



Leitfaden

Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 1 | Notwendigkeit einer Stellplatzsatzung | 28 |
| 2. | Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs | 28 |
| 2.1 | Vorüberlegungen | |
| 2.1.1 | Stellplatzsatzung als selbständige Satzung oder Teil des Bebauungsplans | 28 |
| 2.1.2 | Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung als getrennte oder einheitliche Satzung | 28 |
| 2.2 | Zulässiger Satzungsinhalt – Gestaltungsmöglichkeiten und Grenzen | 28 |
| 2.2.1 | Errichtung, Nutzungsänderung und Änderung baulicher Anlagen | 28 |
| 2.2.2 | Begriff „Stellplatz“ | 29 |
| 2.2.3 | Der Geltungsbereich der Satzung | 29 |
| 2.2.4 | Festlegung der Stellplatzzahl | 30 |
| 2.2.4.1 | Ermittlung des abstrakten Stellplatzbedarfs | 30 |
| 2.2.4.1.1 | Modifizierung aus verkehrlichen, wirtschaftspolitischen und städtebaulichen Gründen | 32 |
| 2.2.4.2 | Einzelfragen | 33 |
| 2.2.5 | Untersagung/Beschränkung von Stellplätzen und Garagen | 34 |
| 2.2.6 | Festlegung der Ablösebeträge | 35 |
| 2.2.6.1 | Bestimmung des Ablösebetrags | 35 |
| 2.2.6.2 | Minderungsmöglichkeiten des Ablösebetrags | 36 |
| 3 | Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung | 36 |
| 3.1 | Anhörungsverfahren | 36 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss | 36 |
| 3.3 | Anzeigeverfahren | 37 |
| 3.4 | Ausfertigung | 37 |
| 3.5 | Bekanntmachung | 37 |
| 4 | Mustersatzungen mit Erläuterungen | 38 |
| 5 | Prüfliste für die Erstellung von Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen | 44 |
| 6 | Der Vollzug von Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen | 47 |



Örtliche Bauvorschriften

1 Notwendigkeit einer Stellplatzsatzung

Gemäß § 81 Abs. 4 BbgBO können Gemeinden in Brandenburg örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Der Gesetzgeber hat mit der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung im Jahr 2003 die Festlegung von Stellplatzzahlen den Gemeinden übertragen. Seit dem Ablauf des bis zum 31.12.2004 dauernden Übergangszeitraums, in dem die als Anlage 2 zur VVBgBO erlassene Richtlinie anzuwenden war, haben die Gemeinden nunmehr die Wahl, ob sie von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen und die Bauherren in ihrem Gemeindegebiet verpflichten, notwendige Stellplätze zu errichten. Bevor sich die Gemeinde Gedanken über die möglichen Inhalte einer Stellplatzsatzung und die notwendigen Verfahrensschritte macht, sollte zunächst in einem ersten Schritt sorgfältig geprüft und abgewogen werden, ob für das Gemeindegebiet überhaupt der Erlass einer Stellplatzsatzung sinnvoll ist. Der Gesetzgeber hat dies der Entscheidung der Gemeinde überlassen. Sie kann, muss aber nicht eine Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung erlassen.

Bei der Entscheidungsfindung kann sich die Gemeinde insbesondere an folgenden Gesichtspunkten orientieren:

- **Größe der Gemeinde:** Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass Stellplatzsatzungen in der Regel erst ab einer gewissen Gemeindegröße sinnvoll sind. In sehr kleinen, insbesondere ländlichen Gemeinden mit geringem Verkehrsaufkommen bestehen kaum Probleme, die den Erlass einer Stellplatzsatzung erfordern.
- **Standort der Gemeinde:** Stellplatzsatzungen haben für potenzielle Bauherren die nachteilige Wirkung, dass sie bei Realisierung ihrer Bauwünsche höhere Baukosten verursachen. Befindet sich die Gemeinde bei der Ausweisung von Neubaugebieten im Wettbewerb mit anderen Nachbargemeinden, können solche Mehrkosten schnell Auslöser für eine Abwanderung von Bauherren sein.
- **Bevölkerungsstruktur der Gemeinde:** In kleineren Gemeinden mit familiär geprägten Bevölkerungsstrukturen kann ein geringerer Kraftfahrzeugbedarf bestehen.

- **Lage der Gemeinde:** Eine günstige Erschließung der Gemeinde durch den Öffentlichen Personennahverkehr hat zumeist direkte Auswirkungen auf den Kraftfahrzeugbedarf der Gemeindeeinschwoher. Auch dies kann dazu beitragen, von dem Erlass einer Stellplatzsatzung abzusehen.

- **Verkehrliche und städtebauliche Struktur der Gemeinde:** In größeren Gemeinden, insbesondere jedoch in den Innenstädten größerer Städte, wird eine Stellplatzsatzung erforderlich sein, um die städtebaulichen Auswirkungen des ruhenden Verkehrs und den Ziel- und Quellverkehr zu steuern.

- **Verwaltungsaufwand:** Das Aufstellen und der Vollzug einer Stellplatzsatzung verursachen einen Sach- und Kostenaufwand, der in einem angemessenen Verhältnis zum Regulationsergebnis einer Stellplatzsatzung stehen sollte. Eine Stellplatzsatzung unterliegt nach dem Erlass der ständigen Kontrolle, ob die festgesetzten Stellplätze den Vorgaben des Übermaßverbotes gerecht werden. Hinzu tritt die Vollzugskontrolle, für die die Gemeinde ebenfalls zuständig ist (s. unter 6.).

2 Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs

Bevor die Gemeinde sich nähere Gedanken über die Satzungsregelungen machen kann, müssen zunächst zwei Vorfragen beantwortet werden, die die Regelungsform und den Regelungsumfang betreffen.

2.1 Vorüberlegungen

2.1.1 Stellplatzsatzung als selbständige Satzung oder Teil eines Bebauungsplanes

Bevor Stellplatzregelungen näher erarbeitet werden, sollte sich Klarheit über die möglichen **Gestaltungsformen** verschafft werden. Der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift mit Stellplatzregelungen gemäß § 81 Abs. 4 BbgBO kann auf zweierlei Weise erfolgen: Die Stellplatzregelungen werden in einer **Stellplatzsatzung** aufgenommen (§ 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO). Hinsichtlich des Erlassverfahrens unterscheidet sich die Stellplatzsatzung nicht von herkömmlichen Satzungen. Die rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus den Vorschriften der Gemeindeordnung (§§ 5, 42 ff. GO). Hinzu treten einzelne Be-

sonderheiten aus § 81 Abs. 8 BbgBO. Die zweite Möglichkeit besteht in der Aufnahme von Stellplatzregelungen in einen gemeindlichen **Bebauungsplan** (vgl. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO). In diesem Fall richtet sich das Erlassverfahren einheitlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Welche Möglichkeit die Gemeinde wählt, bleibt ihr überlassen. Regelmäßig wird es sich empfehlen, Stellplatzregelungen in einer selbstständigen Stellplatzsatzung zu erlassen. Dies hat den Vorteil, einheitliche Regelungen über den Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinaus für das gesamte Gemeindegebiet festlegen zu können. Zudem reduziert sich das Risiko, dass die Stellplatzregelungen aufgrund eines Mangels des Bebauungsplans unwirksam sind. Im Folgenden wird lediglich auf die einzelnen Verfahrensschritte für den Erlass einer selbstständigen Stellplatzsatzung eingegangen.

2.1.2 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung als getrennte oder einheitliche Satzung

Für die Erarbeitung eines Satzungsentwurfs ist im Weiteren die Frage nach dem Regelungsumfang zu klären. Auch hier bestehen für die Gemeinden grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Sie können eine Stellplatzsatzung (Festlegung der Stellplatzzahl) und eine Stellplatzablösesatzung (Festlegung des Ablösebetrages bei Nichterrichtung des Stellplatzes) als zwei selbstständige Satzungen erlassen oder beide Sachbereiche inhaltlich in einer Satzung regeln. Auch insoweit macht der Gesetzgeber den Gemeinden keine Vorgaben.

Für zwei selbstständige Satzungen spricht, dass eine eventuell fehlerhafte Berechnung des Ablösebetrages nur zur Unwirksamkeit der Ablösesatzung führt und die Stellplatzsatzung unberührt lässt. Die Ablösemöglichkeit besteht dann weiterhin, da sie mittels öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 43 Abs. 3 Satz 1 BbgBO) geregelt wird und hierfür eine Stellplatzablösesatzung nicht zwingend notwendig ist.

2.2 Zulässiger Satzungsinhalt – Gestaltungsmöglichkeiten und Grenzen

2.2.1 Errichtung, Nutzungsänderung und Änderung baulicher Anlagen

Der Gesetzgeber hat die Stellplatzpflicht an die **Errichtung oder Nutzungsände-**



zung von baulichen Anlagen geknüpft (§ 43 Abs. 1 BbgBO). Nur in diesen Grenzen kann auch die Gemeinde die Stellplatzpflicht in der Satzung regeln.

Abweichend von dem in § 54 BbgBO enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorhabenbegriff wird die **Änderung** von baulichen Anlagen nicht erfasst. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die bloße Änderung der inneren Struktur oder des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen, die nicht gleichzeitig eine Errichtung oder Nutzungsänderung darstellt, keinen Bedarf an notwendigen Stellplätzen auslöst. Dies gilt jedoch nur bei Beibehaltung der wesentlichen Gebäudeumrisse und gleichbleibender Nutzung, da diese Vorgänge regelmäßig stellplatzbezogen neutral sind (z. B. die genehmigungspflichtige Versetzung von Wänden eines Gebäudes).

Bei Maßnahmen an einer bestehenden baulichen Anlage lassen sich die Begriffe Errichtung und Änderung insbesondere dann nur schwer abgrenzen, wenn nicht nur das äußere Erscheinungsbild oder die innere Struktur der baulichen Anlage geändert wird, sondern zugleich bauliche Erweiterungen durch Anbauten oder Aufstockungen erfolgen. Der Anbau oder die Aufstockung erfüllt, auf die neue Baumaßnahme bezogen, den Begriff Errichtung einer baulichen Anlage und stellt zugleich, auf die bestehende bauliche Anlage bezogen, eine Änderung dar.

Wird ein vorhandenes Gebäude in seiner Nutzfläche erweitert, etwa durch eine **Aufstockung** oder durch einen **Anbau**, so handelt es sich um eine Errichtung. Da ein zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, muss der in der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzte notwendige Bedarf an Stellplätzen nachgewiesen oder, sofern möglich, abgelöst werden. Es empfiehlt sich für eine umfassende Unterrichtung der Bürger dazu eine klarstellende Regelung in der Stellplatzsatzung.

2.2.2 Begriff „Stellplatz“

Regelungsgegenstand einer Stellplatzsatzung sind Stellplätze. Der Begriff des Stellplatzes ist in § 2 Abs. 7 Satz 1 BbgBO legal definiert und umfasst als Oberbegriff Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Demnach sind grundsätzlich **alle Stellplatzflächen auf einem Grundstück gemeint**. Erfasst werden auch **Garagen**, die als Gebäude oder Gebäudeteile zum



Abstellen eines Kraftfahrzeugs eine besondere Art von Stellplätzen sind (§ 2 Abs. 7 Satz 2 BbgBO). Weitere Begriffsdefinitionen enthält § 1 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung. Auf welche Art und Weise der Bauherr die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze erfüllt, steht ihm frei, solange dem keine besonderen ortsrechtlichen oder sonstigen Bestimmungen entgegenstehen (zu notwendigen Stellplätzen siehe nachfolgend unter 2.2.4). Aus § 2 Abs. 7 Satz 3 BbgBO ergibt sich, dass die Betriebsräume des Kraftfahrzeughandels keine Stellplätze sind.

