

# Satzung der Stadt Biesenthal

über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen

## - Stellplatzsatzung -

Auf der Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]), in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal in ihrer Sitzung am 17.03.2022 nachstehende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt im gesamten Bereich der Stadt Biesenthal inklusive Ortsteil Danewitz, sofern keine abweichende Regelung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer Satzung getroffen wurde.

### § 2 Herstellungspflicht

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie von anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder mittels Fahrräder zu erwarten ist, müssen Stellplätze nach Maßgabe von § 3 und § 4 hergestellt und jederzeit benutzbar gehalten werden.
- (2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit andere baugesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Im Übrigen gilt § 4 der Brandenburgischen Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung –BbgGStV) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.  
Fahrradstände müssen so hergestellt werden, dass
  - sie leicht zugänglich sind,
  - sie eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben,
  - dem Fahrrad ein sicherer Stand durch einen Anlehnbügel gegeben wird und
  - durch einen Mindestabstand von 1,00 m zwischen den Fahrradständen das Abstellen und Anschließen des Fahrrades einschließlich des Rahmens ermöglicht wird. Die Herstellung einfacher Vorderadstände ist unzulässig.
- (4) Fahrradabstellplätze müssen direkt zugänglich sein und sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Laufradgröße und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können.
- (5) Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppe mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.
- (6) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

### **§ 3 Anzahl der Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlen gemäß Absatz 4 entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Bauvorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen ganzen Abstellplatzzahlen zu addieren.
- (2) Soweit sich nicht aus anderen bauordnungsrechtlichen Sonderbauvorschriften oder Richtlinien eine größere Anzahl ergibt, sind mindestens 3 v. H. jedoch mindestens einer der notwendigen Stellplätze für bauliche Anlagen gemäß § 50 Absatz 4 BbgBO und für Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen als barrierefreie Stellplätze für Menschen mit Behinderungen entsprechend DIN 18040 herzustellen. Es ist eine barrierefreie Zuwegung und Nutzbarkeit zu gewährleisten.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen bzw. zu mindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht. Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen oder liegt das Baugrundstück in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel, so kann die Stadt Biesenthal nach Feststellung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze oder Garagen mindern.
- (4) Richtzahlen für den Kfz-Stellplatzbedarf enthält die Tabelle 1 in Anlage 1. Die Begriffsbestimmungen und Grundlagen der Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen gemäß Anlage 1 der Satzung ergibt sich aus der DIN 277, welche die oben genannten Begriffe entsprechend definiert. In Bezug auf die Ermittlung der Verkaufsfläche wird auf den Einzelhandelserlass – Brandenburg – vom 17. Juni 2014 (ABl. Nr. 38 vom 17.09.2014 S. 1146) hingewiesen.
- (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.
- (6) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf unter Absatz 4 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.
- (7) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (8) 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.

### **§ 4 Anzahl der Stellplätze für Fahrräder**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder ist anhand der Richtzahlen gemäß Absatz 3 entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht. Kann der Bauherr die Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen oder liegt das Baugrundstück in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel, so kann die Stadt Biesenthal nach Feststellung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze mindern.

- (3) Richtzahlen für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder enthält die Tabelle 2 in Anlage 1. Die Begriffsbestimmungen und Grundlagen der Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen gemäß Anlage 1 der Satzung ergibt sich aus der DIN 277, welche die oben genannten Begriffe entsprechend definiert. In Bezug auf die Ermittlung der Verkaufsfläche wird auf den Einzelhandelserlass – Brandenburg – vom 17. Juni 2014 (ABl. Nr. 38 vom 17.09.2014 S. 1146) hingewiesen.

### **§ 5 Ablösung**

- (1) Die Herstellungspflicht für Stellplätze kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn dies aus verkehrlichen oder städtebaulichen Gründen vertretbar ist. Dazu ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.
- (2) Der oder die Verpflichtende hat keinen Anspruch darauf, die Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen. Ob oder in welchem Umfang die erforderlichen Stellplätze abgelöst werden, entscheidet die Stadt Biesenthal nach eigenem Ermessen selbst und allein, ohne von der unteren Bauaufsichtsbehörde abhängig zu sein.
- (3) Stimmt die Stadt Biesenthal zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, ist je abzulösenden Stellplatz ein Ablösebetrag (Grundstückserwerb und Baukosten) zu zahlen. Der Abschluss des Stellplatzablösevertrages ist vor der Erteilung der Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
- (4) Die Höhe des Ablösebetrages für einen PKW-Stellplatz wird nach folgender Formel errechnet:

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

Dabei bedeuten:

A: Ablösebetrag

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m<sup>2</sup>

K: Kosten der Herstellung der Stellplatzfläche je m<sup>2</sup> in €, diese sind mit 120 €/m<sup>2</sup> anzusetzen

F: erforderliche Stellplatzfläche, einschl. anteiliger Bewegungsfläche, diese ist mit 12,5 m<sup>2</sup>/Stellplatz anzusetzen

Sofern der Bodenrichtwert des Baugrundstückes größer als 140 €/m<sup>2</sup> ist, wird anstelle des Bodenrichtwertes der Wert 140 €/m<sup>2</sup> (Kappungsgrenze) zur Errechnung des Ablösebetrages herangezogen.

- (5) Von einer Ablösung ausgenommen sind Stellplätze für LKW oder Busse sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen gemäß § 50 Absatz 4 BbgBO und Abstellplätze für Fahrräder.

