Inhalt

Präambel 2

§ 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich 2

§ 2 Begriffsbestimmungen 2

§ 3 Herstellungspflicht und Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze 2

§ 4 Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Herstellung 3

§ 5 Beschaffenheit von Stellplätzen 3

§ 6 Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen 4

§ 7 Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte 4

§ 8 Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung 5

§ 9 Abweichungen 6

§ 10 Anlagen 6

§ 11 Ordnungswidrigkeiten 6

§ 12 Inkrafttreten 7

Auf Grundlage des § 86 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) sowie § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. S. 514) hat die Stadtvertretung der Stadt Preetz am 12. Dezember 2023 die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Preetzer Stellplatzsatzung hat zum Ziel, die klimaschutz- und verkehrspolitischen Ziele der Stadt Preetz, auch durch entsprechende Regelungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr zu unterstützen. Hierzu gehört insbesondere die Stärkung der Verkehrsträger des Umweltverbundes und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in der Stadt Preetz.

§ 1
Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung regelt gemäß § 86 Abs.1 Nr. 5 LBO die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder (§ 49 Abs. 1 LBO), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht, die Höhe der Ablösungsbeträge sowie die Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte.

(2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Preetz.

(3) Die Satzung gilt nicht für Teile des Gemeindegebiets, für die durch Bebauungspläne, andere städtebauliche Satzungen oder öffentlich-rechtliche Verträge abweichende Regelungen getroffen sind oder werden.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO.

(2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und sind im Sinne dieser Satzung als Form von Stellplätzen anzusehen. Ausstellungs-, Verkehrs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen (§ 2 Abs. 8 LBO).

(3) Der Begriff des Parkplatzes beschreibt eine Abstellfläche für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum.

(4) Fahrradabstellplätze sind Fahrradabstellräume, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen für Fahrräder außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 3
Herstellungspflicht und Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß der Anlage 1 (Richtzahlentabelle) dieser Satzung hergestellt werden.
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.

(2) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen sind nach Neuberechnung Mehrbedarfe zu ermitteln. Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Ablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen wird in solchen Fällen angerechnet.

(3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

(4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

(5) Steht die errechnete Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze oder Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch ab- oder aufzurunden.

(7) Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

§ 4
Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Herstellung

(1) Die Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen; die Stellplätze dürfen auch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück, Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

(2) Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Kfz-Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 300 m. Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist der Stadt Preetz vor Baugenehmigung nachzuweisen.

(3) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze sollen mit der Fertigstellung der Bezugsanlage hergestellt sein; sie müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlage hergestellt sein.

(4) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.

§ 5
Beschaffenheit von Stellplätzen

(1) Für die Beschaffenheit von Stellplätzen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen, insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, Abstandsflächenvorschriften, die Garagenverordnung Schleswig-Holstein (GarVO), die Landesbauordnung und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).

(2) Stellplätze außerhalb von Gebäuden und deren Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigem Material (mind. 50 % Öffnungsanteil) hergestellt werden, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.

(3) Stellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu den notwendigen Zeiten (bspw. Öffnungszeiten, Nutzungszeiten etc., bei Wohnnutzung rund um die Uhr) frei zugänglich sein.

§ 6
Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen

(1) Notwendige Fahrradabstellplätze sollen verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze soll durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung gewährleistet sein.

(2) Außenliegende Fahrradabstellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Material (mind. 50 % Öffnungsanteil) hergestellt werden, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.

(3) Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu den notwendigen Zeiten (bspw. Öffnungszeiten, Nutzungszeiten etc., bei Wohnnutzung rund um die Uhr) frei zugänglich sein.

(4) Notwendige Fahrradabstellplätze müssen

1. unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Größe und notwendigen Manövrierfläche einzeln leicht zugänglich sein
2. eine Fläche von mindestens 1,30 m² (ohne Zuwegung) haben,
3. eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und
4. dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen; bei beidseitiger Nutzung, sind diese im Abstand von mindestens 1,20 m zueinander anzuordnen; dienen sie nur zum Anschließen eines Fahrrades, ist ein Abstand von mindestens 0,60 m ausreichend.

Die Anforderungen des Satzes 1 gelten nicht für den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern für private Wohnzwecke. Zudem gelten die Anforderungen des Satzes 1 Nummern 3 und 4 nicht für abgeschlossene Abstellräume mit begrenztem Nutzerkreis. Gesicherte Fahrradabstellplätze sind möglichst mit Lademöglichkeiten für Pedelecs auszustatten.

(5) Bei Abstellanlagen mit 10 oder mehr Fahrradabstellplätzen müssen mindestens von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen 2 Fahrradabstellplätze durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,30 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern oder für Lastenfahrräder geeignet sein. Darüber hinaus sollte insbesondere bei Abstellanlagen mit 10 oder mehr Fahrradabstellplätzen eine Überdachung vorgesehen werden.

§ 7
Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte

(1) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann durch die Stadt Preetz für maximal 70% der nach § 3 notwendigen Stellplätze ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere durch

- Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV-Ticketing)

- Errichtung und Einbindung von Carsharing-Stationen (1 Sharing-Fahrzeug ersetzt 5 notwendige Stellplätze) oder durch den
- dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen zur individuellen Nutzung (motorisierter Individualverkehr)

verringert.

Besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements müssen im Vergleich zur Herstellung der Stellplätze nachweislich zu einer Verringerung der CO2-Emissionen beitragen. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit der Aussetzung nicht erfasst.

(2) Das Baugrundstück muss für die jeweilige Mobilitätsmanagementmaßnahme geeignet sein, insbesondere ist die Infrastruktur der näheren Umgebung zu berücksichtigen. Die Bauherrin bzw. der Bauherr muss belastbare Rückschlüsse auf die konkrete stellplatzmindernde Wirkung der gewählten Maßnahme in Form eines Mobilitätskonzeptes dokumentieren.

(3) Die Umsetzung der Mobilitätsmanagementmaßnahme ist durch die Eintragung einer Baulast zu sichern.

(4) Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

§ 8
Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung

(1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kann abgelöst werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit der Ablösung nicht erfasst.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung besteht nicht. Insbesondere wird einer Ablösung nicht zugestimmt, wenn bei Wohnungsbauvorhaben in einem Radius von 300 m die zeitlich unbeschränkten öffentlichen Parkraumkapazitäten nach objektiven Gesichtspunkten unzureichend sind.

(3) 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

Für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechen die Geldbeträge jeweils 80 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone.

(4) Über Stellplatzablösungen sind öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen.

(5) Der Ablösungsbetrag ist sofort nach Vertragsunterzeichnung fällig. Die Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn der Ablösungsbetrag vollumfänglich bei der Stadt eingegangen ist. Wenn die Baugenehmigung nach der Zahlung des Ablösungsbetrages rechtskräftig abgelehnt wird, hat die Bauherrin bzw. der Bauherr einen Anspruch auf Rückerstattung des Ablösungsbetrages. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Baugenehmigung erloschen ist oder die Bauherrin oder der Bauherr wirksam auf das Recht der Baugenehmigung verzichtet. Die Rückerstattung seitens der Stadt erfolgt innerhalb eines Monats nach Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn. Ein Anspruch auf Verzinsung des Ablösungs-betrages besteht nicht.

(6) Die Ablösungsbeträge sind für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung bzw. Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und Abstellanlagen für Fahrräder oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straße von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden. Sie begründen keinen Anspruch, Stellplätze zugewiesen zu bekommen.

§ 9
Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 LBO auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieser Satzung nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, sind die Abweichungen gesondert bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

§ 10
Anlagen

Die Anlage 1 ist Bestandteil der Stellplatzsatzung.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 1 LBO handelt, wer

1. notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze entgegen der §§ 3 und 4 nicht in ausreichender Anzahl herstellt oder ablöst,
2. notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht entsprechend der Anforderungen in den §§ 4, 5 und 6 herstellt oder nutzt,
3. entgegen § 7 Absatz 4 der Bauaufsichtsbehörde nicht anzeigt, dass die Voraussetzungen für eine Aussetzung der Stellplatzverpflichtung nicht mehr vorliegen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung einschließlich der Anlage 1 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, 14. Dezember 2023

L. S.

gez. Tim Brockmann
Bürgermeister

1. Änderungssatzung vom 03.07.2026 (Inkrafttreten 08.07.2026) eingearbeitet.

Stadt Preetz

Anlage 1: Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
1	**Wohngebäude**				
1.1.1	Einfamilienhäuser	1 je Wohnung	./.	1-4 je Wohnung	./.
1.1.2	Reihenhäuser / Doppelhäuser	1 je Wohnung	./.	2 je Wohnung	./.
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen				
1.2.1	bis 65 m² Wohnfläche	0,5 je Wohnung	10	2 je Wohnung	20
1.2.2	über 65 m² Wohnfläche	0,7 je Wohnung	10	2 je Wohnung	20
1.2.3	Über 100 m² Wohnfläche	1 je Wohnung	10	1-4 je Wohnung	20
1.3	Wohnanlagen für betreutes Wohnen	0,2 je Wohnung	20	0,2 je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	./.	2 je Wohnung	10
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10-20 Plätze	75	1 je 3 Plätze	20
1.6	Studentinnen-, Studentenwohnheime	1 je 3 Plätze	10	1 je Platz	20
1.7	Schwestern-, Pflegerwohnheime Arbeitnehmerinnen-, Arbeitnehmerwohnheime	1 je 3 Plätze	20	1 je 2 Plätze	20
1.8	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 15 Plätze, hiervon 30 v. H. für Behinderte (mind. 1)	75	1 je 10 Plätze	50
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 50 m² Nutzfläche	20	1 je 50 m² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-/ innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 40 m² Nutzfläche jedoch mindestens 3	75	1 je 40 m² Nutzfläche	75
3	**Verkaufsstätten**				
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 je Laden	75	1 je 80 m² Verkaufsfläche	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher-/ innenverkehr	1 je 50 m² Verkaufsnutz-fläche	75	1 je 100 m² Verkaufsnutz-fläche (4)	75
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m² Verkaufsnutz-fläche	90	1 je 80 m² Verkaufsnutz-fläche	75

Stadt Preetz

Anlage 1: Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
4	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	90	1 je 10 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 5 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 je 30 Sitzplätze	75	1 je 10 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 je 20 Sitzplätze	90	1 je 20 Sitzplätze	75
5	**Sportstätten**				
5.1	Sportplätze ohne Zuschauer-/ innen- plätze (z. B. Trainingsplätze)	1 je 250 m²	./.	1 je 250 m²	./.
5.2	Sportplätze mit Sportstadien mit Zu-schauer-/ innenplätzen	1 je 250 m² Sport-fläche, zusätzlich 1 je 15 Besucher-/ innenplätze	./.	1 je 30 Besucher-/ innenplätze	75
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Zuschauer-/ innenplätze	1 je 50 m² Hallenfläche	./.	1 je 20 m² Hallenfläche	./.
5.4	Turn- und Sporthallen mit Zuschauer-/ innenplätzen und Fitnesscenter	1 je 50 m² Hallenfläche zusätzlich 1 je 15 Plätze für Besucher/ -innen	./.	1 je 20 m² Hallenfläche zusätzlich 1 je 15 Plätze für Besucher/ -innen en	./.
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m² Grundstücks-fläche	./.	1 je 100 m² Grundstücks-fläche	./.
5.6.	Hallenbäder ohne Zuschauer-/ innenplätze	1 je 10 Kleiderablagen	./.	1 je 5 Kleiderablagen	./.
5.7	Hallenbäder mit Besucher-/ innenplätzen	1 je 10 Kleiderablagen zusätzlich 1 je 15 Besucher-/ innenplätze	./.	1 je 10 Kleider-ablagen zusätzlich 1 je 10 Besucher-/ innenplätze	./.
5.8	Tennisplätze ohne Besucher-/ innenplätze	4 je Spielfeld	./.	1 je 2 Spielfelder	./.
5.9	Tennisplätze mit Besucher-/ innenplätzen	4 je Spielfeld zusätzlich 1 je 15 Besucher- / innenplätze	./.	1 je 2 Spielfelder zusätzlich 1 je 10 Besucher-/ innen- plätze	./.
5.10	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	./.	5 je Minigolfanlage	80