2.2.3 Der Geltungsbereich der Satzung

§ 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, eine Stellplatz- oder Stellplatzablösesatzung für **Teile des Gemeindegebietes** oder für das **gesamte Gemeindegebiet** zu erlassen. Im zweiten Fall muss der Geltungsbereich nicht exakt umschrieben werden, da der Geltungsbereich gemeindlicher Satzungen entsprechend der Gebietshoheit der Gemeinde auf das Gemeindegebiet beschränkt und mit diesem identisch ist.

Sofern die Stellplatz- oder Stellplatzablösesatzung auf **bestimmte Teile** des Gemeindegebietes beschränkt wird oder für unterschiedliche Teile des Gemeindegebietes voneinander abweichende Regelungen gelten sollen, müssen besondere Anforderungen erfüllt sein, die eine genaue Abgrenzbarkeit gewährleisten.

Das Bestimmtheitserfordernis verlangt, dass der Geltungsbereich entweder durch eine **Karte in geeignetem Maßstab** oder durch die **Verwendung von Flurstücknummern, Straßennamen oder örtlich bekannten Punkten** genau umschrieben wird. Variable Gebietsgrenzen, etwa durch eine Bezugnahme auf den Begriff „Bebauung“, so dass automatisch auch neue Baugebiete unter die Satzung bzw. unter bestimmte Satzungsregelungen fallen, sind unzulässig. Zu unbestimmt ist auch die bloße Aufzählung verschiedener in der Hauptsatzung der Gemeinde erwähnter Ortsteile, deren Abgrenzung nicht näher festgelegt ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit empfiehlt es sich, sowohl eine maßstabsgetreue Karte zu erstellen als



Örtliche Bauvorschriften

auch eine textliche Begrenzung des Geltungsbereichs vorzunehmen. Dabei ist allerdings sorgfältig darauf zu achten, dass kartenmäßige und textliche Festlegungen **vollinhaltlich übereinstimmen**, also keine Widersprüche bestehen.

Auf die hinreichend präzise Bestimmung des Geltungsbereichs von Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen muss besonders sorgfältig geachtet werden. Fehler in diesem Bereich führen in aller Regel zur Unwirksamkeit der Satzung.

2.2.4 Festlegung der Stellplatzzahl

Die Gemeinde hat die Befugnis, die Zahl der notwendigen Stellplätze festzulegen (§ 81 Abs. 4 Satz 1 BbgBO). „**Notwendige Stellplätze**“ sind nur solche, die mindestens erforderlich sind, um den typisierten Erfordernissen des ruhenden Verkehrs durch die ständigen Benutzer und Besucher baulicher Anlagen zu genügen. **Sonstige (freiwillige) Stellplätze** sind solche, die über dieses Mindestmaß hinausgehen und in erster Linie vom Bauherrn errichtet werden, um das

Bauvorhaben attraktiver oder komfortabler zu gestalten.

Für die Festlegung der Stellplatzzahlen bietet es sich in erster Linie an, Gutachten und Untersuchungen zugrunde zu legen, die im Rahmen der **eigenen Bauleitplanung** oder der Festlegung eines **Verkehrskonzeptes** der Gemeinde erstellt wurden. Dies hat den Vorteil, dass in derartigen Untersuchungen der Stellplatzbedarf in der Regel bereits konkret anhand der örtlichen Verhältnisse bestimmt worden ist. Ggf. ist zu prüfen, ob derartige Zahlen aufgrund neuerer Entwicklungen angepasst werden müssen.

Bestehen solche gemeindespezifischen Untersuchungen nicht, kann in einem ersten Schritt ein abstrakter – d.h. von örtlichen Besonderheiten unabhängiger – Stellplatzbedarf unter Beachtung von **Art und Maß der Nutzung** durch die Gemeinde zugrunde gelegt werden. In einem zweiten Schritt ist der so ermittelte Bedarf dann anhand der zu berücksichtigenden **verkehrlichen, wirtschaftspolitischen und städtebaulichen Belange** gemeindespezifischen Besonderheiten anzupassen (s. § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO).



Beispiel:

- Der abstrakte Stellplatzbedarf für ein Einfamilienwohnhaus mit 200 qm Wohnfläche beträgt nach allgemeinen Erfahrungswerten zwei Stellplätze. Die Gemeinde, die im Einzugsbereich einer Großstadt liegt, weist Bauland in einem Neubaugebiet in der Nähe des Bahnhofs aus. Da die Wohnhäuser überwiegend von Berufspendlern in die Großstadt genutzt werden, setzt die Gemeinde für das Baugebiet die Stellplatzzahl aus verkehrlichen Gründen auf einen Stellplatz fest.

2.2.4.1 Ermittlung des abstrakten Stellplatzbedarfs

Für die Ermittlung des abstrakten Stellplatzbedarfs nennt § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO das Differenzierungskriterium „Art und Maß der Nutzung“. Der Gesetzgeber normiert damit keine zwingende Pflicht zur Aufstellung unterschiedlicher Stellplatzzahlen für einzelne Nutzungen sondern will den Gemeinden Kriterien, die eine sachgerechte Differenzierung erlauben, an die Hand geben. Gleichwohl empfiehlt es sich, im Regelfall bei der Stellplatzzahl eine **Differenzierung** anhand der angegebenen Kriterien vorzunehmen. Dies folgt aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der verlangt, dass die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für den Bauherrn zumutbar sein muss. Die Zumutbarkeit wiederum hängt von der geplanten Nutzung des Grundstücks und dem dadurch verursachten Stellplatzbedarf ab. Im Regelfall wird auch Art. 3 Abs. 1 GG eine differenzierende Festsetzung verlangen. Allenfalls in **sehr kleinen Gemeinden** bzw. Gemeindeteilen, die über eine sehr homogene Nutzungsstruktur und perspektivische Nutzungsentwicklung (z. B. nur Wohnhäuser) verfügen, dürfte ohne besondere Probleme die Möglichkeit zu einer **einheitlichen satzungsrechtlichen Festlegung** bestehen.

Soweit eine differenzierte Festlegung geboten ist, empfiehlt es sich, die in der **Richtlinie über die notwendigen Stellplätze** (Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung ABl. Nr. 42/03 S. 926) genannten Stellplatzzahlen oder vergleichbare Erfahrungswerte, die die Anforderungen an typisierende Bedarfsprognosen erfüllen, als Bemessungsgrundlage für den abstrakten Bedarf zugrunde zu legen. Die brandenburgische Richtlinie gibt den durchschnittlichen Mindestbedarf



wieder und entspricht im Wesentlichen den Richtzahlen in den anderen Bundesländern. Die Rechtsprechung erkennt diese als gesicherte Erfahrungsgrundlage bzw. als sachverständig festgelegte Erfahrungswerte an. Die dort festgelegten Stellplatzzahlen liegen auch der Mustersatzung (unter 4.) zugrunde.

Das maßgebliche Kriterium bei der Festlegung der Stellplatzzahl sind die Art und das Maß der Nutzung. Damit sind die Begrifflichkeiten der §§ 2ff., 16ff. BauNVO in Bezug genommen worden.

Eine Orientierung für die **Art der baulichen Nutzung** an den typisierten Baugebieten der BauNVO scheidet allerdings für die meisten Baugebiete aus, da sie heterogene Nutzungsarten mit unterschiedlichem Ziel- und Quellverkehr zusammenfassen (z. B. Wohnen und Gewerbe in einem Mischgebiet). Daher empfiehlt es sich, als **Bezugspunkt** auf die **einzelne Nutzungsart** abzustellen. Insbesondere ist zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung im weitesten Sinne zu unterscheiden.

Beispiele:

- In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften erlaubt. Würde die Gemeinde einheitlich für das allgemeine Wohngebiet eine Stellplatzzahl festlegen, bliebe unberücksichtigt, dass der Stellplatzbedarf bei einer Wohnnutzung im Wesentlichen aus der Nachfrage der Bewohner resultiert, bei einer gewerblichen Nutzung hingegen häufig ein nicht unbeträchtlicher Besucherverkehr auftreten kann. Die Regelung wäre willkürlich. Richtigerweise sollte die Gemeinde getrennte Stellplatzzahlen für Wohngebäude sowie für Schank- und Speisewirtschaften festlegen.
- Die Gemeinde weist für Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet eine niedrigere Stellplatzzahl aus als in einem Mischgebiet. Dies verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 GG, sofern kein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung ersichtlich ist.

Für eine weitere Unterteilung der **gewerblichen Nutzung** bietet sich eine Orientierung an Nr. 5 der Richtlinie über die notwendigen Stellplätze an. Hier wird differenziert zwischen Büro- und



zung, Verkaufsstätten, Versammlungs- und Sportstätten, Gaststätten, Beherbergungsbetrieben, Krankenanstalten, Schulen und gewerblichen Anlagen. Innerhalb dieser Gruppen kann sodann nach verschiedenen **Ausprägungen**, die **typischerweise** in der Realität vorkommen, unterteilt werden. So kann auf unterschiedliche Wohnformen (Altenheim-/wohnungen, Kinder- und Jugendwohnheime) abgestellt werden, da diese für einen unterschiedlichen Stellplatzbedarf sprechen können. Bei Verkaufsflächen kann zwischen Einzelhandelsläden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterschieden werden. Sportstätten haben einen unterschiedlichen Stellplatzbedarf, je nachdem, ob es sich um einen Sportplatz oder ein Schwimmbad für die private Nutzung oder die Nutzung durch kleinere Vereine handelt oder um ein großes Sportstadion bzw. eine Multifunktionsarena. Krankenhäuser mit überörtlichem Einzugsbereich verursachen einen größeren Bedarf als ein städtisches Krankenhaus.

Der Gemeinde steht demnach eine **Vielzahl von Regelungsmöglichkeiten** offen. Sie hat bei der Festlegung einen auch gerichtlich nur eingeschränkt über-

prüfbaren Typisierungsspielraum, der es ihr u.a. erlaubt, von einer Berücksichtigung jeder Besonderheit abzusehen. Die Grenze der ihr zustehenden Gestaltungsmöglichkeiten ist in der Regel erst dann überschritten, wenn sie trotz heterogener Nutzungen überhaupt nicht differenziert oder aber, wenn die einzelnen Kategorien nicht mehr unterscheidbar sind, Begriffe verwendet werden, deren Inhalt nicht herleitbar ist, oder die Kategorien willkürlich ausgewählt worden sind. Zu ausdifferenzierte Stellplatzzahlen bergen dabei erfahrungsgemäß die Gefahr, dass die Gemeinde für Teilbereiche den selbst gesetzten Differenzierungsmaßstab nicht durchhält und damit willkürlich handelt.

Da nicht alle derzeit existierenden oder gar sich erst noch entwickelnden Nutzungsarten satzungsgemäß erfasst werden können, ist es nicht nur zulässig, sondern auch sinnvoll, eine **Auffangregelung** für nicht erwähnte, aber den erwähnten vergleichbare Nutzungen in die Satzung aufzunehmen. Dies vermeidet die Gefahr, dass im Einzelfall der Stellplatzbedarf Null beträgt, weil die Nutzung nicht in der Satzung aufgeführt ist.



Örtliche Bauvorschriften



Beispiel:

- Die Stellplatzsatzung sieht für Kindergärten einen Stellplatz pro Gruppenraum vor. Für Kinderhorte fehlt eine entsprechende Regelung. Enthält die Satzung eine Auffangklausel, so lässt sich die Satzungsregelung für Kindergärten entsprechend anwenden. Ohnehin empfiehlt es sich, die Satzungsregelung sprachlich weiter zu fassen, so dass Kinderhorte von vornherein miteingefasst werden.