### **§ 6 Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung**

- (1) Der Ablösebetrag ist mit Baubeginn fällig.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bauherr für den Ablösebetrag gemäß § 5 Absatz 3 eine Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts leistet oder wenn sich der Bauherr hinsichtlich der Zahlungspflicht der sofortigen Vollstreckung unterwirft.

### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 BbgBO handelt, wer entgegen § 3 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze oder Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben, diese nicht dauerhaft erhält oder dauerhaft nicht zweckentsprechend nutzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

## § 8 Inkrafttreten; Übergangsregelung

- (1) Die Satzung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleiteten Verfahren nach Brandenburgischer Bauordnung sind nach den bis zum Inkrafttreten geltenden Regelungen der bisherigen Satzung fortzuführen; die materiellen Regelungen dieser Satzung sind jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.

Biesenthal, den 06.04.2022

gez. Nedlin  
Amtdirektor

### Bekanntmachungsanordnung

Die **Satzung der Stadt Biesenthal über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen** - beschlossen in der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 17.03.2022 wird im „Amtsblatt des Amtes Biesenthal-Barnim“ Nr. 4/2022, Jahrgang Nr. 32 am 26.04.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Biesenthal, den 06.04.2022

gez. Nedlin  
Amtdirektor

**Tabelle 1: Richtzahlen für Kfz Stellplätze**

Nutzungsart	Richtzahl Kfz-Stellplätze
<b>1. Wohngebäude</b>	
1.1 Einfamilien-, Doppelhäuser	
1.2 Mehrfamilienhäuser ab 3 WE u. Einliegerwohnungen	1 je Wohnung bis 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche 2 je Wohnung über 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.3 Altersgerechte Wohnungen	1 je 5 Wohnungen
1.4 Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.5 Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.6 Sonstige Wohnheime	1 je 2 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	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Pflegedienste	1 je 2 Mitarbeiter

<b>3. Verkaufsstätten</b>	
3.1 Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4. Versammlungsstätten</b>	
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 5 Sitzplätze
4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Filmtheater, Vortragsäle)	1 je 8 Sitzplätze
4.3 Kirchen /Religionshäuser	1 je 20 Sitzplätze
<b>5. Sportstätten</b>	
5.1 Sportplätze	2 je 150 m <sup>2</sup> Sportfläche o. je 8 Besucherplätze
5.2 Spiel- u. Sporthallen	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.3 Freibäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4 Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.5 Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.6 Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.7 Bootshäuser u. Bootsliegendeplätze	1 je Bootsliegendeplatz
<b>6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser ö. ä.	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 je Gästezimmer
6.3 Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7. Krankenanstalten</b>	
7.1 Krankenhäuser, Privatkliniken	1 je 3 Betten
7.2 Sanatorien	1 je 5 Betten
7.3 Altenpflegeheime, Wohngemeinschaften	1 je 10 Betten
<b>8. Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1 Grund-, Gesamt-, Real-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2 Sonstige Schulen (z.B. Gymnasium)	2 je Klasse
8.3 Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4 Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8.5 Jugendfreizeitstätten	2 je Freizeiteinrichtung
<b>9. Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1 Handwerks- u. Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5 Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 je Waschanlage oder -platz
<b>10. Verschiedenes</b>	
10.1 Kleingartenanlage	1 je 3 Kleingärten
10.2 Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
10.3 Spiel- und Automatenhallen	2 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche

**Tabelle 2: Richtzahlen für Fahrradstellplätze**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Richtzahl Fahrradstellplätze</b>
<b>1. Wohngebäude</b>	
1.2 Mehrfamilienhäuser ab 3 WE u. Einliegerwohnungen	1 je Wohnung bis 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche 2 je Wohnung über 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.5 Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 2 Betten
1.7 Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Pflegedienste	1 je 2 Mitarbeiter
<b>3. Verkaufsstätten</b>	
3.1 Läden, Geschäftshäuser	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4. Versammlungsstätten</b>	
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 8 Sitzplätze
4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Sitzplätze
4.3 Kirchen /Religionshäuser	1 je 20 Sitzplätze
<b>5. Sportstätten</b>	
5.1 Sportplätze	1 je 150 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2 Spiel- u. Sporthallen	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.3 Freibäder	1 je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4 Tennisplätze	1 je Spielfeld
5.5 Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.6 Kegel-, Bowlingbahnen	2 je Bahn
5.7 Bootshäuser u. Bootslichegeplätze	1 je Bootslichegeplatz
<b>6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser ö. ä.	1 je 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2 Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 je Gästezimmer
6.3 Jugendherbergen	1 je 5 Betten
<b>7. Krankenanstalten</b>	
7.1 Krankenhäuser, Privatkliniken	1 je 10 Betten
7.2 Sanatorien	1 je 10 Betten
7.3 Altenpflegeheime, Wohngemeinschaften	1 je 10 Betten
<b>8. Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1 Grund-, Gesamt-, Real-, Sonderschulen	3 je 5 Schüler
8.2 Sonstige Schulen (z.B. Gymnasium)	2 je 3 Schüler
8.3 Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 3 Auszubildende

8.4 Kindergärten, Kindertagesstätten	3 je Gruppenraum
8.5 Jugendfreizeitstätten	5 je Freizeiteinrichtung
<b>9. Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1 Handwerks- u. Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	2 je Werkstatt
9.4 Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 je Tankstelle
<b>10. Verschiedenes</b>	
10.1 Kleingartenanlage	1 je 2 Kleingärten
10.2 Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
10.3 Spiel- und Automatenhallen	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche