Der Abschluss des Stellplatzablösevertrages ist vor Erteilung der Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
- (2) Von einer Ablösung ausgenommen sind Stellplätze für LKW und Busse sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen gemäß § 45 Absatz 5 BbgBO und Abstellplätze für Fahrräder.
- (3) Der Ablösebetrag entspricht der Summe aus den anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen (Stellplätzen) und den Kosten für den Grunderwerb.
Die Höhe des Ablösebetrages für einen Stellplatz wird nach folgender Formel errechnet:

$$A = (B + K) * F * N$$

- A: Ablösebetrag in Euro
 - B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
 - K: Kosten der Herstellung der Stellplatzfläche je m² in Euro, diese sind mit 63 €/m² anzusetzen
 - F: erforderliche Stellplatzfläche, einschließlich anteiliger Bewegungsfläche, diese ist bei PKW-Stellplätzen mit 25 m²/Stellplatz anzusetzen
 - N: Anteil, den der Bauherr an den Gesamtkosten zu tragen hat, dieser wird mit 0,9 festgelegt.
- (4) Die Grunderwerbskosten entsprechen den Bodenrichtwerten für Bauland, die für das entsprechende Gemeindegebiet in der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim, ausgewiesen sind.
Im Zweifelsfall ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Kataster- und Vermessungsamt zu beteiligen.
 - (5) Zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinde Schorfheide auf Zahlung des Ablösebetrages hat der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages, aber noch vor Erteilung der Baugenehmigung Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes zu leisten.
 - (6) Ein Rechtsanspruch auf Abschluss des Stellplatzablösevertrages besteht nicht.

§ 8 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 03.05.2005 außer Kraft.

Ausgefertigt Schorfheide, 10.02.2010

Uwe Schoknecht

Uwe Schoknecht

Bürgermeister



Anlage 1

Richtzahlen für Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze	
1	Wohngebäude		
1.1.1	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1	je Wohnung bis 50 m ² Nutzfläche
1.1.2		2	je Wohnung über 50 m ² Nutzfläche
1.1.3		3	je Wohnung über 150 m ² Nutzfläche
1.2	Seniorenwohnungen	1	je 5 Wohnungen
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1	je Wohnung
1.4	Seniorenwohnheime, Seniorenheime	1	je 5 Betten
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 15 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1	je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1	je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen und sonstige Dienstleistungseinrichtungen, wie Frisör, Kosmetik u. Ä.)	1	je 30 m ² Nutzfläche; mindestens jedoch 3 Stellplätze.
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1	je 40 m ² Nutzfläche, mindestens 2 je Laden
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1	je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Kultur- und Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten)		
4.1	Museen und Bibliotheken	1	je 100 m ² Nutzfläche
4.2	Versammlungsstätten (wie Kinos, Beratungsräume, Vortrags- und Konzertsäle)	1	je 5 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1	je 30 Besucherplätze
5	Sportstätten und Freizeitanlagen		
5.1	Spiel- und Sportplätze (z.B. Trainingsplätze)	1	je 300 m ² Spiel-/Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen	1	je 150 m ² Sportfläche
5.3	Spiel- und Sporthallen	1	je 100 m ² Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1	je 50 m ² Hallenfläche
5.5	Tennisplätze	2	je Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4	je Spielfeld