Als weiteres Differenzierungskriterium nennt § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO

das **Maß der baulichen Nutzung**. Hierbei handelt es sich um eine notwendige Ergänzung des Kriteriums der Nutzungsart. Die Gemeinde kann demnach nicht wahlweise auf die Art oder das Maß der baulichen Nutzung abstellen.

Beispiel:

- Unzulässig wäre etwa die pauschale Festsetzung einer Stellplatzzahl für Wohngebäude, da Gebäude mit 10 Wohnungen einen höheren Stellplatzbedarf aufwerfen als Gebäude mit 2 Wohnungen. Hier sollte nach der Zahl

und Größe der Wohnungen im Wohngebäude differenziert werden (z. B. ein Stellplatz je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche).

Als heranzuziehender Maßstab für das Maß der Nutzung kommt bei Gebäuden die Wohn-, Nutz- oder Grundstücksfläche in Betracht. Bei Gebäuden mit wechselnder Belegung, wie Krankenhäusern, kann die Zahl der Zimmer oder die Bettenzahl in Bezug genommen werden. Bei kleineren Sportplätzen kann die Anzahl an Spielfeldern, bei größeren Anlagen oder Sportstadien die Zahl der Zuschauerplätze, bei kulturellen Einrichtungen die Sitzplatzzahl in Bezug genommen werden. Maßgeblich sollte stets sein, dass das Kriterium mit möglichst geringem Aufwand ermittelbar ist und in einem Sachzusammenhang mit der jeweiligen Nutzungsart steht. Es muss **Ausdruck des konkreten Stellplatzbedarfs** sein.

2.2.4.1.1 Modifizierung aus verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründen

Es kann geboten sein, die Zahl der notwendigen Stellplätze aus verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründen zu modifizieren (§ 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO). Diese Gründe sind **ergänzend** zu berücksichtigen, wenn eine an Art und Maß der Nutzung orientierte Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt ist. Die Berücksichtigung verkehrlicher, wirtschaftspolitischer oder städtebaulicher Gründe kann dazu führen, dass die Stellplatzzahl in der gemeindlichen Satzung gegenüber dem typisierten durchschnittlichen Bedarf **erhöht** oder **verringert** wird. Eine Konkretisierung anhand der **örtlichen Gegebenheiten** ist namentlich dann erforderlich, wenn sich die Gemeinde für die Bestimmung des abstrakten Stellplatzbedarfes an den Regelungen der Richtlinie über die notwendigen Stellplätze orientiert. Die dort genannten Zahlen beruhen ausschließlich auf einer typisierten Betrachtung und lassen örtliche Besonderheiten gänzlich unberücksichtigt.

Unter **verkehrlichen Gründen** versteht man Belange des fließenden wie des ruhenden Verkehrs. Damit besteht die Möglichkeit, Stellplatzregelungen in ein umfassendes Verkehrskonzept zu integrieren und einzelne verkehrsbeeinflussende Maßnahmen (z. B. Einrichtung



von Fußgängerzonen; Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs etc.) zu unterstützen.

Wirtschaftspolitische Gründe können u.a. in Gebieten eine Rolle spielen, die durch das Angebot von Parkmöglichkeiten besonders geprägt werden. So kann eine Innenstadt, die mangels Parkmöglichkeiten weitgehend von Individualverkehr freigehalten wird, eine größere Attraktivität aufweisen und damit wirtschaftspolitisch positiv zu bewerten sein. Ferner kann durch die Reduzierung der notwendigen Stellplatzzahl auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, für die die Herstellung von notwendigen Stellplätzen u.a. wegen des dafür notwendigen Grunderwerbs oft hohe Kosten verursacht, gesteuert werden.

Städtebauliche Gründe sind alle Belange, die auch im Rahmen des § 1 Abs. 6 BauGB für die Bauleitplanung von Bedeutung sein können. Dabei sind allerdings die funktionalen Grenzen zu beachten: Die Stellplatzsatzung kann städtebauliche Satzungen der Gemeinde (Bebauungspläne, Sanierungs-, Entwicklungssatzungen etc.) lediglich unterstützen und ergänzen. Sie darf sich nicht zu den darin festgelegten Zielen in Widerspruch setzen. Der Gemeinde ist es – anders als bei der Bauleitplanung – verwehrt, mit Hilfe der Stellplatzsatzung Städtebaupolitik zu betreiben.

Beispiel:

- Die Gemeinde kann nicht aus städtebaulichen Gründen die Stellplatzzahl für Vergnügungstätten so hoch festlegen, dass solche wirtschaftlich nicht mehr errichtet werden können. Hier muss die Gemeinde die sich durch das Instrument des Bebauungsplans eröffnenden Möglichkeiten nutzen.
- Der Gemeinde ist es auch verwehrt, aus verkehrlichen Gründen die Stellplatzzahl für Wohngebäude pauschal auf Null zu setzen, um die Nutzer zum Umsteigen auf öffentliche Verkehrsmittel zu bewegen. Eine solche Festlegung wäre nicht bedarfsorientiert.

Für eine Anpassung der Stellplatzzahl genügt das Vorliegen eines Grundes. Die Gründe sind ohnehin trennscharf kaum auseinander zu halten. Insbesondere der weite Begriff der städtebaulichen Gründe lässt erkennen, dass der Landesgesetzgeber die Möglichkeit einräumen wollte, alle für den Bedarf

an notwendigen Stellplätzen relevanten **örtlichen Gesichtspunkte** zu berücksichtigen.

Regelungstechnisch stehen der Gemeinde für die Berücksichtigung besonderer örtlicher Umstände zwei Wege offen: Zum einen können die Stellplatzzahlen für die einzelnen Kategorien **reduziert** oder **erhöht** werden. Zum anderen kann in der Satzung eine Abweichungsmöglichkeit (vgl. § 60 Abs. 1 BbgBO) vorgesehen werden, die eine Reduzierung im Einzelfall erlaubt. Welcher Weg beschritten werden sollte, obliegt einer Entscheidung der Gemeinde. Wenn in einer Gemeinde aufgrund ihres besonderen Charakters (Kурort etc.) besondere Verhältnisse bestehen und damit städtebauliche Gründe vorliegen, die eine allgemeine Verringerung der Stellplätze rechtfertigen, wird sich eine generelle Anpassung empfehlen. Wenn aufgrund einer besonders guten ÖPNV-Anbindung einzelner Stellen des Gemeindegebietes ein geringerer Stellplatzbedarf besteht, wird man dies eher mit einer Dispenslösung sachgerecht lösen können. Im Regelfall wird sich eine pauschale Anpassung der Stellplatzzahlen also nur dann anbieten, wenn sich das die Anpassung auslösende Moment auf das gesamte Gemeindegebiet oder zumindest auf abgrenzbare größere Teile hiervon bezieht.

Beispiele:

- Die Gemeinde möchte die Attraktivität des Einkaufens im Innenstadtbereich erhöhen. Hier bietet sich eine generelle Anpassung der Stellplatzzahlen an, da es sich um einen lokal begrenzten Bereich handelt.
- In der Gemeinde soll ein Seniorenwohnheim errichtet werden. Hier kann im Wege des Dispenses eine Reduzierung der Stellplatzzahl erfolgen.

Unabhängig davon, welchen Weg die Gemeinde wählt, ist stets zu beachten, dass ein Dispens zu Gunsten des Bauherrn in der Regel ausscheidet, wenn die hierfür angeführte Tatsache bereits bei der Festsetzung der Stellplatzzahl berücksichtigt worden ist. Es gilt das **Verbot der Doppelverwertung**.

Beispiel:

- Der Bauherr beantragt eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze, da ein Überangebot an Stellplätzen in der Umgebung des Baugrundstückes

vorhanden ist. Dieser Umstand kann dann nicht berücksichtigt werden, wenn bei der Festlegung der Stellplatzzahl in der Satzung dies bereits mindernd berücksichtigt wurde.

2.2.4.2 Einzelfragen

In der Stellplatzsatzung empfiehlt es sich aus Gründen der zu wahrenen Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen, dass Stellplätze zumindest bei bestimmten genehmigungsrechtlich verbindlichen Nutzungskonstellationen **mehrfach genutzt** werden können.

Beispiele:

- In einem teilgewerblich genutzten Haus (Wohnen/Zahnarztpraxis) wird in der Baugenehmigung geregelt, dass die Stellplätze für den Wohnbedarf tagsüber für die gewerbliche Nutzung genutzt werden können.
- Für ein Geschäftshaus kann der Stellplatznachweis auf die regelmäßige Geschäftszeit beschränkt werden, so dass die Stellplätze außerhalb der Geschäftszeiten für (allein) in der Abend- und Nachtzeit stattfindende Nutzungen zur Verfügung stehen.

Für **Änderungen** oder **Nutzungsänderungen** einer baulichen Anlage empfiehlt es sich, in die Satzung eine klarstellende Regelung aufzunehmen, auf welche Weise der Stellplatzbedarf zu ermitteln ist. § 43 Abs. 1 Satz 1 BbgBO ist so zu verstehen, dass für die geänderte Nutzung bzw. Anlage der vollständige Stellplatzbedarf erfüllt werden muss, der für diese Nutzung nach Maßgabe der Stellplatzsatzung besteht. Der Bestand an Stellplätzen ist hierauf anzurechnen. Es reicht dagegen nicht aus, für die Berechnung des Stellplatzbedarfs lediglich auf die Differenz zwischen dem (fiktiven) Stellplatzbedarf der alten und dem Stellplatzbedarf der neuen Nutzung abzustellen.

Beispiel:

- Der Eigentümer will ein Wohngebäude nunmehr gewerblich nutzen. Für die Wohnnutzung hätten drei Stellplätze errichtet werden müssen, wovon aber nur zwei Stellplätze tatsächlich hergestellt worden sind. Für die geplante gewerbliche Nutzung sieht die Stellplatzsatzung die Herstellung von sieben Stellplätzen vor. Nach der ersten Berechnungsmethode muss der Eigentümer noch fünf Stellplätze errichten, nach der zweiten (unrichti-



Örtliche Bauvorschriften

gen!) Berechnungsmethode hingegen nur noch vier Stellplätze.

Der Gemeinde verbleibt jedoch auch in diesem Fall die Möglichkeit, gemäß § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BbgBO die Zahl der herzustellenden **Stellplätze** aus verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründen zu **reduzieren**. Will sie etwa allgemein aus wirtschaftspolitischen Gründen die bauliche Entwicklung der Gemeinde fördern oder aus städtebaulichen Gründen in abgrenzbaren Teilen des Gemeindegebiets eine dort angestrebte städtebauli-

che Entwicklung unterstützen, kann sie dies auch dadurch tun, dass sie generell oder bei bestimmten Nutzungsänderungen auf die Errichtung zusätzlicher Stellplätze ganz oder jedenfalls teilweise verzichtet.

2.2.5 Untersagung/Beschränkung von Stellplätzen und Garagen

§ 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BbgBO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, in der Stellplatzsatzung die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vollständig zu untersagen bzw. mengenmäßig zu

beschränken, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Damit wird die **Zahl der notwendigen Stellplätze unmittelbar eingeschränkt**. Dies hat Bedeutung für die Frage, ob der Bauherr für die nicht hergestellten Stellplätze einen Ablösebetrag zahlen muss.

Beispiel:

- In der Stellplatzsatzung ist vorgesehen, dass aus verkehrlichen Gründen die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude in einem bestimmten Gemeindeteil um die Hälfte reduziert ist. Die Gemeinde kann für die nicht hergestellten Stellplätze nicht den in der Stellplatzablösesatzung festgelegten Ablösebetrag fordern, da die Stellplatzpflicht als solche eingeschränkt worden ist. Etwas anderes würde gelten, wenn lediglich die Pflicht zur Realherstellung entfallen würde.