Stadt Preetz

Anlage 1: Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn	./.	2 je Bahn	80
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 5 Boote	./.	1 je 5 Boote	80
6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**				
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 12 Sitzplätze	75	1 je 4 Sitzplätze	90
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Diskotheken	1 je 8 Sitzplätze	75	1 je 8 Sitzplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75	1 je 20 Betten	10
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	75	1 je 5 Betten	90
7	**Krankenanstalten**				
7.1	Universitätskliniken	1 je 3 Betten	50	1 je 25 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten	60	1 je 25 Betten	75
7.3	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 je 4 Betten	50	1 je 30 Betten	50
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 4 Betten	25	1 je 40 Betten	90
8	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**				
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler/ -innen	./.	1 je 2 Schüler/ -innen	./.
8.2	Sonstige allgemeinbildende, Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler/ -innen	./.	je 1-3 Schüler/ -innen	./.
	Berufsschulen mit ländlichem Einzugsbereich, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler/ -innen zusätzlich 1 je 5-10 Schüler/ -innen	./.	1 je 2 Schüler/ -innen	./.
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 15 Schüler/ -innen	./.	1 je 10 Schüler/ -innen	./.
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 4 Studierende	./.	1 je 2 Studierende	./.
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 30 Kinder, jedoch mind. 2	./.	1 je 20 Kinder	10
8.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 je 20 Besucher-/ innenplätze	./.	1 je 3 Besucher-/ innenplätze	./.

Stadt Preetz

Anlage 1: Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
9	**Gewerbliche Anlagen**				
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	20	1 je 50 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	./.	1 je 5 Beschäftigte (	./.
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	./.	1 je 5 Wartungs- oder Reparatur-stand	./.
9.4	Tankstellen m. Kundendienstplätzen	6 je Kundendienstplatz	./.	./.	./.
9.5	Automatische Kraftfahrzeug-Waschstraßen	5 je Waschanlage	./.	./.	./.
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	./.	./.	./.
9.7	Spiel- und Automatenhallen	1 je 8 m² Nutzfläche jedoch mind. 3	90	1 je 20 m² Nutzfläche	90
10	**Verschiedenes**				
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	./.	1 je 2 Kleingärten	20
10.2	Friedhöfe	1 je 2.000 m² Grundstücks-fläche jedoch mind. 10	./.	1 je 500 m² Grundstücksfläche	90

Stadt Preetz

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

A. Allgemein

1. Rechtliche Ausgangslage:

Nach § 49 Absatz 1 S. 1 und 3 LBO dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet oder geändert werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Anzahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder bei ausreichender öffentlich-rechtlicher Sicherung in zumutbarer Entfernung hergestellt werden. Die Regelung gilt gemäß § 49 Absatz 1 Satz 2 LBO für Abstellanlagen für Fahrräder entsprechend.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat in der Vergangenheit den zum 31.12.2013 ersatzlos ausgelaufenen sogenannten Stellplatzerlass, der auf Grundlage empirischer Erfahrungswerte als Richtzahlen für unterschiedliche Nutzungen herangezogen wurde, entsprechend angewendet, um ein einheitliches Verwaltungshandeln sicherzustellen. Mit der Angleichung der LBO an die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz zum 01.09.2022 haben sich Änderungen des Rechtsrahmens in der LBO ergeben. Nach § 86 Absatz 1 Nr. 5 LBO können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann. Im Zuge der Kürzung der vormaligen Regelung der LBO, die ehemals die Ablösung von Stellplätzen regelte, bedarf es nunmehr einer Regelung in der kommunalen Stellplatzsatzung als Rechtsgrundlage, da anderenfalls –mangels Rechtsgrundlage – eine Ablöse unzulässig wäre.

Die Stellplatzsatzung soll die Zahl und Beschaffenheit der herzustellenden notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze, die Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte und die Ablösung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen regeln. Darüber hinaus dient sie dazu, bestehende Konzepte und Beschlüsse der Stadt Preetz, wie z.B. den Beschluss zur Klimaneutralität (Stadtvertretung, 03.09.2019), den Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung (Ausschuss für Bauplanung, 30.03.2022), dem Mobilitätskonzept (Stadtvertretung, 27.06.2022) sowie das Stadtentwicklungskonzept (Stadtvertretung, 28.03.2023) zu unterstützen.