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze	
5.7	Hallenbäder	1	je 50 m ² Hallenfläche
5.8	Freibäder und Freiluftbäder	1	je 300 m ² Grundstücksfläche
5.9	Fitnesscenter, Saunen, Solarien:	1	je 40 m ² Nutzfläche
5.10	Minigolfplätze	6	je Minigolfanlage
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4	je Bahn
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1	je Bootslichegeplatz oder Boot
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1	je 10 m ² Gastraumfläche
6.2	Biergärten, Freisitze und Terrassen	1	je 20 m ² Fläche
6.3	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1	je Gästezimmer
6.4	Jugendherbergen	1	je 10 Betten
6.5	Campingplätze	1	je Stellplatz
7	Krankenanstalten		
7.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1	je 5 Betten
7.2	Altenpflegeheime	1	je 5 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1	je Klasse
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen (wie Gymnasien u. Ä.)	2	je Klasse
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1	je Gruppenraum, mindestens 2 Stellplätze
8.4	Jugendfreizeitheime u. Ä.	4	je Freizeiteinrichtung
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerksbetriebe	1	je 60 m ² Nutzfläche
9.2	Industrie- und Gewerbebetriebe	1	je 150 m ² Nutzfläche
9.3	Lagerräume	1	je 350 m ² Nutzfläche
9.4	Lagerplätze	1	je 500 m ² Nutzfläche
9.5	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 m ² Nutzfläche
9.6	Kraftfahrzeugwerkstätten	6	je Wartungs- oder Reparaturstand
9.7	Tankstellen	4	je Zapfsäule
9.8	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5	je Waschanlage im Stauraum
9.9	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3	je Waschplatz
9.10	Landwirtschaftliche Betriebe, Gärtnereien	1	je Arbeitsplatz

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1	je 10 m ² Nutzfläche
10.3	Friedhöfe	1	je 2000 m ² Grundstücksfläche, mindestens 10 Stellplätze.
10.4	Unter Nr. 1.1 bis 10.3 nicht genannte und nicht zuordenbare Nutzungen	1	je 30 m ² Nutzfläche

Anlage 2

Richtzahlen für Stellplätze für behinderte Menschen gemäß § 45 Absatz 5 BbgBO

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Gaststätten (Nr. 6.1 – 6.2)	1 Stellplatz je 200 Gastplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz ab 100 Gastplätze
2	Versammlungsstätten (Nr. 4.2), Kirchen (Nr. 4.3), Schulen (Nr. 8.1 – 8.3)	1 Stellplatz je 200 Sitz-/Ausbildungsplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Einrichtung
3	Krankenanstalten (Nr. 7.1); Beherbergungsbetriebe (6.3 – 6.4)	1 Stellplatz je 200 Betten, jedoch mindestens 1 Stellplatz je 100 Betten
4	Sportstätten (Nr. 5); Jugendfreizeitheimen (Nr. 8.4), Museen und Bibliotheken (Nr. 4.1)	1 Stellplatz je 200 Besucher, jedoch mindestens 1 Stellplatz ab 100 Besucher
5	Selbständige Stellplatzanlagen	3% der Gesamtstellplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Anlage
6	Öffentlich zugängliche bauliche und andere Anlagen, die nicht von den Nummern 1 – 5 erfasst sind	1 Stellplatz je 2000 m ² Brutto-Grundfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz ab 1000 m ² Brutto-Grundfläche

Die in Klammern gesetzten Nummern beziehen sich auf die Nummerierung in Anlage 1.

Anlage 3

Richtzahlen für Abstellplätze für Fahrräder

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Abstellplätze	
1	Wohngebäude		
1.4	Seniorenwohnheime, Seniorenheime	1	je 10 Betten
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 2 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1	je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1	je 100 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen und sonstige Dienstleistungseinrichtungen, wie Frisör, Kosmetik u. Ä.)	1	je 100 m ² Nutzfläche; mindestens jedoch 2 Fahrradstände.

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Abstellplätze	
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1	je 100 m ² Nutzfläche, mindestens 2 je Laden
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1	je 150 m ² Brutto-Grundfläche
4	Kultur- und Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten)		
4.1	Museen und Bibliotheken	1	je 100 m ² Nutzfläche
4.2	Versammlungsstätten (wie Kinos, Beratungsräume, Vortrags- und Konzertsäle)	1	je 20 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1	je 20 Besucherplätze
5	Sportstätten und Freizeitanlagen		
5.1	Spiel- und Sportplätze (z.B. Trainingsplätze)	1	je 300 m ² Spiel-/Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen	1	je 150 m ² Sportfläche
5.3	Spiel- und Sporthallen	1	je 100 m ² Hallenfläche
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1	je 50 m ² Hallenfläche
5.5	Tennisplätze	1	je Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2	je Spielfeld
5.7	Hallenbäder	1	je 50 m ² Hallenfläche
5.8	Freibäder und Freiluftbäder	1	je 300 m ² Grundstücksfläche
5.9	Fitnesscenter, Saunen, Solarien:	1	je 40 m ² Nutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1	je 20 m ² Gastraumfläche
6.2	Biergärten, Freisitze und Terrassen	1	je 10 m ² Fläche
6.3	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1	je 10 Gästezimmer
6.4	Jugendherbergen	1	je 5 Betten
7	Krankenanstalten		
7.1	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1	je 20 Betten
7.2	Altenpflegeheime	1	je 20 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	5	je Klasse
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen (wie Gymnasien u. Ä.)	8	je Klasse
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1	je Gruppenraum
8.4	Jugendfreizeitheime u. Ä.	4	je Freizeiteinrichtung

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Abstellplätze	
9	Gewerbliche Anlagen		
9.5	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 m² Nutzfläche
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten
10.3	Friedhöfe	1	je 2000 m² Grundstücksfläche, mindestens 10 Fahrradstände.

Die Nummerierung ist analog der Nummerierung in Anlage 1

Die Stellplatzsatzung wird hiermit bekannt gemacht.

Jedermann kann die Stellplatzsatzung einschließlich der Begründung ab diesem Tag im Zimmer 2.11 des Bauamtes der Gemeinde Schorfheide in 16244 Schorfheide, Ortsteil Finowfurt, Erzbergerplatz 1 während der Sprechzeiten (Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr, Donnerstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr sowie Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Außerhalb dieser Zeiten können Termine zur Einsichtnahme vereinbart werden (Tel.: 03335-453417).

Im Monat März 2010 kann die Satzung zusätzlich im Internet auf der Seite der Gemeinde Schorfheide www.gemeinde-schorfheide.de unter Aktuelles/Schlagzeilen angesehen werden.

Schorfheide, 11.02.2010

Uwe Schoknecht

Uwe Schoknecht
Bürgermeister



Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

„Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder“ (Stellplatzsatzung)

1. Erfordernis zum Erlass der örtlichen Bauvorschrift

Mit Inkrafttreten der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) am 01.09.2003 entfiel die landeseinheitliche und gesetzlich vorgeschriebene Regelung zur Herstellungsverpflichtung für notwendige Stellplätze. Die Regelungsbefugnis hinsichtlich des „Ob“ und der Anzahl der notwendigen Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen nachzuweisen sind, wurde auf die Gemeinde übertragen.

Nach Ablauf einer im § 83 der BbgBO geregelten Übergangsfrist (31.12.2004) ist der potentielle Bauherr nicht mehr verpflichtet, Stellplätze, die durch ein Vorhaben ausgelöst werden, nachzuweisen, wenn die Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlassen hat.

Als Folge ist zu erwarten, dass sich der ruhende Verkehr auf öffentliche Flächen verlagern wird, was einerseits eine nicht zu vertretende Behinderung des fließenden Verkehrs zur Folge hat und als Folge andererseits eine Pflicht der Gemeinde auslöst, geeignete Parkflächen außerhalb des öffentlichen Raumes auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.

Zur Vermeidung dieser unnötigen Belastung wurde es als notwendig erachtet, in der Gemeinde Schorfheide von der Ermächtigung des § 81 Abs. 4 BbgBO Gebrauch zu machen und eine an die konkreten örtlichen Verhältnisse angepasste Bauvorschrift zu erlassen, die die Herstellungspflicht für notwendige Stellplätze auf privaten Grundstücken verbindlich vorschreibt.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide ist am 13.05.2005 in Kraft getreten.

Nach nunmehr 4 Jahren wurde es notwendig, die Satzung einerseits im Interesse der Rechtssicherheit und andererseits aufgrund des Bedarfs zu überarbeiten.

Vor allem folgende Punkte wurden in der neuen Satzung berücksichtigt:

- Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert,
- die Satzung wurde den aktuellen Gesetzesgrundlagen angepasst,
- Formulierungen wurden konkretisiert und Begriffe genauer definiert,
- die Richtzahlen für PKW-Stellplätze wurden überarbeitet und ergänzt,
- Stellplätze für die Fahrzeuge behinderter Menschen und Fahrradabstellplätze wurden in die Satzung aufgenommen,
- die Herstellungskosten wurden aktualisiert.