Die Möglichkeit, die Stellplatzzahl in der Stellplatzsatzung zu beschränken oder zu erweitern, bezieht sich sowohl auf **notwendige** als auch auf **sonstige (freiwillige) Stellplätze**. Die Reichweite der Regelungsmöglichkeit ist allerdings unterschiedlich. Bei einer Untersagung bzw. Beschränkung von notwendigen Stellplätzen kann die Gemeinde regeln, dass diese real nicht errichtet werden dürfen. Alternativ kann vorgesehen werden, dass zwar die Pflicht zur Herstellung beschränkt wird oder entfällt, der Bauherr aber gleichwohl freiwillig die Herstellung vornehmen darf, wenn er dies möchte. Mit anderen Worten: Es entfällt die Pflicht, nicht aber das Recht des Bauherrn zur Realherstellung der Stellplätze. Bei freiwilligen Stellplätzen kann die Gemeinde nur das Recht auf Realherstellung beschränken.

Beispiel:

- Die Stellplatzsatzung kann regeln, dass im Innenstadtbereich keine notwendigen Stellplätze (etwa aus verkehrlichen Gründen) errichtet werden dürfen. Dies bedeutet, dass der Bauherr auch nicht freiwillig Stellplätze errichten darf.
- Regelt die Stellplatzsatzung, dass im Innenstadtbereich keine notwendigen Stellplätze (etwa aufgrund eines Überangebots) errichtet werden müssen, so darf der Bauherr freiwillig Stellplätze errichten (etwa um die Attraktivität der geplanten Nutzung zu erhöhen).



Die Möglichkeit der Beschränkung bzw. Untersagung von Stellplätzen bezieht sich nicht auf **Stellplätze für Behinderte** (§ 81 Abs. 4 Satz 3 BbgBO).

Die Untersagung bzw. Beschränkung muss auf **verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründen** beruhen. Hierzu gilt das unter 2.2.4.2 Ausgeführte entsprechend. Zusätzlich muss sichergestellt sein, dass Stellplätze für die allgemeine Benutzung in **ausreichender Zahl** zur Verfügung stehen. Dies ist etwa anzunehmen, wenn sich die Stellplätze in zumutbarer Nähe zum Baugrundstück oder zu Haltepunkten leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel befinden.

Die Beschränkung oder Untersagung kann sich auf das **gesamte Gemeindegebiet oder Teile** hiervon beziehen (vgl. § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO). Maßgeblich ist stets die konkrete Gemeindestruktur. Bei größeren Gemeinden wird vielfach eine Untersagung/Beschränkung auf bestimmte Bereiche des Gemeindegebietes eine Rolle spielen, während bei kleinen Kommunen als Satzungsgebiet das gesamte Gemeindegebiet in Betracht kommt. Stets muss jedoch gewährleistet sein, dass die jeweiligen örtlichen Verhältnisse die Untersagung bzw. Beschränkung rechtfertigen.

Zudem können auch **je nach Stellplatzart unterschiedliche Regelungen** getroffen werden. So kann die Zulässigkeit nur von (offenen) Stellplätzen oder nur von Garagen beschränkt werden (§ 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BbgBO).

2.2.6 Festlegung der Ablösebeträge

Die Gemeinden können durch Satzung die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze bestimmen (§ 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BbgBO). Hinsichtlich der Höhe der Stellplatzablöse besteht grundsätzlich ein ortsgesetzgeberischer Gestaltungsspielraum der Gemeinde, dem allerdings durch die Funktion der Stellplatzablösung Grenzen gesetzt sind.

2.2.6.1 Bestimmung des Ablösebetrags

Die wichtigste Vorgabe für die Abgabenhöhe ergibt sich aus der Funktion der Stellplatzablösung. Der Bauherr kann die Stellplatzpflicht entweder durch Realherstellung oder durch Ablösung erfüllen (§ 43 Abs. 1 und 3 BbgBO). Der Ablösebetrag ist demnach Ersatz bzw. Surrogat der Herstellungspflicht. Der verfassungsrecht-

lich verbürgte **Grundsatz der Belastungsgleichheit** verlangt aus Sicht des betroffenen Eigentümers eine in etwa gleiche Belastung zwischen der Herstellungs- und der Abgabepflicht. Derjenige, der den Stellplatz ablöst, soll bei typisierter Betrachtung keinen wirtschaftlichen Nachteil gegenüber demjenigen haben, der den Stellplatz real herstellt.

Dementsprechend sieht § 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO vor, dass der Ablösebetrag pro Stellplatz den anteiligen **durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten** für 25 m² Stellplatz- und Bewegungsfläche entsprechen soll. Die Gemeinde ist grundsätzlich frei, ob sie diesen Berechnungsmaßstab anwenden will. Der Gesetzgeber geht lediglich davon aus, dass im Regelfall die durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten eine sachgerechte Größe bilden. In atypischen Fällen, in denen dieser Maßstab zu unsachgemäßen und von der Gemeinde aus vertretbaren Gründen nicht gewünschten Ergebnissen führt, kann sie auch andere Maßstäbe zugrundelegen. Die abweichenden Maßstäbe müssen allerdings den Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des Art. 3 Abs. 1 GG genügen.

Die **Grunderwerbskosten** ergeben sich in der Regel aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die einzelnen Teile des Gemeindegebiets. Bei nicht zu starken Kaufpreisschwankungen kann im Wege der Typisierung bei **kleineren Gemeinden** für das gesamte Gemeindegebiet, ansonsten für einen oder auch für mehrere Gebietsteile ein gemeinsamer **mittlerer Wert** festgesetzt werden.

Beispiel:

- Die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde (30.000 Einwohner) sieht vor, dass sich der Ablösebetrag an den Herstellungs- und Grunderwerbskosten orientieren soll. Als Grunderwerbskosten wird für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitlicher Betrag zugrunde gelegt. Dies verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 GG, da Bauherren in Außenbezirken unverhältnismäßig stärker betroffen wären als Bauherren im Innenstadtbereich, die aus der Grundstücksnutzung einen größeren wirtschaftlichen Gewinn ziehen können und zudem bei Schaffung von Parkraum im Innenstadtraum in der Regel einen größeren Vorteil haben.

Die Staffelung hat sich an den Bodenpreisen in den unterschiedlichen Teilen des Gemeindegebiets zu orientieren und

das prozentuale Gefälle in etwa wiederzugeben. Eine punktgenaue Aufnahme der Unterschiede ist nicht erforderlich; die Gemeinde besitzt insoweit einen (begrenzten) Typisierungsspielraum.

Als **Herstellungskosten** sind die Baupreise für öffentliche Parkeinrichtungen anzusetzen. Die Gemeinden können hierbei auf Erfahrungen und Kenntnisse zurückgreifen, die sie etwa im Wege von Ausschreibungsverfahren erhalten haben. Im Übrigen können die vom Bundesamt für Statistik ermittelten Baupreise herangezogen werden. Dabei liegt es auch im – allerdings durch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzten – Gestaltungsspielraum der Gemeinde, ob sie die Kosten für einen ebenerdigen Stellplatz oder für eine anteilige Parkhausfläche zugrunde legt.

Beispiel:

- In der Gemeinde existieren nur ebenerdige Stellplätze. Die Herstellungskosten für ebenerdige Stellplätze sind nur halb so hoch wie diejenigen für eine anteilige Parkhausfläche. Hier kann die Gemeinde nur die Herstellungskosten für ebenerdige Stellplätze ansetzen, da nach den örtlichen Gegebenheiten Parkhäuser nicht vorhanden sind.

Die Gemeinden müssen die „**durchschnittlichen**“ **Herstellungskosten** ansetzen. Dem kann genüge getan werden, indem die Gemeinde einen Kostendurchschnitt der von ihr hergestellten Stellflächen bildet. Als Zeitraum dürfte eine Betrachtung der letzten 5 bis 10 Jahre sachgerecht sein. Die angefallenen Herstellungskosten können mit Hilfe des amtlichen Baupreisindexes fortgeschrieben werden. Nach der Rechtsprechung kann zur Vereinfachung auch auf die durchschnittlichen Herstellungskosten der letzten Baumaßnahme abgestellt werden, sofern sich diese gegenüber früheren Baumaßnahmen nicht durch einen übermäßigen Kostenaufwand (höhere Ausstattung etc.) auszeichnen.

Mit dem Ablösebetrag dürfen die Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes auf den Bauherrn nur „**anteilig**“ umgelegt werden (§ 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO). 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. Die Gemeinde hat bei der Festlegung des Anteils einen Ermessensspielraum. Die Grenze ist in der Regel jedenfalls dann



Örtliche Bauvorschriften

überschritten, wenn der Ablösebetrag 90 Prozent der Grunderwerbs- und Herstellungskosten je Stellplatz übersteigt. Ein Anteil von 60 Prozent wurde von der Rechtsprechung hingegen gebilligt.

2.2.6.2 Minderungsmöglichkeiten des Ablösebetrags

Eine satzungsmäßige Minderung des Ablösebetrages ist generell oder als Dispenregelung für den Einzelfall möglich, wenn diese auf sachgerechte Erwägungen beruht. Da die Ablösung das Surrogat für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen darstellt, darf die Gemeinde in diesem Zusammenhang ebenso wie im Rahmen von § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BbgBO verkehrliche, wirtschaftspolitische und städtebauliche Gründe heranziehen. Aus dem Grundsatz der Belastungsgleichheit ergibt sich allerdings die Notwendigkeit, dass der Grund für die Minderung der Stellplatzablöse speziell für die Ablösepflicht gilt. Dadurch, dass lediglich die Ablösepflicht, nicht aber die Herstellungspflicht reduziert wird, bedarf die damit verbundene Ungleichbehandlung einer speziellen Rechtfertigung. Es reicht demnach noch nicht aus, dass der Sachgrund für eine Reduzierung der Stellplatzpflicht als solche spricht, da dann sowohl die Herstellungs- als auch die Ablösepflicht reduziert werden muss.

Beispiele:

- Die Gemeinde legt zur Behebung von städtebaulichen Missständen ein Sanierungsgebiet (§§ 136 ff. BauGB) fest. Für Baumaßnahmen, die die Ziele und Zwecke der Sanierung fördern, kann sie in der Satzung eine Verringerungsmöglichkeit der Herstellungs- und der Ablösepflicht vorsehen.
 - Eine alleinige Minderung der Stellplatzablöse kann die Gemeinde etwa dann vorsehen, wenn die Realherstellung den Sanierungszielen zuwiderläuft.
- Ferner kann mit Hilfe des Ablösebetrags auch gezielt die Ansiedlung von bestimmten gewerblichen Nutzungen gefördert werden. Entsprechendes gilt bei einem ggf. aufgrund von Nutzungsänderungen erhöhten Stellplatzbedarf, der nicht realisiert werden kann oder soll, gleichzeitig jedoch die Gemeinde in einem bestimmten Teil des Gemeindegebiets derartige Nutzungsänderungen aufgrund ihrer städtebaulichen Nutzungsperspektive fördern möchte.

Beispiel:

- Die Gemeinde will die Wohnnutzung in einem Gemeindeteil erhöhen. Daher

ist in der Stellplatzablösesatzung vorgesehen, dass bei Umwandlung von Gewerberäumen zu Wohnräumen ein verringerter Stellplatzablösebetrag zu zahlen ist.

Die Fälle, in denen ein abweichender, in der Regel also reduzierter Ablösebetrag allgemein durch die Gemeinde vorgesehen ist, sind in der Stellplatzablösesatzung hinreichend bestimmt oder jedenfalls bestimmbar festzulegen.