2. Ziele der Stellplatzsatzung:

Der Satzungsentwurf verfolgt gleichrangig die folgenden Ziele:

1. Schaffung einer für Preetz angepassten Lösung nach dem Auslaufen des Stellplatzerlasses und Nutzung des Gestaltungsspielraums der aktuellen Rechtsgrundlage der LBO
2. Schaffung einer klaren Regelung zur Stellplatzanzahl und Stellplatzablösung
3. Schaffung von stadtweiten, transparenten Regelungen, zur Gewährleistung einer praxisnahen Anwendung für Bauherrinnen und Bauherren

4. Förderung der Innenentwicklung und städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt durch Reduzierung von Flächenverbrauch und –versiegelung
5. Erleichterung der Ansiedlung von vielfältigen Nutzungen in zentralen Versorgungsbereichen
6. Förderung der Mobilitätsverlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf klimafreundliche Mobilitätsformen

Erläuterung zu den Punkten 1, 2, 3
Wie bereits dargestellt, wurde in Preetz bisher der im Jahr 2013 ausgelaufene Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein entsprechend angewendet. In der aktuellen Fassung der LBO finden sich keine allgemeingültigen Richtzahlen, aber es werden bereits für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 0,7 und bei günstiger ÖPNV-Anbindung bzw. aufgrund eines geringeren zu erwartenden Bedarfs oder aufgrund eines Mobilitätskonzepts von 0,3 als Regelbeispiele benannt. Letztlich ist es ein verallgemeinernder Stellplatzschlüssel schwierig zu ermitteln, da immer die Umstände des Einzelfalles, die Umgebung inklusive der Vorbelastung durch vorhandenen Verkehr, die Flächenverfügbarkeit aber auch gesellschaftliche Trends (demografischer Wandel, Änderung des Mobilitätsverhaltens, etc.) eine Rolle spielen. Um sich einer praktikablen Lösung für die Stadt Preetz anzunähern, wurden die Regelungen in anderen Kommunen, Erkenntnisse aus den Veranstaltungen und des Handlungsleitfadens des VCD e.V. „Wohnen leitet Mobilität“, sowie der Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. herangezogen.

Die Betrachtung zeigt, dass Preetz im schleswig-holsteinischen Durchschnitt bei den Indikatoren Verhältnis PKW zu Einwohner bzw. Wohneinheit liegt. Aus den 4484 Wohngebäuden in Preetz (davon 3.582 mit nur einer Wohnung) ergibt sich ein Gesamtwohnungsbestand von 8.287 Wohnungen (Bezugsjahr 2021)[1]. Nach den Zulassungszahlen des Kraftfahrtbundesamtes sind in Preetz 9.116 PKW angemeldet, so dass sich bezogen auf die Einwohnerzahl von 15.958 ein Verhältnis von PKW zu Einwohner von 0,57 und von PKW zu Wohneinheit von 1,1 ergibt. Damit liegt Preetz im Landesdurchschnitt und ist oberhalb der Kennzahlen von Oberzentren (Kiel), leicht oberhalb von Mittelzentren (Rendsburg) aber unterhalb von kleineren Gemeinden einzuordnen, was an der vergleichsweisen guten ÖPNV-Anbindung liegen dürfte.

[1] Vgl. STEK, S. 40 (https://www.preetz.de/Verwaltung-Politik/Stadtentwicklungskonzept)

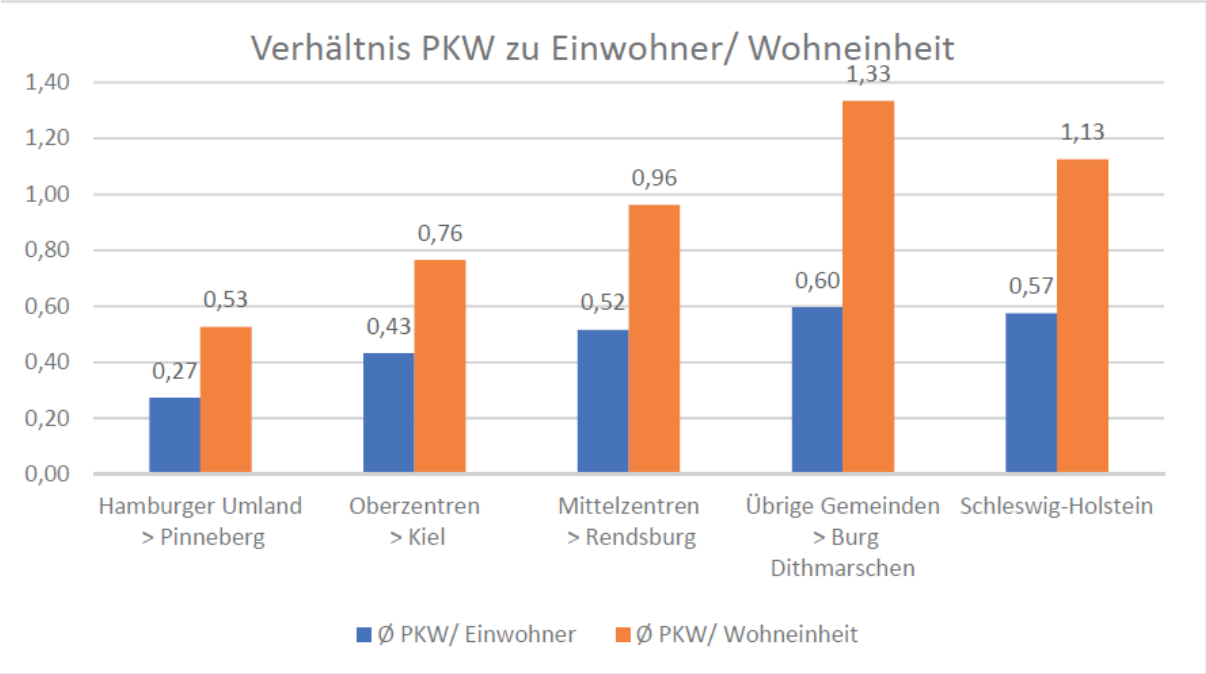

Abbildung 1[2]

Als Stadt im Kieler Umland scheint demgemäß eine differenzierte Betrachtung von Einfamilienhäusern und Mehrgeschosswohnungsbau angezeigt, da für letzteren reduzierte Stellplatzzahlen in Betracht kommen. Zur Förderung des Wohnungsbaus und insbesondere des sozialen Wohnungsbaus soll die Ermächtigungsgrundlage der LBO zur Schaffung einer örtlichen Stellplatzsatzung daher genutzt werden, wobei zu beachten ist, dass es zunächst zu einer vermehrten Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsräume durch die Bewohnerinnen und Bewohner von neu errichteten Gebäuden kommen kann. Gleichwohl dürfte die steuernde Wirkung nicht zu unterschätzen sein, da verfügbare Stellplätze gerade eine Motivation zur dauernden Nutzung des PKW auch bei kürzeren Strecken innerhalb des Stadtgebiets sein kann. Insgesamt soll die Stellplatzsatzung in Preetz daher unter anderem dazu dienen, bei zukünftigen Bauvorhaben das Stellplatzangebot im privaten Raum zu reduzieren, da auf lange Sicht erwartet wird, dass ein verringertes Stellplatzangebot im privaten Raum und eine zunehmende Parkplatzsuchdauer und Entfernung vom Ziel beim Parken im öffentlichen Raum zu einer Reduzierung der Kfz-Nutzung führen werden. Im Innenstadtbereich wird die Stellplatzsatzung durch das weitgehend flächendeckende zeitlich beschränkte öffentliche Parkraumangebot ergänzt, was dort in besonderem Maße zu einer Beschleunigung der Mobilitätsverlagerung beitragen soll. Aufgrund der beschriebenen Wechselwirkungen zwischen öffentlichem und privatem Raum sowie zwischen Parkraumangebot (Menge) und Parkraumbewirtschaftung (zeitliche Nutzungsregeln) empfiehlt es sich, die beiden Instrumente des Parkraummanagements im Blick zu behalten und aufeinander abgestimmt zu nutzen.

Nach der Neuordnung der LBO ist eine Ablösung von Stellplätzen entsprechend der bisherigen Praxis nicht mehr möglich und bedarf einer satzungsmäßigen Regelung durch die Kommune.

[2] Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Okt. 2022. S. 17, (https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/schriftenreihe)

Auch aus diesem Grund ist die Stellplatzsatzung geboten, um Bauwilligen im Einzelfall das Bauvorhaben ermöglichen zu können, sollte die Herstellung von Stellplätzen aus tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück unmöglich sein.

Durch die satzungsmäßige Regelung der Stellplatzanforderungen erhalten Bauherrinnen und Bauherrn frühzeitig Informationen hinsichtlich der Realisierbarkeit ihres Vorhabens in der Stellplatzsatzung oder bei abweichenden Regelungen in dem jeweiligen Bebauungsplan.

