

## Information zur Sitzung der GV Golzow am 03.11.2025

### Thema: G-30-100/25 Bestätigung des Satzungsentwurfes der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung – Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange

In der Sitzung des OEA der Gemeinde Golzow am 14.10.2025 wurde über die Beschlussvorlage G-30-100/25 „Bestätigung des Satzungsentwurfes der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung – Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange“ diskutiert.

Es wurden folgende Änderungsvorschläge / Zuarbeiten des Satzungsentwurfes geprüft:

**1.** In § 2 der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung: Aufnahme des Abs. 5:  
„Bei baulichen 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. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.“

#### Ergebnis der Prüfung:

In § 2 der Satzung geht es darum den sachlichen Anwendungsbereich zu definieren. Inhaltlich würde der neue Abs. 5 jedoch eher zu § 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfes passen. In § 3 Abs. 3 der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung ist das Thema der Mehrfachnutzung bereits 1:1 – wie angeregt- mit aufgenommen worden.

**2.** In § 5 der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung:

- Anpassung des Paragrafens: Stellplatzablösevertrag / Härtefallregelung
- Aufnahme des Abs. 5 a) und b) sowie Abs. 6:

„Abs. 5

a) Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.

b) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.“

„Abs. 6: Wenn die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen im Einzelfall nicht oder nur mit einem unzumutbaren Aufwand erfüllt werden kann, kann die Gemeinde eine Befreiung oder Ermäßigung gewähren.“

Sprechzeiten:		Bankverbindungen		
Dienstag	9.00-12.00 / 13.00-18.00 Uhr	Mittelbrandenburgische Sparkasse	VR-Bank Fläming e.G.	Deutsche Kreditbank AG
Donnerstag	9.00-12.00 / 13.00-16.00 Uhr	IBAN DE52 1605 0000 3657 0744 13	IBAN DE78 1606 2008 4203 2245 01	IBAN DE66 1203 0000 1021 4307 70
Freitag	9.00-12.00 (Meldeamt)	BIC WELADED1PMB	BIC GENODEF1LUK	BIC BYLADEM1001

E-Mail: [info@amt-brueck.de](mailto:info@amt-brueck.de) (zu verwenden i. S. d. § 2 Abs. 1 eGovG)

Nähere Informationen finden Sie unter [www.amt-brueck.de/impressum](http://www.amt-brueck.de/impressum)

### **Ergebnis der Prüfung:**

- *bezüglich des Abs. 5 a):*

In dem folgenden Paragraphen der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung geht es allein um das Thema des Stellplatzablösevertrages. Der vorgeschlagene Abs. 5 a) beinhaltet jedoch thematisch die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze. Zudem ist der vorgeschlagene Satz bereits 1:1 in der Satzung vorhanden - § 4 Abs. 1.

- *bezüglich des Abs. 5 b):*

Der Teil des Satzes „Der Bestand an vorhandenen Stellplätzen wird angerechnet“ ist bereits in § 4 Abs. 1 Satz 2 vorhanden.

- *bezüglich des Abs. 6:*

Die Idee der besonderen Härtefallregelung wurde mitaufgenommen in die Satzung. Es wurde eine alternative Formulierung ausgearbeitet, in welcher präzise die Grenzen des Anwendungsbereiches dargestellt sind. Eine zu offene oder vage Regelung birgt das Risiko, dass rechtliche Unklarheiten oder Lücken entstehen.

Formulierungsvorschlag, im 2. Satzungsentwurf enthalten:

### **§ 7 besondere Härtefallregelung**

- (1) Im Falle einer Änderung oder Nutzungsänderung kann der Stellplatzablösebetrag in Härtefällen gemindert werden, wenn diese mit einem unzumutbar wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist. Ein unzumutbarer wirtschaftlicher Aufwand im Sinne dieser Regelung liegt vor, wenn die Höhe des Ablösebetrages in einem unverhältnismäßigen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Projekts steht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Ablösebetrag 30 % der Gesamtkosten übersteigen.
- (2) Überschreitet die Höhe des Ablösebetrages die festgesetzten 30 % der Gesamtkosten des Projekts, so ist der Ablösebetrag auf 30 % der Baukosten zu mindern.
- (3) Der Antrag auf Minderung des Ablösebetrages muss schriftlich und detailliert begründet werden.
- (4) Ein genereller Anspruch besteht nicht.