Neben einer abstrakt-generellen Festlegung derjenigen Fälle, in denen ein reduzierter Ablösebetrag anfällt und die der Gemeinde daher im Rahmen des Satzungsvollzugs keine besonderen Entscheidungsspielräume mehr belassen, besteht auch die Möglichkeit, einer **Dispensregelung**, die es der Gemeinde ermöglicht, bei Vorliegen verkehrlicher, wirtschaftspolitischer oder städtebaulicher Gründe im Einzelfall einen reduzierten Stellplatzablösebetrag zu vereinbaren. Ggf. können diese Gründe in der Satzung selbst noch weiter eingegrenzt werden. Um sicherzustellen, dass eine derartige Reduzierung nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstößt, empfiehlt es sich, in die Satzung aufzunehmen, bis auf welchen Betrag die Ablösezahlung maximal reduziert werden darf.

3 Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung

Das Satzungsverfahren richtet sich nach den §§ 5, 42 ff. GO. Hinzu treten Besonderheiten, die in § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO geregelt sind. Hieraus ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

3.1 Anhörungsverfahren

Gemäß § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO ist vor Erlass der Stellplatzsatzung den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben.

Vorgaben für das Anhörungsverfahren sind in der Bauordnung nicht näher enthalten. Zwingend notwendig sind folgende Verfahrensschritte:

- Der Satzungsentwurf ist **öffentlich** unter Hinweis darauf **auszulegen**, dass sich jedermann, der es möchte, zu dem Satzungsentwurf äußern kann. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Hauptsatzung ortsüblich bekannt zu machen;

- der **Einholung von Stellungnahmen** der von dem Satzungsentwurf berührten Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB regelmäßig mit der Übersendung des Satzungsentwurfs an diese verbunden ist, bedarf es im Rahmen von § 81 Abs. 8 Satz 3 BauGB nicht, d.h., auch für die berührten Träger öffentlicher Belange genügt aus Rechtsgründen die ortsübliche Bekanntmachung. Eine Übersendung ist jedoch gleichwohl zulässig und sinnvoll. Für die Frage, welche Träger öffentlicher Belange durch die Satzung berührt sein können, kann auf Anlage 1 des Runderlasses zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch mit Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange vom 8.09.1999 (ABl. S. 1040) zurückgegriffen werden.

Es bietet sich im Hinblick auf die bei den Gemeinden vorhandenen Erfahrungen und Verfahrensroutinen an, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ebenso durchzuführen wie bei den Verfahrensschritten zur Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Insbesondere empfiehlt sich aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und Verwaltungseffizienz das Einholen von Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange.

3.2 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über eine Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung richtet sich nach den in der Gemeindeordnung enthaltenen Verfahrensvorschriften (§§ 5, 42 ff. GO). Abweichende Besonderheiten bestehen nicht.

Zuständig für den Satzungsbeschluss ist die Gemeindevertretung (§ 35 Abs. 2 Nr. 10 GO). Die Entscheidung kann nicht auf einen Ausschuss oder den Bürgermeister delegiert werden. Dies gilt auch für den Hauptausschuss. Einem Ausschuss kann lediglich die vorbereitende Arbeit übertragen werden. Ein Beschluss des Ausschusses hat dann empfehlende Wirkung für die Gemeindevertretung (§ 50 Abs. 1 Satz 2 GO).

Voraussetzung für einen wirksamen Satzungsbeschluss ist die **wirksame Einberufung der Gemeindevertretung**. Gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 GO ist hierfür der Vorsitzende (bei amtsangehörigen Gemeinden: Bürgermeister; bei amtsfreien Gemeinden: gewähltes Mitglied) zuständig. Er bestimmt Zeit, Ort



und Tagesordnung der Sitzung der Gemeindevertretung und macht dies öffentlich bekannt (§ 42 Abs. 4 GO).

Maßgeblich für die öffentliche Bekanntmachung sind die Regelungen der Hauptsatzung. Dabei ist allerdings die Gemeinde nicht völlig frei. Aus der **Tagesordnung** muss sich ergeben, dass in der Sitzung über die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung beschlossen werden soll. Die Möglichkeit, dass bei **dringenden Angelegenheiten** die Tagesordnung durch Beschluss erweitert werden kann (§ 43 Abs. 3 Satz 1 GO), scheidet für einen Satzungsbeschluss in der Regel aus. Den Gemeinden wird durch die Verschiebung der Beschlussfassung auf die nächste Gemeindevertretungssitzung zumeist kein erheblicher Nachteil entstehen. Eine Ausnahme kann dann gegeben sein, wenn ein konkretes Baugesuch bereits bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt worden ist und die Baugenehmigung erteilt würde, bevor die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung in Kraft tritt.

Des Weiteren muss die Gemeindevertretung **beschlussfähig** sein. Dies setzt gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 GO voraus, dass eine ordnungsgemäße Ladung stattgefunden hat und mehr als die Hälfte der gesetzlichen Zahl der Mitglieder anwesend ist. Die Zahl der Mitglieder hängt von der Einwohnerzahl der Gemeinde ab (§ 6 Abs. 2 BbgKWahlG). Für die Beschlussfähigkeit außer Betracht bleiben diejenigen Mitglieder der Gemeindevertretung, die von der Mitwirkung gemäß § 28 GO ausgeschlossen sind.

Die Sitzung der Gemeindevertretung muss **öffentlich** sein (§ 44 Satz 1 GO). Gründe für einen Ausschluss der Öffentlichkeit dürften in aller Regel nicht gegeben sein.

Für eine **wirksame Befassung** muss die Gemeindevertretung in der Lage sein, sich einen Eindruck von den Stellungnahmen zu verschaffen, die zu dem Entwurf der Satzung abgegeben wurden. Dies ist dadurch möglich, dass der Gemeindevertretung bei der Beschlussfassung sämtliche Stellungnahmen vollständig vorliegen. Es reicht alternativ auch aus, wenn die einzelnen Stellungnahmen für die Gemeindevertretung tabellarisch zusammengefasst werden, ggf. verbunden mit einem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung.

Über den Satzungsentwurf muss die Gemeindevertretung **abstimmen**. Der Entwurf ist angenommen, wenn die

Mehrheit der anwesenden Mitglieder mit Ja stimmt (§ 47 Abs. 1 Satz 1 GO).

3.3 Anzeigeverfahren

Gemäß § 81 Abs. 8 Satz 4 BbgBO ist eine Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung bei der Sonderaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Zuständig ist gemäß § 51 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 BbgBO für amtsfreie Gemeinden und Ämter der Landrat sowie für kreisfreie Städte das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung. Das Anzeigeverfahren wird dadurch eingeleitet, dass der gesamte Satzungstext einschließlich beigefügter Karten der Sonderaufsichtsbehörde übersandt wird.

3.4 Ausfertigung

Das Erfordernis der Ausfertigung ergibt sich aus § 5 Abs. 3 Satz 1 GO. In diesem Bereich ist besondere Sorgfalt geboten, da die Fehleranfälligkeit hoch ist und Fehler regelmäßig zur Unwirksamkeit der Satzung führen.

Zuständig ist in amtsfreien Gemeinden der hauptamtliche Bürgermeister bzw. in amtsangehörigen Gemeinden der Amtsdirektor (§ 5 Abs. 3 Satz 1 GO).

Technisch besteht die Ausfertigung aus der **Unterzeichnung** des von der Gemeindevertretung beschlossenen Textes, der mit **Ort, Datum und Amtssiegel** versehen werden muss. Die Unterzeichnung hat **handschriftlich** und mit dem ausgeschriebenen **Familiennamen** zu erfolgen. Eine Paraphe oder der Abdruck eines Namensstempels sind nicht ausreichend. Ferner muss die Unterzeichnung räumlich so angeordnet sein, dass sie den unterzeichneten Text abdeckt, d.h. unter ihm steht. Dies gilt auch bei einer aus mehreren Blättern bestehenden Satzungsurkunde.

Die Anlagen (Zeichnungen, Karten, Straßenlisten etc.) müssen nicht gesondert unterzeichnet werden, wenn die Identität des Beschlossenen mit dem Verkündeten auch so gewährleistet ist. Hierfür empfiehlt sich das Verklammern oder Verschnüren von Satzungstext und Anlagentext.

Nicht ausreichend als Ausfertigung ist anstelle eines unterschriebenen Exemplars der Satzung die Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung oder ein Auszug daraus.

3.5 Bekanntmachung

§ 5 Abs. 3 Satz 1 GO sieht das Erfordernis der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung vor. Eine Bekanntmachung darf erst erfolgen, wenn die Satzung nicht **innerhalb von drei Monaten** von der Sonderaufsichtsbehörde **beanstandet** und **ausgefertigt** wurde. Die Frist läuft ab Zugang der Satzungsunterlagen bei der Sonderaufsichtsbehörde. Bei Übersenden unvollständiger Unterlagen beginnt die Frist nicht zu laufen. Diesem Bereich ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass die Bekanntmachung oft vor der Ausfertigung erfolgt, was zwingend zur Unwirksamkeit der Satzung führt.

Detaillierte Anforderungen an das Bekanntmachungsverfahren enthält die Verordnung über die Öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung).

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BekanntmV muss der **gesamte Wortlaut** der Satzung bekannt gemacht werden. Dies betrifft nicht nur den Text der Satzungsregelungen, sondern alle wesentlichen Bestandteile der Satzungsurkunde.



Örtliche Bauvorschriften

Zeichnerische Darstellungen können jedoch gemäß § 81 Abs. 10 Satz 2 BbgBO dadurch bekannt gemacht werden, dass dieser Satzungsteil bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; in die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist davon auszugehen, dass zusätzlich auch die Bestimmungen in § 2 BekanntmV zur sogenannten Ersatzbekanntmachung erfüllt werden müssen.

Die Bekanntmachungsanordnung durch den **hauptamtlichen Bürgermeister bzw. den Amtsdirektor** ist in den Akten schriftlich zu vermerken, zu datieren und mit seiner Unterschrift zu versehen (§ 1 Abs. 1 Satz 4, § 2 Abs. 2 BekanntmV). Eine Bekanntmachung der Bekanntmachungsanordnung ist hingegen nicht erforderlich.

Für die **Form** der öffentlichen Bekanntmachung ist grundsätzlich die betreffende Regelung in der Hauptsatzung der Gemeinde maßgeblich (§ 1 Abs. 4 BekanntmV). Amtsfreie und amtsangehörige Gemeinden können wählen zwischen der Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde bzw. des Amtes oder des Landkreises (bei amtsangehörigen Gemeinden nur, wenn das Amt dies so bestimmt hat), in einem regelmäßig erscheinenden periodischen Druckwerk oder – sofern die Gemeinde bis zu 10.000 Einwohner hat – durch Aushang in Bekanntmachungskästen. Kreisfreie Städte haben ein Wahlrecht zwischen der Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der kreisfreien Stadt oder in einem regelmäßigen periodischen Druckwerk. Ist die Bekanntmachungsregelung in der Hauptsatzung nicht wirksam zustande gekommen, schlägt dieser Fehler auf das Verfahren der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung durch. Es liegt dann keine wirksame Bekanntmachung vor, so dass auch die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung unwirksam ist.

4. Mustersatzungen mit Erläuterungen

Die Mustersatzung soll lediglich Anhaltspunkt bieten, die Formulierungen sind keinesfalls bindend, sondern müssen speziell auf die Interessenlage der jeweiligen Gemeinde zugeschnitten sein.

Muster Stellplatzsatzung

Satzung der Gemeinde (Stadt) ... über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66)¹ in Verbindung mit § 81 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)², hat die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) der Gemeinde (Stadt) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich³

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet (Stadtgebiet).
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze⁴

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsvorkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.

- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen⁵

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1 : 1987-06 zu ermitteln. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt § 2 der VO zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
- (2) 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 zeitlich 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.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher oder sonstiger Anlagen⁶

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs⁷

Beispielhafte Regelungsmöglichkeiten:

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Einzelfall verringert werden, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann um maximal 20 Prozent



verringert werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt. Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
 (3) In den Gebieten A, B und C müssen nur 80 % der notwendigen Stellplätze errichtet werden. Die Gebiete

sind in der Karte "Gebiete der Stellplatzsatzung" im Maßstab 1 : 5000, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Eine maßstabgetreue Abbildung der Anlage 2 ist Bestandteil der Bekanntmachung im Amtsblatt. Wenn sich bei der Berechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese immer auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.
 (4) Bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen in den Gebieten D, E, F (Anlage 2) kann die Zahl notwendiger Stellplätze um maximal 50 Prozent gemin-

dert werden, wenn die Nutzungsänderung zu der Aufgabe einer Nutzung führt, die nicht den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans entspricht.

§ 6 In-Kraft-Treten⁸

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
 Ort, Datum
 Bürgermeister/Amtsdirektor
 (Oberbürgermeister)

Anlage 1

Zahlen für den Stellplatzbedarf

| Nr. | Nutzungsarten | Zahl der Stellplätze | |
|----------|--|----------------------|--|
| 1 | Wohngebäude | | |
| 1.1 | Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser | 1 | je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche |
| | | 2 | je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche |
| 1.2 | Altenwohnungen | 1 | je 5 Wohnungen |
| 1.3 | Wochenend- und Ferienhäuser | 1 | je Wohnung |
| 1.4 | Kinder- und Jugendwohnheime | 1 | je 15 Betten |
| 1.5 | Altenwohnheime, Altenheime | 1 | je 10 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) | 1 | je 30 m ² Nutzfläche |
| 3 | Verkaufsstätten | | |
| 3.1 | Läden, Geschäftshäuser | 1 | je 40 m ² Verkaufsfläche |
| 3.2 | Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO | 1 | je 20 m ² Verkaufsfläche |
| 4 | Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten und Kirchen) | | |
| 4.1 | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos) | 1 | je 5 Besucherplätze |
| 4.2 | Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle) | 1 | je 8 Besucherplätze |
| 4.3 | Kirchen | 1 | je 30 Besucherplätze |
| 5 | Sportstätten | | |
| 5.1 | Sportplätze, Trainingsplätze | 1 | je 300 m ² Sportfläche |
| 5.2 | Freibäder und Freiluftbäder | 1 | je 300 m ² Grundstücksfläche |
| 5.3 | Spiel- und Sporthallen | 1 | je 100 m ² Hallenfläche |
| 5.4 | Hallenbäder | 1 | je 50 m ² 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 |



Örtliche Bauvorschriften

| | | | |
|-----------|---|----|--|
| 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 | Bootshäuser und Bootslegeplätze | 1 | je Bootslegeplatz oder Boot |
| 5.11 | Golfplätze | 5 | je Loch |
| 6 | Gaststätten und Beherbergungsbetriebe | | |
| 6.1 | Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A. | 1 | je 10 m ² Gastraumfläche |
| 6.2 | Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime | 1 | je Gästezimmer |
| 6.3 | Jugendherbergen | 1 | je 10 Betten |
| 7 | Krankenanstalten | | |
| 7.1 | Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitätskliniken | 1 | je 3 Betten |
| 7.2 | Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung | 1 | je 6 Betten |
| 7.3 | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke | 1 | je 5 Betten |
| 7.4 | Altenpflegeheime | 1 | je 10 Betten |
| 8 | Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung | | |
| 8.1 | Grund-, Haupt-, Sonderschulen | 1 | je Klasse |
| 8.2 | Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien) | 2 | je Klasse |
| 8.3 | Berufsschulen, Berufsfachschulen | 5 | je Klasse |
| 8.4 | Fachschulen, Hochschulen | 1 | je 5 Schüler, Studenten |
| 8.5 | Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen | 1 | je Gruppenraum |
| 8.6 | Jugendfreizeitheime und dergleichen | 2 | je Freizeiteinrichtung |
| 9 | Gewerbliche Anlagen | | |
| 9.1 | Handwerks- und Industriebetriebe | 1 | je 60 m ² Nutzfläche |
| 9.2 | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 | je 100 m ² Nutzfläche |
| 9.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 | je Wartungs- oder Reparaturstand |
| 9.4 | Tankstellen mit Pflegeplätzen | 10 | je Pflegeplatz |
| 9.5 | Automatische Kraftfahrzeug-Waschanlage | 5 | je Waschanlage |
| 9.6 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 3 | je Waschplatz |
| 9.7 | Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße | 5 | je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge |
| 10 | Verschiedenes | | |
| 10.1 | Kleingartenanlagen | 1 | je 3 Kleingärten |
| 10.2 | Spiel- und Automatenhallen | 1 | je 10 m ² Nutzfläche |
| 10.3 | Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen | 1 | je 30 m ² Nutzfläche |

Erläuterungen

¹ Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

² Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

³ Zu Absatz 1:

§ 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, die Stellplatzsatzung sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. In der Regel wird sich aufgrund der Größe der brandenburgischen Gemeinden das gesamte Gemeindegebiet als Geltungsgebiet der Satzung empfehlen. In größeren Gemeinden können auch abtrennbare Gemeindeteile als Satzungsgebiet festgelegt werden. Dies erfordert stets, dass in der Satzung der Gemeindeteil textlich und zeichnerisch abgegrenzt wird.

Zu Absatz 2:

Die Formulierung in Satz 1 entspricht dem Wortlaut des § 43 Abs. 1 BbgBO. Satz 2 ist notwendig, da die Erweiterung von baulichen Anlagen andernfalls nicht unter die Errichtung fällt und eine Stellplatzpflicht dann nicht besteht.



4 Zu Absatz 1:

§ 2 Abs. 1 regelt die Herstellungspflicht für notwendige Stellplätze bei baulichen Anlagen. Für die Anzahl der Stellplätze wird auf die als Anlage der Stellplatzsatzung beizufügende Liste verwiesen. Als Teil der Satzung bedürfen Änderungen der Stellplatzzahlen ebenso wie Änderungen des Satzungstextes der Durchführung eines Änderungsverfahrens.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 enthält eine Auffangklausel, die es ermöglicht, die Stellplatzpflicht auf Nutzungsarten, die in der Anlage 1 nicht aufgeführt sind, zu erweitern. Dies mindert die Gefahr, dass für neuartige Nutzungen keine Stellplatzpflicht besteht.

Zu den Absätzen 3 und 4:

In den Absätzen 3 und 4 wird die Herstellungspflicht auf Stellplätze für LKW, Autobusse und Motorräder erweitert, sofern bei den baulichen Anlagen ein entsprechender Liefer- und Besucherverkehr zu erwarten ist. Erfasst werden etwa Verkaufsstätten, Gaststätten, Versammlungsstätten, Sportstätten etc.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 erweitert die Herstellungspflicht auf sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten sind. Hierzu zählen etwa künstlich angelegte Parks und ähnliche Freizeiteinrichtungen. Da der Begriff der baulichen Anlage sehr weit verstanden wird (s. § 2 Abs. 1 BbgBO), kommt der Regelung nur eine Auffangfunktion zu.

5 Zu Absatz 1:

Absatz 1 enthält eine Regelung für die Ermittlung von Flächen, auf die teilweise die Stellplatzzahlen Bezug nehmen. Die in Bezug genommenen Regelwerke enthalten sachgerechte und in der Praxis bewährte Berechnungsmethoden.

Zu Absatz 2:

In Absatz 2 ist eine Regelung für gemischt genutzte Anlagen enthalten. Dabei geht die Regelung vom Trennungsgrundsatz aus, d.h. für jede Nutzung muß der Stellplatzbedarf getrennt nach Anlage 1 ermittelt werden. Die Summe der Bedarfe für die Einzelnutzungen ergibt den Gesamtstellplatzbedarf für die Anlage. Etwas anderes gilt für Fälle, in denen eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze möglich ist. In diesen Fällen ist es sachgerecht und geboten, nur die Stellplätze für die Nutzung mit dem höheren Stellplatzbedarf zu fordern (s. OVG Münster, BRS 15 Nr. 72). Notwendig ist allerdings, dass die Mehrfachnutzung rechtlich gesichert ist (z. B. durch Auflagen in der Baugenehmigung).

6 § 4 legt die Berechnung des Stellplatzbedarfs im Falle einer Nutzungsänderung fest. Danach richtet sich der Bedarf nach der neuen Nutzung. Tatsächlich vorhandene oder bereits abgelöste Stellplätze werden auf den Bedarf angerechnet.

7 § 5 nennt Regelungsbeispiele für Abweichungen von den festgelegten Stellplatzzahlen. Die Gemeinde hat keine Pflicht, solche Abweichungen in der Stellplatzsatzung vorzusehen.

Zu Absatz 1

Es empfiehlt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, eine allgemeine Dispensmöglichkeit vorzusehen, die eine Abweichung in atypischen Situationen erlaubt.

Zu Absatz 2:

Will die Gemeinde konkrete Abweichungsmöglichkeiten normieren, so ist es aus Gründen der Bestimmtheit notwendig, Tatbestand und Rechtsfolge der Abweichung für bestimmte Einzelfälle möglichst genau zu umschreiben. Das Beispiel in Absatz 2 als Konkretisierung verkehrlicher Gründe legt hinreichend bestimmt fest, wie groß die Entfernung des Baugrundstückes zum öffentlichen Personenverkehrsmittel sein darf und wie häufig dieses verkehren muss. Es empfiehlt sich, die Reduktion der Stellplatzzahl mit einer maximalen Obergrenze (hier 20%) zu begrenzen. Die genaue Festlegung der Reduktion (1-20%) im Einzelfall kann dem Satzungsvollzug überlassen werden.

Zu Absatz 3:

Die Gemeinde kann die Abweichung auch auf Teile des Satzungsgebietes beschränken. Voraussetzung ist eine textlich und räumlich hinreichend präzise Abgrenzung der betroffenen Teile. Zudem muss für das gesamte Teilgebiet eine Abweichung auch materiell, d.h. aus verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 greift das Problem auf, dass aus Gründen des Bestandsschutzes bereits vorhandene Nutzungen nicht den Festsetzungen eines späteren Bebauungsplans entsprechen müssen. Die Gemeinde kann in der Stellplatzsatzung „Anreize“ für eine Aufgabe von dem Bebauungsplan widersprechenden Nutzungen vorsehen.

8 Hinsichtlich des Inkrafttretens der Satzung hat die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum. Es empfiehlt sich – wie in der Praxis üblich –, das Inkrafttreten mit der Bekanntmachung zu verbinden. Die Gemeinde kann die Satzung in Ausnahmefällen auch rückwirkend in Kraft setzen. Schutzwürdige Interessen der Eigentümer sind dann zu beachten, wenn der Zeitraum, in dem eine Stellplatzpflicht weder aufgrund Gesetzes noch aufgrund einer Satzung bestand, so lang war, dass mit einer nachträglichen Normierung einer Stellplatzpflicht nicht mehr zu rechnen war.

9 Die hier wiedergegebenen Stellplatzzahlen sind der Richtlinie über die notwendigen Stellplätze (Anlage 2 zu den VVBgBO) entnommen. Die Rechtsprechung sieht vergleichbare Werte als gesicherte Erfahrungsgrundlage bzw. als sachverständig festgelegte Erfahrungswerte an (z. B. OVG Münster, BRS 33 Nr. 104; VG Mannheim, BRS 38 Nr. 134; BayVerfGH, BayVBl. 1986, 523; 1991, 431; OVG Koblenz v. 27.06.2001 – 8 C 11919/00).

10 Der Katalog der Nutzungsarten ist lediglich beispielhaft und erfasst die typischen Nutzungen. Existiert eine aufgezählte Nutzung in der Gemeinde nicht und ist auch die Aufnahme nicht zu erwarten, so kann auf eine Erwähnung verzichtet werden.

