

1. Änderungssatzung der
Satzung der Stadt Preetz über notwendige Stellplätze
oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder
(Stellplatzsatzung der Stadt Preetz)

Auf Grundlage des § 86 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504), zuletzt geändert am 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. S. 875, 928) sowie § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. 2026 Nr. 27), zuletzt geändert am 26.03.2026 (GVOBl. 2026 Nr. 27) hat die Ratsversammlung der Stadt Preetz am 30.06.2026 die folgende Änderungssatzung beschlossen:

Artikel I

(1) § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wird um folgenden Satz ergänzt:

Abweichend von § 49 Abs. 1 S. 4 der LBO besteht diese Verpflichtung auch, wenn bei einem bestehenden Gebäude eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Umnutzung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird.

Die Begründung der Stellplatzsatzung wird bzgl. § 3 Abs. 1 folgendermaßen ergänzt:

Die Stadt Preetz sieht sich, insbesondere in der verdichteten Innenstadt, einem kontinuierlich steigenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ausgesetzt. Die fortschreitende Nachverdichtung durch die Teilung bestehender Wohnungen, Umnutzungen, Aufstockungen sowie den Ausbau von Dachräumen trägt maßgeblich dazu bei, dass zusätzlicher privater Pkw-Verkehr entsteht.

Zwar sieht § 49 Abs. 1 S. 4 der LBO SH im Regelfall vor, dass bei solchen Maßnahmen im Bestand keine zusätzliche Stellplatzpflicht ausgelöst wird, um die Wohnraumschaffung zu erleichtern. Die pauschale Anwendung dieser landesgesetzlichen Privilegierung könnte jedoch dazu führen, dass der hieraus resultierende ruhende Verkehr vollständig in den ohnehin überlasteten öffentlichen Raum verlagert wird.

Durch die Aufnahme der vorgeschlagenen Regelung macht die Stadt Preetz von ihrer satzungsrechtlichen Befugnis Gebrauch, abweichend von der LBO eine Stellplatzpflicht auch für die Wohnraumschaffung im Bestand vorzuschreiben.

Ziel dieser Satzungsregelung ist es nicht, die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu verhindern. Vielmehr wird der Stadt Preetz damit die notwendige Rechtsgrundlage gegeben, in jedem Einzelfall sachgerecht zu prüfen, ob die durch die Baumaßnahme ausgelöste Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auf dem ei-genen Grundstück abgefangen werden kann.

Sollte der Nachweis von Stellplätzen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf dem Baugrundstück unmöglich sein, ermöglicht die Satzung die Festsetzung von Stellplatzablösebeträgen.

(2) § 8 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird folgendermaßen geändert:

Die Höhe des Ablösungsbetrages wird auf Basis folgender Berechnungsgrundlage ermittelt:

Ablösebetrag für einen KFZ-Stellplatz = Stellplatzfläche (13,75 m²) x Bodenrichtwert (individuell zu ermitteln) + Stellplatzfläche (13,75 m²) x Herstellungskosten (266,00 €/m²) x 0,8

Ablösebetrag für einen Fahrrad-Stellplatz = Stellplatzfläche (13,75 m²) x Bodenrichtwert (individuell zu ermitteln) + Stellplatzfläche (13,75 m²) x Herstellungskosten (266,00 €/m²) x 0,1

Die Begründung zu § 8 Abs. 3 wird folgendermaßen geändert:

Die Berechnung der Ablösebeträge in § 8 Abs. 3 basiert auf folgenden Grundlagen:

Reale Stellplatzfläche (13,75 m²): Ein normgerechter Kraftfahrzeugstellplatz benötigt laut Auskunft des Sachgebietes Straßen- und Bautechnik, Verkehr, Sondernutzung, Freiwillige Feuerwehr eine reale Grundstücksfläche von durchschnittlich 13,75 m².

Berücksichtigung des lokalen Bodenwerts: Durch die direkte Einbindung des jeweils aktuellen, individuell zu ermittelnden Bodenrichtwerts wird sichergestellt, dass die Ablösesumme den tatsächlichen Grundstückswerten im Stadtgebiet entspricht. In hoch verdichteten Innenstadtlagen mit teurerem Grund und entsprechend höherem Parkdruck fällt die Ablöse somit adäquat höher aus als in Randlagen.

Reale Herstellungskosten (266,00 €/m²): Für einen ebenerdigen Stellplatz wurden durch das Sachgebiet Straßen- und Bautechnik, Verkehr, Sondernutzung, Freiwillige Feuerwehr aktuelle Herstellungskosten in Höhe von 266 €/m² ermittelt.

Kfz-Stellplatz (Faktor 0,8): Die Stadt Preetz übernimmt 20 % der anfallenden Kosten im Rahmen des allgemeinen Interesses am öffentlichen Verkehrsraum. Der Bauherr trägt somit einen verursachergerechten Anteil von 80 % der Gesamtkosten für den nicht auf dem eigenen Grundstück geschaffenen Parkraum.

Fahrrad-Stellplatz (Faktor 0,1): Aufgrund des geringeren baulichen Aufwand sowie dem politischen Ziel Rechnung, den Radverkehr im Stadtgebiet Preetz gezielt zu fördern wird für einen Fahrrad-Stellplatz ein stark reduzierter Kostenfaktor von 10 % angesetzt.

(3) § 8 Abs. 7 der Stellplatzsatzung wird ersatzlos gestrichen.

Die Begründung zu § 8 Abs. 7 wird ersatzlos gestrichen.

Artikel II

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, am 03.07.2026

Tim Brockmann
Bürgermeister