Erläuterung zu den Punkten 4 und 5:
Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, zählt zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Die Zielsetzung, bestehende Siedlungsgebiete, insbesondere die Preetzer Innenstadt, weiter zu entwickeln, soll zusätzlichen Flächenverbrauch und eine weitere Bodenversiegelung wie z.B. bei Einfamilienhausgebieten am Siedlungsrand oder bei Stellplatzflächen vermeiden. Dem folgend findet sich in den Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauplanung, die vom Ausschuss für Bauplanung am 30.03.2023 beschlossen wurden, der Leitgedanke einer Festlegung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen, der Festlegung von Mindestzahlen von Fahrradstellplätzen, Minderungsmöglichkeiten bei verkehrsgünstiger Lage bzw. Einbezug von Carsharing, die mit der Stellplatzsatzung in eine örtliche Bauvorschrift überführt werden.

Die Reduzierung der Richtzahlen für Stellplätze, soll somit zukünftig zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung durch Stellplätze führen und vor allem den Geschosswohnungsbau fördern, insbesondere, wenn bei mangelnder Flächenverfügbarkeit die erheblichen Kosten für den Bau von ansonsten notwendigen Tiefgaragenstellplätzen vermieden werden können. Dies eröffnet die Möglichkeit, diese Flächen anderweitig zu nutzen; zum Beispiel zur Nachverdichtung oder als private Grün- und Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Erläuterung zu dem Punkt 6:
Um einen Beitrag zu den auf landesweiter, bundesweiter und europäischer Ebene gefassten Zielen zur Eindämmung des Klimawandels zu leisten, hat die Stadtvertretung sich am 03.09.2019 angesichts der bedrohlichen Konsequenzen, die aus einer Verfehlung des 1,5°-Ziels resultieren werden, das (Leitbild-) Ziel gesetzt, Preetz bis zum Jahr 2030 zu einer klimaneutralen Kommune zu entwickeln. Die Stellplatzsatzung zielt demgemäß darauf ab, durch eine Reduzierung der Stellplatzrichtzahlen für Kraftfahrzeuge und die gleichzeitige Förderung des Umweltverbundes, durch die Erhöhung der Richtzahlen für Fahrradabstellplätze, die Möglichkeit der Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte sowie durch verpflichtende Qualitätskriterien für Fahrradabstellanlagen, eine Mobilitätsverlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf klimafreundliche Mobilitätsformen voranzutreiben. Sie schafft schon bei der Entwicklung von Bauvorhaben Anreize für eine Stärkung alternativer Mobilitätsformen.

B. Vorschriften

Zur Präambel
Die Präambel fasst die angestrebte Zielsetzung der Stellplatzsatzung kurz zusammen.

Zu § 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich
Absatz 1: bezeichnet den sachlichen Geltungsbereich und nimmt die Reglung des § 49 Absatz 1 LBO auf, der die Pflicht zur Herstellung für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze behandelt. Der Verweis auf die Befugnis durch örtliche Bauvorschrift die Ablösung von Stellplätzen zu regeln, findet sich in § 49 Absatz 3 LBO wieder, der auch die Ermächtigungsgrundlage konkretisiert. Im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage regelt die Stellplatzsatzung demgemäß insbesondere die Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze, die Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte und die Anforderungen an eine Ablösung und die Ablösungsbeträge.

Absatz 2: Der örtliche Geltungsbereich der Preetzer Stellplatzsatzung wird auf das Stadtgebiet der Stadt Preetz festgesetzt.

Absatz 3: Es wird darauf hingewiesen, dass abweichende Regelungen in Bebauungsplänen, anderen städtebaulichen Satzungen und öffentlich-rechtlichen Verträgen Vorrang gegenüber den in der Stellplatzsatzung festgelegten Vorschriften haben.

Zu § 2 Begriffsbestimmungen
Für eine leichte Verständlichkeit der Stellplatzsatzung, wurden wichtige Begriffe näher definiert. Garagen und Carports werden in der Satzung nicht weiter erwähnt und sind im Sinne der Satzung unter den Begriff der Stellplätze zu fassen. Zudem wurde der Begriff Fahrradabstellplätze anstelle des Begriffs Fahrradabstellanlagen als geeigneter angesehen.

Zu § 3 Herstellungspflicht und Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze
Absatz 1: Dieser entspricht sinngemäß § 49 Absatz 1 LBO. Der Entwurf hält in Satz 1 somit an der Grundverpflichtung fest, Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen, wenn bauliche Anlagen sowie andere Anlagen errichtet werden bzw. eine Änderung erfolgt, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird unter Berücksichtigung der Richtzahlentabelle (Anlage 1) bestimmt.