11 Zum Kriterium der Wohnfläche bei Einfamilien-/Mehrfamilienhäusern OVG Koblenz v. 27.06.2001 – 8 C 11919/00.

12 Zum Kriterium der Zahl der Gästezimmer bei Beherbergungsbetrieben VG Mannheim, BauR 2002, 69.



Muster Stellplatzablösesatzung

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde (Stadt)...

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66)¹ in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)², hat die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) der Gemeinde (Stadt) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich³

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet (Stadtgebiet).
(2) Es werden folgende Gebietsteile festgesetzt:

1. Gebietsteil 1: Altstadt
2. Gebietsteil 2: ...
3. Gebietsteil 3: ...
4. Gebietsteil 4: ...
5. Gebietsteil 5: ...

Soweit die Grenze zwischen den Gebietsteilen im Straßenverlauf liegt, gilt die Straßenmitte als Grenze.

(3) Der räumliche Geltungsbereich der Gebietsteile ist in der Karte "Gebietsteile der Stellplatzablösesatzung" im Maßstab 1: 5.000, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Eine maßstabgetreue Abbildung der Anlage 1 ist Bestandteil der Bekanntmachung im Amtsblatt.

§ 2 Ablösebeträge je Stellplatz⁴

Stimmt die Gemeinde (Stadt) zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sind je abzulösenden Stellplatz folgende Ablösebeträge zu zahlen:

1. im Gebietsteil 1: 6.000 Euro,
2. im Gebietsteil 2: 5.000 Euro,
3. im Gebietsteil 3: 4.000 Euro,
4. im Gebietsteil 4: 3.500 Euro,
5. im Gebietsteil 5: 3.000 Euro.

§ 3 Minderung der Ablösebeträge⁵

Beispielhafte Regelungsmöglichkeiten:

(1) Die Ablösebeträge können um bis zu 30 Prozent gemindert werden, sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe hierfür bestehen. Die Minderung der Ablösebeträge nach Satz 1 gilt nicht für Vergnügungsstätten und Gaststätten.

(2) Die Ablösebeträge sind in den Gebietsteilen 1.1, 3.1 und 5.1 um 20 Prozent zu reduzieren. Die Gebiete sind in der Karte "Gebiete der Stellplatzsatzung" im Maßstab 1 : 5000, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Eine maßstabgetreue Abbildung der Anlage 2 ist Bestandteil der Bekanntmachung im Amtsblatt.

§ 4 Stellplatzablösevertrag⁶

Wenn die Gemeinde einen Stellplatzablösevertrag abschließt, soll sie dabei das Muster gemäß Anlage 2 dieser Satzung zu Grunde legen.

§ 5 In-Kraft-Treten⁷

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

Bürgermeister/Amtsdirektor
(Oberbürgermeister)

Erläuterungen

¹ Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

² Hier ist jeweils der letzte Stand der Rechtsgrundlage anzugeben.

³ § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, die Stellplatzsatzung sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. Da § 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO vorsieht, dass die Gemeinde den Ablösebetrag an den durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für einen Stellplatz orientiert, dürfte es insbesondere in größeren Gemeinden notwendig sein, einen gestaffelten Ablösebetrag festzulegen. Dies erfordert stets, dass in der Satzung die einzelnen Gemeindeteile textlich (und möglichst auch zeichnerisch) abgegrenzt werden. § 1 sieht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung (Gemeindegebiet) einzelne textlich und zeichnerisch abgegrenzte Gebietsteile vor, um eine differenzierte Festsetzung des Ablösebetrages zu ermöglichen. In kleineren Gemeinden dürfte es genügen, einen einheitlichen Ablösebetrag für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen. Zur Orientierung an den Grunderwerbs- und Herstellungskosten näher OVG Lüneburg, BRS 47 Nr. 112. Zur „anteiligen“ Umlegung der Kosten auf den Bauherrn OVG Münster, BRS 30 Nr. 107; BRS 40 Nr. 149.



⁴ § 2 regelt die Ablösepflcht des Bauherrn. Durch den Hinweis auf den öffentlich-rechtlichen Stellplatzablösevertrag wird klargestellt, dass die Stellplatzablöse im Einzelfall nicht bereits aufgrund der Satzung verlangt werden kann. Die Regelung entspricht § 43 Abs. 3 Satz 1 BbgBO. Sofern – wie hier – eine Stufung der Ablösebeträge erfolgt, muss der Satzung eindeutig entnommen werden können, in welchen Fällen ein Ablösebetrag in welcher Höhe fällig wird.

⁵ § 3 nennt Regelungsbeispiele für eine Minderung der Ablösebeträge. Die Gemeinde hat keine Pflicht, solche Abweichungen in der Stellplatzsatzung vorzusehen.

Es empfiehlt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, jedenfalls eine allgemeine Dispensmöglichkeit vorzusehen, die eine Abweichung in atypischen Situationen erlaubt. Ein Formulierungsbeispiel ist in Absatz (1) genannt. Dabei ist in Satz 2 eine Gegen Ausnahme für Vergnügungsstätten und Gaststätten gemacht. Die Gemeinde kann damit ihr städtebaulich unerwünschte Nutzungsarten von der Minderungsmöglichkeit ausnehmen. Die Minderung kann die Gemeinde auch pauschal in einem Gebietsteil gewähren. Voraussetzung ist eine textlich und räumlich hinreichend präzise Abgrenzung der betroffenen Gebietsteile. Zudem muss für das gesamte Teilgebiet eine Abweichung auch materiell, d.h. aus verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründen, gerechtfertigt sein. Die Minderungsmöglichkeit ist auf 20% begrenzt. Ein Regelungsbeispiel ist formuliert.

⁶ § 43 Abs. 3 Satz 1 BbgBO sieht vor, dass die Stellplatzablöse durch einen zwischen Gemeinde und Bauherrn abzuschließenden Stellplatzablösevertrag zu regeln ist. Anlage 2 der Stellplatzablösesatzung enthält ein entsprechendes in der Praxis gebräuchliches Vertragsmuster.

Zu den §§ 1 und 2:

Notwendig sind die genaue Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Angabe des Ablösebetrages. Es empfiehlt sich ferner aus Beweis Zwecken, klarstellend den Umfang der Stellplatzverpflichtung und die mit dem Vertrag abgelösten Stellplätze anzugeben.

Zu § 3:

Die Fälligkeitsregelung entspricht § 43 Abs. 3 Satz 2 BbgBO. Die Gemeinde sollte sich eine angemessene Sicherheit einräumen lassen für den Fall, dass der Bauherr seiner Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages nicht pünktlich nachkommt. Die Sicherung ist sachgerecht, da der Bauherr aufgrund des abgeschlossenen Stellplatzablösevertrages den Stellplatznachweis geführt hat und die Bauaufsichtsbehörde demnach die Baugenehmigung erteilen muss. Ohne Sicherung liefe die Gemeinde Gefahr, dass bei späteren Zahlungsschwierigkeiten des Bauherrn das Bauvorhaben ohne Zahlung des Ablösebetrages verwirklicht wird. Die Gemeinde kann entweder den Vertrag aufschiebend bedingt bis zur Erbringung einer Sicherungsleistung abschließen oder den Bauherrn die Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG erklären lassen. Letzteres führt dazu, dass die Gemeinde den Bauherrn nicht auf Zahlung des Ablösebetrages vor Gericht verklagen muss sondern im Wege der Verwaltungsvollstreckung vorgehen kann.

Zu § 4:

Die Regelung in § 4 stellt (klarstellend) sicher, dass mit der Zahlung des Ablösebetrages keine Rechte des Bauherrn an hergestellten öffentlichen Parkeinrichtungen entstehen. Dies entspricht der Rechtsprechung, nach der die Pflicht der Gemeinde aus § 43 Abs. 4 Satz 2 BbgBO kein subjektives Recht des Bauherrn entspricht.

Zu § 5:

§ 5 enthält eine Regelung für den Fall, dass der Bauherr die erteilte Baugenehmigung nicht ausnutzt bzw. nicht ausnutzen kann. In diesem Fall entsteht ein öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch in der Höhe des gezahlten Ablösebetrages. § 5 räumt daneben dem Bauherrn einen vertraglichen Rückzahlungsanspruch ein.

⁷ Hinsichtlich des Inkrafttretens der Satzung hat die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum. Es empfiehlt sich – wie in der Praxis üblich –, das Inkrafttreten mit der Bekanntmachung zu verbinden. Die Gemeinde kann die Satzung in Ausnahmefällen auch rückwirkend in Kraft setzen. Schutzwürdige Interessen der Eigentümer sind dann zu beachten, wenn der Zeitraum, in dem eine Stellplatzpflicht weder kraft Gesetzes noch aufgrund einer Satzung bestand, so lang war, dass mit einer nachträglichen Normierung einer Stellplatzpflicht nicht mehr zu rechnen war. Beim Ersterlass der Stellplatzablösesatzung empfiehlt es sich, das Inkrafttreten einheitlich mit der Regelung in der Stellplatzsatzung zu bestimmen.

Anlage 2

Muster (Stellplatzablösevertrag)

Vertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht (Stellplatzablösevertrag)

Zwischen
der Gemeinde (Stadt)
.....

vertreten durch den Bürgermeister/
Amdtsdirektor (Oberbürgermeister)
– nachstehend Gemeinde (Stadt) genannt –

und

.....
– nachstehend Bauherr genannt –

wird nachfolgender Stellplatzablösevertrag geschlossen.

§ 1 Vertragsgrundlage

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

.....
.....

Nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung sind hierfür notwendige Stellplätze zu errichten. Hiervon werden Stellplätze abgelöst.

§ 2 Ablösebetrag

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

§ 3 Fälligkeit; Sicherheit

(1) Der Ablösebetrag ist mit Baubeginn fällig und bis zum auf das Konto der Gemeinde (Stadt-)verwaltung bei der ... unter Angabe des Zahlungsgrundes (Nr. ...) zu zahlen.

(2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bauherr für den Ablösebetrag gemäß § 2 Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft



Örtliche Bauvorschriften

eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts geleistet oder im Einvernehmen mit der Gemeinde (Stadt) eine vergleichbare Sicherheit gestellt hat.

oder

(2) 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 (Stadt) 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 § 69 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

Bürgermeister/Amtsdirektor
(Oberbürgermeister)

Ort/Datum

Bauherr

5 Prüfliste über die notwendigen Verfahrensschritte

| Prüfliste für Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen | | | | | | | |
|---|--|----|--|----|---|--|--|
| I. Formeller Teil | | | | | | | |
| Anhörungsverfahren | | | Einladung zur Gemeindevertretersitzung | | | | |
| | | ja | nein ¹ | | | | |
| 1 | Ist die Auslegung des Satzungsentwurfs unter Angabe von Auslegungsort und –zeit ortsüblich (d.h. gemäß den Bestimmungen der Hauptsatzung) bekanntgemacht worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO) | | | 7 | Sind Zeit, Ort und Tagesordnung der Gemeindevertretersitzung entsprechend den Festlegungen der Hauptsatzung bekanntgemacht worden (Vorhandensein eines Vermerkes über Aushangsbeginn und –ende)? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 4 GO) | | |
| 2 | Betrug die Auslegungszeit einen Monat (nicht: 4 Wochen!) (Vorhandensein eines aktenmäßigen Vermerkes über Auslegungsbeginn und –ende)? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO) | | | 8 | Wies das Ladungsschreiben an die Gemeindevertreter den notwendigen Inhalt (Tagesordnung, Sitzungsort, Sitzungstermin und Beginn der Sitzung) auf, wurde die in der Geschäftsordnung enthaltene Ladungsfrist eingehalten und wurden die erforderlichen Beschlussunterlagen beigelegt? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 4 GO analog und § 63 Abs. 1 lit. a GO) | | |
| 3 | Sind die berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert worden bzw. ist ihnen ein Satzungsentwurf zugeschickt worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 3 BbgBO) | | | | | | |
| Beschlussfassung | | | | | | | |
| Hauptsatzung | | | | | | | |
| 4 | Regelt die Hauptsatzung Ort und Zeitraum für die Veröffentlichung der Einladung zur Gemeindevertretersitzung? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 4 GO) | | | 9 | Wies das Ladungsschreiben die Unterschrift des Vorsitzenden der Gemeindevertretung auf? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 1 GO) | | |
| 5 | Ist in der Hauptsatzung eine Regelung über die öffentliche Bekanntmachung enthalten? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO) | | | 10 | Waren die einzelnen Punkte auf der Tagesordnung hinreichend bestimmt und auch die in Rede stehende Satzung als Beschlusspunkt aufgeführt? | | |
| Sitzungsablauf/Niederschrift | | | | | | | |
| 6 | Entspricht die Bekanntmachungsvorschrift der Hauptsatzung den Vorschriften der Bekanntmachungsverordnung? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO i.V.m. BekanntmV) | | | 11 | War die Gemeindevertretung beschlussfähig (mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend – beachte aber § 46 Abs. 2 GO) und wurde diese Beschlussfähigkeit vom Vorsitzenden am Beginn der Sitzung festgestellt und in der Niederschrift vermerkt? (Rechtsgrundlage § 46 Abs. 1 Satz 1 GO) | | |



(Fortsetzung von Seite 44)

| Anhörungsverfahren | | | | | | | |
|--------------------|--|----|-------------------|-----------------------|---|----|-------------------|
| | | ja | nein ¹ | | | ja | nein ¹ |
| 12 | Wurde die Satzung in öffentlicher Sitzung beschlossen? (Rechtsgrundlage § 42 Abs. 1 GO) | | | Anzeige | | | |
| | | | | 18 | Ist die Satzung der Sonderaufsichtsbehörde (Landrat/MIR) angezeigt worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 4 GO) | | |
| 13 | Ist aufgrund der Sitzungsniederschrift auszuschließen, dass von der Abstimmung ausgeschlossene Personen mitgestimmt haben? (Rechtsgrundlage § 28 Abs. 1 GO) | | | Bekanntmachung | | | |
| | | | | 19 | Ist die Satzung entsprechend den Festlegungen der Hauptsatzung über Bekanntmachungs-ort und ggf. -frist bekannt gemacht worden (aktenkundiger Nachweis)? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO) | | |
| 14 | Ist die Satzung mehrheitlich beschlossen worden und ist das Abstimmungsergebnis in der Sitzungsniederschrift unter Angabe der Ja-, Nein- und Enthaltungsstimmen vermerkt worden? (Rechtsgrundlage § 47 GO und § 49 Abs. 1 Nr. 5 GO) | | | 20 | Soweit die Bekanntmachung in einem Amtsblatt erfolgt: Sind die gesetzlichen Anforderungen an das Amtsblatt erfüllt (z. B. Amtsblatt trägt den Titel „Amtsblatt für die Gemeinde...“, keine kommerzielle Werbung auf der gleichen Seite mit amtlichen Bekanntmachungen etc.)? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO i.V.m. § 4 BekanntmV) | | |
| 15 | Habent beim Beschluss über die Satzung die Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange (bzw. eine Zusammenfassung) vorgelegen und wurden diese durch die Gemeindevertretung billigend zur Kenntnis genommen? | | | | | | |
| 16 | Wurde die Niederschrift vom Vorsitzenden der Gemeindevertretung unterzeichnet? (Rechtsgrundlage § 49 Abs. 3 GO) | | | 21 | Soweit die Hauptsatzung die Veröffentlichung in mehreren Bekanntmachungsorganen oder an mehreren Orten (z. B. Schaukästen) vorsieht: Ist die Bekanntmachung der Satzung in allen Bekanntmachungsorganen bzw. an allen festgelegten Orten vorgenommen worden? | | |
| 17 | Ist die Satzung nach der Beschlussfassung vom hauptamtlichen Bürgermeister bzw. dem Amtsdirektor unter Angabe des Datums, der Amts- bzw. Funktionsbezeichnung und voller Wiedergabe des Familiennamens (eine Parapher ist nicht ausreichend) ausgefertigt (unterzeichnet) worden? (Rechtsgrundlage § 5 Abs. 3 GO) | | | | | | |



¹ Eine Nein-Antwort in einem grau unterlegten Feld bedeutet in der Regel die Unwirksamkeit der gesamten Satzung.



Örtliche Bauvorschriften

| Prüfliste für Stellplatz- und Stellplatzablösesetzungen | | | | | | | |
|---|---|----|-------------------|-------------------------------------|---|--|--|
| II. Materieller Teil | | | | | | | |
| Pflichtbegründender Tatbestand | | | | | | | |
| | | ja | nein ¹ | | | | |
| 1 | Knüpft die Stellplatzsatzung an die Errichtung und Nutzungsänderung von Anlagen an? Wird die Erweiterung baulicher Anlagen der Errichtung gleichgestellt? (Rechtsgrundlage § 43 Abs. 1 BbgBO) | | | Bestimmung des Ablösebetrags | | | |
| | | | | 6 | Orientiert sich die Höhe des Ablösebetrages an den Herstellungs- und Grunderwerbskosten für einen Stellplatz oder einem anderen sachgerechten Maßstab? (Rechtsgrundlage § 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO) | | |
| Bestimmung des Geltungsbereichs | | | | | | | |
| 2 | Ist der Geltungsbereich der Satzung hinreichend bestimmt oder bestimmbar (insb. bei Beschränkung auf Gemeindeteile)? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 8 Satz 1 BbgBO) | | | 7 | Sofern die Herstellungs- und Grunderwerbskosten als Maßstab dienen: Werden die durchschnittlichen bzw. die Kosten der letzten Herstellung vergleichbarer Stellplätze zugrunde gelegt? (Rechtsgrundlage § 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO) | | |
| Festlegung der Stellplatzzahl | | | | | | | |
| 3 | Ist der abstrakte Stellplatzbedarf sachgerecht ermittelt worden? Ist hierbei nach Art und Maß der baulichen Nutzung differenziert worden? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO) | | | 8 | Berücksichtigt der Ablösebetrag den Allgemeinutzen in ausreichendem Maße? (Rechtsgrundlage § 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO) | | |
| 4 | Berücksichtigen die Stellplatzzahlen die örtlichen Gegebenheiten in ausreichendem Maße? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BbgBO) | | | 9 | Sofern der Ablösebetrag vermindert oder erhöht worden ist: Liegen ausreichende verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe vor? Ist die Minderung ausreichend bestimmt? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BbgBO) | | |
| 5 | Sofern Stellplatzzahlen erhöht oder verringert worden sind: Liegen ausreichende verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe vor? Ist die Abweichung ausreichend bestimmt? (Rechtsgrundlage § 81 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BbgBO) | | | | | | |



¹ Eine Nein-Antwort in einem grau unterlegten Feld bedeutet in der Regel die Unwirksamkeit der gesamten Satzung.



6. Der Vollzug der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen

Von den Regelungen einer Stellplatzsatzung können **Abweichungen** erteilt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob Abweichungstatbestände in der Stellplatzsatzung ausdrücklich geregelt sind.

Sofern für das Bauvorhaben eine **Baugenehmigung erforderlich** ist (vgl. § 54 BbgBO), kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulassen, wenn dem Schutzziel der Bauvorschrift in gleicher Weise entsprochen wird, die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Anforderungen nicht beeinträchtigt werden und öffentliche Belange, insbesondere die Anforderungen des § 3 Abs. 1 BbgBO, nicht entgegenstehen (§ 60 Abs. 1 Satz 1 BbgBO).

Zusätzlich ist für die Abweichung das **Einvernehmen der Gemeinde** erforderlich (§ 60 Abs. 2 Satz 1 BbgBO). Dieses Erfordernis dient der Wahrung der Interessen der Gemeinde und sichert ihr insbesondere ein materielles Beteiligungsrecht. Die Bauaufsichtsbehörde ist an ein verweigertes Einvernehmen gebun-

den. Ebenso wie im Bauplanungsrecht (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann die Gemeinde das Einvernehmen aber nur verweigern, wenn die Voraussetzungen für die Abweichung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 BbgBO nicht vorliegen. Bei rechtswidriger Verweigerung kann die Bauaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 70 Abs. 1 BbgBO unter den dort genannten Voraussetzungen **ersetzen**.

Der in § 60 Abs. 2 Satz 2 BbgBO enthaltene Verweis auf § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB stellt zudem klar, dass nach Ablauf von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde das Einvernehmen als **fiktiv erteilt** gilt, wenn es nicht zuvor verweigert wird. Die Frist ist nicht verlängerbar. Eine Anfechtung des fingierten Einvernehmens durch die Gemeinde ist nicht möglich.

Sofern das Bauvorhaben **keiner Baugenehmigung** bedarf (vgl. § 55 BbgBO), entscheidet die Gemeinde über die Zulassung einer Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift in einem Erlaubnisverfahren (§ 61 Abs. 1 BbgBO). Die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung ergeben sich aus § 60 Abs. 1 Satz 1 BbgBO (vgl. § 61 Abs. 3 Satz 2 BbgBO).

Für den Fall, dass ein genehmigungsfreies Vorhaben unter Verstoß gegen Bestimmungen der Stellplatzsatzung, d.h. ohne die erforderliche Erlaubnis, verwirklicht wird, stellt sich die Frage, wer für den Erlass einer Baueinstellungs-, Nutzungsuntersagungs- oder Beseitigungsverfügung zuständig ist. Neben der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde gemäß den §§ 73 und 74 BbgBO räumt § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BbgBO auch den Gemeinden solche Befugnisse ein. Die Abgrenzung der Zuständigkeiten hat der Gesetzgeber nicht näher geregelt. Ähnlich wie bei der Abgrenzung der Zuständigkeiten von Bauaufsichtsbehörde und Denkmalschutzbehörde erscheint es sachgerecht, für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften einen **Vorrang der Gemeinde** aufgrund größerer Sachnähe anzunehmen.

Die **Stellplatzablösung** wird gemäß § 43 Abs. 4 Satz 1 BbgBO durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Gemeinde und Bauherrn geregelt. Eine bloße Regelung in Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ist daher ebenso unzulässig wie der einseitige Erlass eines Leistungsbescheides seitens der Gemeinde.



MIRAKTUELL 3·2005

Hinweis:

Diese Periodika wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Impressum:

Herausgeber/Bearbeitung:

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung

Referat Internationale Zusammenarbeit,
Öffentlichkeitsarbeit, Datenmanagement

Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam

Internetadresse:

<http://www.mir.brandenburg.de>

ISSN 1439-4715

Redaktion: Andrea Hass

V.i.S.d.P.: Hans-Martin Klütz

email:
hans-martin.kluetz@mir.brandenburg.de

Fotos und Karten:

Stadtverwaltung Potsdam, MIR-Archiv

Autorenverzeichnis:

Gröger, Gerd, MIR, Ref. 24

Förster, Jan-Dirk, MIR, Ref. 24

Reidt, Dr., Olaf, Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Berlin

Schiller, Dr., Gernot, Rechtsanwalt, Berlin

Das Magazin wurde auf 100%-Recyclingpapier gedruckt

Gesamtherstellung:

TASTOMAT Druck GmbH
Landhausstraße, Gewerbepark 5
15345 Eggersdorf

Layout:

schütz & co. Werbeagentur GmbH, Berlin

Das Magazin wurde auf 100 %-Recyclingpapier gedruckt