Das Änderungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 und 34 ff. der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). Hinzu treten Besonderheiten, die in § 81 Absatz 9 BbgBO geregelt sind. Hieraus ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

- Ortsübliche Bekanntmachung und Offenlage des Satzungsentwurfes,
- Einholung der Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange,
- Satzungsbeschluss,
- Anzeige der Stellplatzsatzung bei der Sonderaufsichtsbehörde,
- Ausfertigung der Satzung,
- Ortsübliche Bekanntmachung, im Anschluss daran Inkrafttreten der neuen Satzung.

2. Geltungsbereich der Satzung und Begriffsdefinition

In der vorliegenden Satzung ist der durch den Gesetzgeber vorgegebene Spielraum zur Anpassung der Anzahl der notwendigen Stellplätze an die konkreten Verhältnisse der Gemeinde ausgenutzt worden.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Schorfheide.

Auf Grund der im Großen und Ganzen ähnlichen städtebaulichen und verkehrlichen Situation, besonders hinsichtlich der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine einheitliche Satzung erarbeitet.

In § 1 Absatz 2 wurde klargestellt, dass die Erweiterung baulicher und anderer Anlagen in seiner Nutzfläche (beispielsweise durch Aufstockung oder Anbau) der Errichtung der Anlage gleich zu setzen ist und der notwendige Bedarf an Stellplätzen für die gesamte Anlage neu nachzuweisen ist.

Eine Nutzungsänderung liegt gemäß § 2 Absatz 3 auch immer dann vor, wenn die Intensivierung der bestehenden Nutzung einen erhöhten Stellplatzbedarf auslöst oder eine zusätzliche Nutzungsart in den Bestand integriert wird.

3. Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Für die Bemessung des zu erwartenden Stellplatzbedarfes sind ausschließlich objektive Kriterien heranzuziehen. Die Gemeinde kann die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe unterschiedlich festsetzen.

Bei den bisher in landesrechtlichen Überleitungsvorschrift enthaltenen Richtzahlen handelt es sich um Erfahrungswerte, die den durchschnittlichen Mindestbedarf an notwendigen Stellplätzen, bezogen auf eine konkrete Nutzung (Art und Umfang), darstellen und die durch die Rechtsprechung als gesicherte Erfahrungsgrundlage bzw. als sachverständig gesicherte Erfahrungswerte anerkannt werden. Die Heranziehung dieser Orientierungswerte für die Erarbeitung der örtlichen Bauvorschrift erscheint auf Grund der Allgemeingültigkeit und durch die bisherige, sich als praxisnah erwiesene Anwendung der Richtzahlen als angemessen.

Aufgrund der dörflichen Lage der Ortsteile der Gemeinde und der bestehenden verkehrlichen Situation, sind mehr als ein Kraftfahrzeug in privaten Haushalten die Regel. Um dieser Situation gerecht zu werden und sicher zu stellen, dass der Bauherr die Nutzung seines Grundstückes so plant, dass die notwendigen Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden, wurde die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohngebäuden differenziert.

Aufgrund der Tatsache, dass gastronomische Einrichtungen in der Gemeinde oftmals touristisch ausgelegt sind und mit Freisitzen ausgestattet werden, wurde die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze für diese Flächen reduziert, dafür wurden Fahrradabstellplätze neu aufgenommen.

Auf Empfehlung des Bauausschuss wurden die notwendigen Stellplätze für gewerbliche Anlagen massiv reduziert.

Im § 3 Absätze 4 und 5 der Satzung ist eine Ermessensregelung dargestellt, die es zulässt, den konkreten Einzelfall zu betrachten.

Vorhabenbezogen ist hier durch die Verwaltung zu prüfen, inwieweit neben den notwendigen Stellplätzen (gemäß Richtzahlentabellen für PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder) zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen oder Kraftomnibusse bzw. Motorräder zu verlangen ist.

Neu in die Satzung aufgenommen wurden die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für die Fahrzeuge behinderter Menschen und die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von qualifizierten Abstellplätzen für Fahrräder.

Um auch behinderten Menschen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu erleichtern, wurde unabhängig von gesetzlichen Vorschriften für bestimmte Nutzungen die Schaffung behindertengerechter Stellplätze festgelegt.

Tourismus und Erholung sind in der Gemeinde ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Die Entfernungen in und auch zwischen den Ortsteilen der Gemeinde und den Nachbargemeinden ermöglichen oftmals die Nutzung des Fahrrades statt des PKW. Die Förderung des Fahrradverkehrs dient unter anderem auch der Verbesserung der Lärmsituation in der Gemeinde. Nicht nur der Lärmaktionsplan der Gemeinde sieht aus diesem Grund die Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrer vor. Ein Schritt dahin ist die Schaffung angemessener qualifizierter Fahrradabstellplätze gerade für Nutzungen, bei denen verstärkt mit Radverkehr zu rechnen ist.

4. Minderung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Möglichkeit zur Minderung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze ist für den Fall vorgesehen, dass sich die verkehrliche Situation in den einzelnen Ortsteilen auf Grund entscheidender Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)-Netzes entspannt und für die Bürger die Möglichkeit existiert, alle Einrichtungen der öffentlichen Verwaltungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Sportstätten und Betriebe unabhängig vom privaten Kraftfahrzeug zu erreichen. Dabei dürfen ausschließlich sachgerechte Erwägungen eine Rolle spielen.

Als Orientierungswert für die Minderung der Anzahl notwendiger Stellplätze wurde als Entfernung eines Vorhabens von Haltestellen des regelmäßig verkehrenden ÖPNV der bisher in landesrechtlichen Vorschriften enthaltene Wert von 300 m fußläufiger Wegstrecke aufgenommen. Bei einer größeren Entfernung ist davon auszugehen, dass das Angebot des ÖPNV nicht zu einem Verzicht auf die Nutzung von privaten Kraftfahrzeugen führt.

Entsprechend der Forderung des Bauausschuss ist unter regelmäßig verkehrendem öffentlichem Personennahverkehr eine Taktfolge von maximal 90 Minuten in der Zeit von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu verstehen.

Die Minderung der Anzahl der notwendigen Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf Antrag des Bauherrn. Für einen Verzicht der Gemeinde auf die Herstellung notwendiger KFZ-Stellplätze durch den Bauherren gibt es im Gemeindegebiet auf Grund oben genannter Ausführungen keine plausiblen Gründe.

Im Rahmen der Förderung des Umweltverbundes und damit der Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen und aufgrund des steigenden Bedarfs im Rahmen der touristischen Entwicklung des Gemeindegebietes ist es neben anderen Voraussetzungen wichtig, dass ausreichend qualifizierte Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird auf die Möglichkeit zur Minderung von Fahrradstellplätzen verzichtet.

5. Die Ablösung von Stellplätzen

5.1. Allgemeine Grundsätze

Der § 43 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 Höhe des Ablösebetrages soll gemäß § 43 Absatz 4 BbgBO den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für einen Stellplatz entsprechen. Dabei ist eine etwa gleiche Belastung des Bauherrn zwischen der Herstellungs- und der Abgabepflicht zu beachten.

Der Gemeinde wird damit die Möglichkeit eingeräumt, wenn auch eingeschränkt, ihr Ermessen auszuüben. Die Satzung enthält die Festsetzung, das übertragene Ermessen im Rahmen des § 7 auszuüben:

Gemäß § 7 Absatz 2 sind Stellplätze für LKW und Busse sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen gemäß § 45 Absatz 5 BbgBO und Abstellplätze für Fahrräder von der Möglichkeit zur Ablösung ausgenommen.

Die Notwendigkeit der Herstellung von LKW- und Busstellplätzen gemäß § 3 der Satzung wird in pflichtgemäßem Ermessen durch die Verwaltung festgelegt.