### **Rechenbeispiel zum besseren Verständnis:**

Eine Gaststätte baut im Rahmen einer notwendigen Renovierung neue Fenster und Türen ein. Diese berührt Teile der Statik und der Inhaber der Gaststätte muss einen Bauantrag stellen. Nun greift die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde.

Gem. den Richtzahlen aus der Anlage 1 gilt folgendes:

6.6.1 Gaststätten: 1 Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Gastraumfläche

→ die Gaststätte hat 250 m<sup>2</sup> Gastraumfläche

→ 250 : 25 m<sup>2</sup> = 10 Stellplätze sind insg. herzustellen

Das Bauvorhaben kostet 100.000 €.

Die herzustellenden Stellplätze kosten ca. 35.000 €.

$$\begin{array}{r} \rightarrow 100.000 \text{ €} \\ \hline 100 \% \end{array} \quad \begin{array}{r} 35.000 \text{ €} \\ \hline x \end{array}$$

Es gilt zu prüfen, ob die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze die festgesetzten 30 % der Gesamtkosten des Projekts überschreiten oder nicht.

Nach dem Beispiel kommt man auf einen Prozentsatz von 35 %. Demnach werden die Kosten sogar leicht überschritten - um 5 %- von den festgesetzten 30 %.

→ *Das Ergebnis:*

Der Bauherr muss als Ablösebetrag lediglich die festgesetzten 30 % der Baukosten zahlen. Die übrigen 5 % entfallen aufgrund § 7 Abs. 1 und 3 der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung.

***Hinweis der Verwaltung:***

Das aufgeführte Rechenbeispiel stellt eine stark vereinfachte Form dar und dient nur zum besseren Verständnis. In der praktischen Anwendung würde die Anlage 2 der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung finden, in welcher noch weitere Faktoren zur Kalkulation hinzugezogen werden.

Die Gemeindevertretung muss darüber diskutieren und abstimmen ob und in welcher Form sie diese besondere Härtefallregelung in die Satzung mitaufnehmen möchte oder nicht.

Ebenfalls anzumerken ist diesbezüglich, dass eine rechtliche Prüfung der besonderen Härtefallregelung durch Herrn Klingbeil erfolgen wird.

**3.** In § 4 der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung: Aufnahme des Abs. 3:

„Ist der Bestandsschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfes nach § 3. *Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.*“

**Ergebnis der Prüfung:**

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Weise konnte geklärt werden, dass es sich hierbei um einen Fehler handelt und dieser Satz gestrichen werden kann.

#### 4. Anlage 1 der Stallplatz- und Stellplatzablösesatzung: Anpassung der Richtzahlen:

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr. Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1 Wohngebäude</b>	
1.1 Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 75 m <sup>2</sup> Nutzfläche 2 je Wohnung über 75 m <sup>2</sup> Nutzfläche
1.2 Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Nutzungseinheit
1.3 Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Betten
1.4 Altenwohnheime, Altenheime	2 je 10 Betten
1.5 Sonstige Wohnheime	1 je 4 Betten
<b>2 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3 Verkaufsstätten</b>	
3.1 Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- betriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche
<b>4 Versammlungsstätten und Kirchen</b>	
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweck- hallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze
4.2 Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragsäle)	1 je 8 Besucherplätze
4.3 Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
<b>5 Sportstätten</b>	
5.1 Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2 Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.3 Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.4 Sportstätten nach 5.1 bis 5.3 mit Besucher- Plätzen	1 je 15 Besucherplätzen zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.5 Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.3
5.6 Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.7 Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1 Gaststätten, Diskotheken, Club- Häuser o.Ä.	1 je 25 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2 Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
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 überörtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.3 Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 je 5 Betten
7.4 Altenpflegeheime	1 je 4 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 <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2 Ausstellungs- und Verkaufsplätze	2 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3 Lagerräume, Lagerplätze	1 je 500 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.4 Spiel- und Automatenhallen	3 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.5 Kraftfahrzeugwerkstätten	1 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.6 Tankstellen mit Pflegeplätzen	1 je Pflegeplatz
9.7 Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	1 je Waschanlage
9.8 Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	1 je Waschplatz
9.9 Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	1 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 KFZ

## **10 Verschiedenes**

10.1 Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2 Spiel- und Automatenhallen	3 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## **Ergebnis der Prüfung:**

Die Richtzahlen werden angepasst.

