

**Satzungsentwurf der Gemeinde Golzow  
über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie die Ablösung der Verpflichtung zur  
Herstellung notwendiger Stellplätze  
- Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung**

Aufgrund des § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]) i.V.m. § 87 Abs. 4 der BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Golzow in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ mit der Beschlussnummer \_\_\_\_\_ folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Golzow. In Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen können abweichende Festsetzungen zum Stellplatzbedarf getroffen werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, baulichen Anlagen sowie gleichgestellten Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

**§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze / Sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, baulichen Anlagen sowie gleichgestellten Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen mindestens die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Die Erweiterung vorhandener Gebäude und Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.
- (2) Der Bauherr hat die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung öffentlich-rechtlich gesichert ist (vgl. § 49 Abs. 2 BbgBO).
- (3) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 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.
- (4) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

**§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Zahl der notwendigen herzustellenden Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 dieser Satzung.
- (2) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Nutzfläche bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 (Deutsche Norm: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) zu ermitteln.
- (3) Bei Gebäuden, baulichen Anlagen sowie gleichgestellten 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.

#### **§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen**

- (1) Bei einer Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, baulichen Anlagen sowie gleichgestellten Anlagen ist der zusätzliche Stellplatzbedarf neu zu ermitteln. Der Bestand an tatsächlich vorhandenen Stellplätzen wird angerechnet.
- (2) Ist der Bestandsschutz für ein Gebäude, einer bauliche Anlage oder einer gleichgestellten Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes, baulichen Anlage oder der gleichgestellten Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 3.

#### **§ 5 Stellplatzablösevertrag**

- (1) Die Regelung bei Stellplatzablösung besteht nur bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und gleichgestellten Anlagen. Bei der Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und gleichgestellten Anlagen ist kein Ablösevertrag zulässig.
- (2) Kann der Bauherr die notwendigen Stellplätze nachweislich nicht herstellen, so kann die Gemeinde Golzow gemäß § 49 Abs. 3 BbgBO durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde Golzow ablöst (Stellplatzablösevertrag).
- (3) Wenn die Gemeinde Golzow einen Stellplatzablösevertrag schließt, soll dabei das Muster gemäß Anlage 2 dieser Satzung zu Grunde gelegt werden.
- (4) Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablösung besteht nicht.

#### **§ 6 Ablösebetrag**

- (1) Die Höhe des Stellplatzablösebetrages je abzulösendem KFZ-Stellplatz entspricht den in Absatz 2 aufgeführten Herstellungskosten einschließlich der Grunderwerbskosten für 25 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche einschließlich der notwendigen Fahrgassen- und Bewegungsflächen.

#### **§ 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.

#### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 2 und 3 dieser Satzung die erforderlichen Stellplatzflächen nicht herstellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Brück, den .....

Mathias Ryll  
Amtdirektor

Satzungsentwurf 2

**Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
Satzungsentwurf über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie die Ablösung der  
Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze  
- Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung  
in der Gemeinde Golzow**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golzow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.09.2025 den Entwurf der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze – Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung beschlossen und die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 87 Abs. 8 BbgBO freigegeben (Bh-30-87/25).

Aufgrund des stetig steigenden Bedarfs nach mehr Wohnraum sind in den letzten Jahren in der Amtsverwaltung Brück vor allem Bauanträge mit der Vorhabenbeschreibung zum Neubau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern sowie von Hauserweiterungen eingegangen. Mit dem wachsenden Bedarf nach mehr Wohnraum ist die Bereitstellung ausreichender Stellplätze unabdingbar. Häufig sind nicht genügend Stellplätze im Bauvorhaben geplant. Aufgrund der oftmals nicht ausreichenden Anzahl an Stellplätzen wird häufig auf öffentlichen Verkehrsflächen geparkt und der Verkehrsfluss gestört.

Das Ziel der Stellplatzsatzung ist es, dass für alle zukünftigen Baumaßnahmen genügend Stellplätze eingeplant werden und diese verpflichtend herzustellen sind. Der Geltungsbereich der Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Golzow.

Der Entwurf der Stellplatzsatzung, bestehend aus dem Satzungsentwurf (Stand: 23.09.2025) einschließlich der Anlagen (Stand: 23.09.2025) werden nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Beteiligung öffentlich zur Einsichtnahme und zur Äußerung in der Zeit vom

**13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025**

auf der Internetseite des Amtes Brück ([www.amt-brueck.de](http://www.amt-brueck.de)) unter folgendem Pfad: Politik & Verwaltung, Bauleitplanung, aktuelle Auslegungen, bereitgehalten. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegt der Entwurf der Satzung zusätzlich während der Dienststunden in der Zeit von:

Montag	09:00 Uhr – 12.00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr – 12.00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 Uhr – 12.00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Donnerstag	09:00 Uhr – 12.00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Freitag	09:00 Uhr – 12.00 Uhr

in der Amtsverwaltung des Amtes Brück, Eingangshalle (Foyer), Ernst-Thälmann-Straße 59 in 14822 Brück aus.

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse: [baurecht@amt-brueck.de](mailto:baurecht@amt-brueck.de) bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. E DSGVO und dem brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt.

Brück, .....

M. Ryll

Amtsdirektor

Satzungsentwurf 2

## **Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende, in der Gemeindevertretung am 23. September 2025 gefasste Beschluss zum Entwurf der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze – Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung in der Gemeinde Golzow wird durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück dem „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk – Flämingbote“ bekannt gemacht.

Brück, .....

M. Ryll

Amtsdirektor

Satzungsentwurf 2

## **Veröffentlichungsvermerk**

Der Beschluss zum Entwurf der Satzung wurde am \_\_\_\_\_ im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück dem „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk – Flämingbote“ (Nr.: \_\_\_\_\_) öffentlich bekannt gemacht.

Brück, den .....

M. Ryll

Amtsleiter

Satzungsentwurf 2

**Geltungsbereich:**  
gesamtes Gemeindegebiet der Gemeinde Golzow