Bereits diese Festlegung ermöglicht einen Spielraum entsprechend dem realen Bedarf. Mit dem Ausschluss der Ablösemöglichkeit soll vermieden werden, dass im Bedarfsfall gerade LKWs und Busse die oftmals engen Straßen in den Gemeinde blockieren. Die Ablösung dieser Stellplätze würde mögliche Probleme nicht lösen sondern auf die Gemeinde übertragen.

Die Brandenburgische Bauordnung lässt die Möglichkeit, Fahrradabstellplätze und Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen abzulösen nicht zu (§ 43 und § 81 i.V.m. § 45 BbgBO).

5.2. Voraussetzungen für den Vertragsabschluss entsprechend § 7 der Satzung

Es ist Ziel in der Verkehrsentwicklung, den öffentlichen Verkehrsraum weitestgehend vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Diesbezüglich sind der Verwaltung in der Satzung, als Grundlage für die ansonsten freigestellte Entscheidung zum Abschluss eines Stellplatzablösevertrages, Schranken für die Ausübung des übertragenen Ermessens gegeben worden. Die Ablösung der Stellplätze muss aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen vertretbar sein.

§ 7 Absatz 6 stellt klar, dass die Zulassung der Möglichkeit zur Ablösung der Herstellungsverpflichtung ein Entgegenkommen der Gemeinde darstellt.

Bei Ablösung der Stellplätze kann eine zusätzliche Minderung nicht gewährt werden, ansonsten würden diese Vorhabenträger im Vergleich zu jenen, die Ihrer Pflicht nachkommen und in Folge ihr Grundstück baulich weniger auslasten, doppelten Vorteil haben.

5.3. Ermittlung der Höhe des Ablösebetrages

Der § 43 Absatz 4 BbgBO gibt den Berechnungsmodus zur Ermittlung der Höhe des Ablösebetrages vor. Im § 7 Abs. 3 und 4 der Satzung ist der Berechnungsmodus für die Gemeinde Schorfheide konkretisiert worden.

Für die durchschnittlichen Kosten der Herstellung von Parkeinrichtungen ist eine aktuelle Kostenschätzung zum Ansatz gebracht worden (siehe Anlage).

Der Wert soll bei Änderungen der Preisstruktur überprüft und angepasst werden.

Als durchschnittliche Grunderwerbskosten ist der aus der Bodenrichtwertkarte im Bereich des stellplatzauslösenden Grundstückes ermittelte Bodenrichtwert für Baugrundstücke heranzuziehen. Ein anderer Ansatz würde zu einer Ungleichbehandlung der Bauherren führen, die ihre Stellplätze auf dem Baugrundstück errichten und ihr Grundstück damit baulich weniger ausnutzen können.

Mit dem Ablösebetrag dürfen die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes auf den Bauherren nur anteilig umgelegt werden. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Bauherr zwar Verursacher des zusätzlichen Stellplatzbedarfs ist, der von der Gemeinde mit dem Ablösebetrag geschaffene Parkraum aber der Allgemeinheit zur Verfügung steht und der Bauherr hieran kein bevorzugtes Nutzungsrecht hat.

Da der Neubau von Stellplatzanlagen einer Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) entspricht und die Gemeinde in Anlehnung an den § 129 BauGB mindestens 10 Prozent des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen hat, wurde der Anteil des Bauherren mit 0,9 festgelegt.

Damit ergeben sich zum aktuellen Zeitpunkt folgende Ablösebeträge für einen Stellplatz in der Umgebung der genannten Straßen und Gebiete:

Finowfurt	Ortslage, (auch Biesenthaler Straße)	36 €	2.227,50 €
	Triftstraße/Werbelliner Straße	36 €	2.227,50 €
	Walzwerkstraße	36 €	2.227,50 €
	B-Plan Kastanienallee/Lehnschulzenstraße	60 €	2.767,50 €
	B-Plan Melchower Ring	60 €	2.767,50 €
	B-Plan Finowfurter Ring	38 €	2.272,50 €
	B-Plan Am Heideufer	55 €	2.655,00 €
	B-Plan Steinfurter Ring	40 €	2.317,50 €
	B-Plan GE im Gewerbepark	15 €	1.755,00 €
	WE-Grundstücke am Üdersee (nicht am Wasser)	24 €	1.957,50 €
	WE-Grundstücke am Üdersee (am Wasser)	40 €	2.317,50 €
Groß Schönebeck	Ortslage	22 €	1.912,50 €
Böhmerheide		42 €	2.362,50 €
	WE-Grundstücke	24 €	1.957,50 €
Klandorf		16 €	1.777,50 €
Schluff		14 €	1.732,50 €
Lichterfelde	Ortslage	38 €	2.272,50 €
	B-Plan Messingwerkstraße	50 €	2.542,50 €
	B-Plan GE im TGE	15 €	1.755,00 €
Werbellin	Ortslage	36 €	2.227,50 €
	WE-Grundstücke am Sportplatz (nicht am Wasser)	15 €	1.755,00 €
	WE-Grundstücke am Üdersee (am Wasser)	40 €	2.317,50 €
Altenhof		50 €	2.542,50 €
Eichhorst		26 €	2.002,50 €

(WE-Grundstücke = Wochenendgrundstücke)

6. Verwendung des Ablösebetrages

Die Verwendung des Stellplatzablösebetrages hat gemäß § 43 Absatz 4 BbgBO zweckgebunden zu erfolgen.

Die vereinnahmten Stellplatzablösebeträge sind anzusammeln und dürfen ausschließlich für die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher oder allgemein zugänglicher Stellplatzeinrichtungen außerhalb der öffentlichen Straßen oder für bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Instandsetzung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs verwendet werden.

Anlage zur Begründung

FINOWER PLANUNGS- UND BERATUNGS-GESELLSCHAFT MBH IBL: 03334/306-0 FAX: 306-345
 Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde



EINGANG
 16. APR. 2009
 Erl: *JA*

Kostenberechnung Neubau Parkplatz PKW (25 m²)

Vorraussetzung F1 Boden

Pos.	Leistung incl. BE + Verkehrss.	Einheit	gesamt	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.	Erdaushub + Entsorgung Zuordnungswert von Z 0	m ³	20,70	9,15 €	189,41 €
2.	Planum + Verdichtung	m ²	41,40	0,78 €	32,29 €
3.	Einbau Frostschuttschicht (ca. 20cm)	m ³	8,28	23,89 €	197,81 €
4.	Einbau Schottertragschicht (ca. 15cm)	m ³	4,31	23,89 €	103,03 €
5.	Einbau Pflasterdecke (8cm dick) Farbe grau	m ²	28,75	16,23 €	466,61 €
6.	Tiefbordeinfassung 100 x 10 x 25	m	23,00	14,30 €	328,90 €
				<i>nMo</i>	<u>1.318,04 €</u>
				<i>Buchh</i>	<u>1.568,97 €</u> → 62,74 €/m

Kostenberechnung Neubau Parkplatz LKW (60 m²)

Vorraussetzung F1 Boden

Pos.	Leistung incl. BE + Verkehrss.	Einheit	gesamt	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.	Erdaushub + Entsorgung Zuordnungswert von Z 0	m ³	48,30	9,15 €	441,95 €
2.	Planum + Verdichtung	m ²	96,60	0,78 €	75,35 €
3.	Einbau Frostschuttschicht (ca. 18cm)	m ³	17,39	23,89 €	415,40 €
4.	Einbau Schottertragschicht (ca. 15cm)	m ³	10,35	23,89 €	247,26 €
5.	Einbau Pflasterdecke (10cm dick) Farbe grau	m ²	69,00	18,09 €	1.248,21 €
6.	Tiefbordeinfassung 100 x 10 x 25	m	52,90	14,30 €	756,47 €
				<i>nMo</i>	<u>3.184,63 €</u>
				<i>Buchh</i>	<u>3.789,71 €</u> → 63,16 €/m

Finower Planungsgesellschaft mbH

i. A. *Neede*
 Planungssingenieur

C:\Dokumente und Einstellungen\user\Eigene Dateien\Excel\Kostenberechnung Parkplatz PKW1.xls\Tabella1