Im Vergleich zum Stellplatzerlass wurden die Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze kaum verändert. In dem Erlass wurde statt mit konkreten Zahlen häufig mit Bemessungsspannen gearbeitet, die jedoch in der praktischen Anwendung selten zum Tragen kamen. Auf Bemessungsspannen wird in der Stellplatzsatzung weitgehend verzichtet, sodass jeder Nutzung ein konkreter Wert zugeordnet ist. Dabei wurde eine Orientierung an den Bemessungsspannen der alten Richtwerte vorgenommen. Eine Differenzierung erfolgte für Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf die Wohnungsgröße. Kleinere Wohnungen haben in der Regel weniger Nutzer und damit auch regelmäßig weniger Kraftfahrzeuge, so dass ein geringerer Stellplatzschlüssel gerechtfertigt ist. Dieser Ansatz ermöglicht es auch kleine, kostengünstige

Wohnungen (insbesondere solche der sozialen Wohnraumförderung) zu privilegieren und gleichzeitig größere Wohnungen ab 100 m² den Anforderungen eines Einzelhauses, für das ebenfalls ein Stellplatz gefordert ist, gleichzusetzen.

Zur Herleitung der passenden kommunalen Richtzahlen für Kraftfahrzeuge wurden neben dem ausgelaufenen Stellplatzerlass, die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. herangezogen. Um den Fahrradverkehr zu fördern, wurden die Richtzahlen für Fahrradabstellplätze im Mehrgeschosswohnungsbau im oberen Bereich der Bemessungsspannen angesetzt. Es ist anzumerken, dass es sich um notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze handelt, die zur Vermeidung von Unzuträglichkeiten im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind. Die Frage einer darüberhinausgehenden Versorgung der Nutzenden und Besuchenden mit Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen wird der Entscheidung der Bauherrin bzw. des Bauherrn und damit dem Marktgeschehen überlassen.

Bis auf wenige Ausnahmen wurden nahezu alle Nutzungstypen aus dem Stellplatzerlass übernommen. Aufgrund eines sehr geringen Richtwertes von 0,2 Stellplätze je Wohnung, gab es in der Vergangenheit in anderen Kommunen Bemühungen von Bauherrinnen und Bauherren, Wohnungen als "Altenwohnungen" zu deklarieren, diese aber an andere Bevölkerungsgruppen zu vermieten/verkaufen. Daher wird der Nutzungstyp "Gebäude mit Altenwohnungen" in eine neue Nutzung überführt und genauer definiert ("Wohnanlagen für betreutes Wohnen" Ziffer 1.3). 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 eigenen 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.

Absatz 2: Infolge einer Änderung der Anlage oder einer Nutzungsänderung müssen Stellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl hergestellt werden, sodass der Mehrbedarf gedeckt wird.

Absatz 3: Sind Nutzungsarten nicht in der Richtzahlentabelle genannt, ist der voraussichtliche tatsächliche Stellplatzbedarf maßgebend. Dieser orientiert sich an vergleichbaren Nutzungen.

Absatz 4: Bei Vorhaben mit verschiedenen Nutzungen orientiert sich der Stellplatzbedarf an dem größten gleichzeitigen Bedarf und ermöglicht dem geltenden Recht entsprechend eine solche wechselseitige Nutzung unter der Bedingung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung auch bei verschiedenen Vorhaben in zumutbarer Entfernung.

Absatz 5: Anpassungen sind vorbehalten, wenn die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.

Absatz 6: Legt die für die Ermittlung des Stellplatznormbedarfs erforderlichen Rundungsregelungen fest.

Absatz 7: Der Nachweis über die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens zu erbringen.

Zu § 4 Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Herstellung
Absatz 1: Dieser entspricht § 49 Absatz 1 Satz 3 LBO. Es besteht die Möglichkeit, notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze unter der Voraussetzung einer öffentlichen Sicherung der Benutzbarkeit auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück herzustellen.

Absatz 2: Dieser konkretisiert den unbestimmten Begriff der zumutbaren Entfernung zum Baugrundstück. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Stellplätze bei einer Überschreitung von 300 m zum Vorhaben nicht zumutbar sind und deshalb dazu führen, dass die so weit vom Baugrundstück entfernten notwendigen Stellplätze nicht angenommen werden. Satz 1 definiert daher die fußläufig zumutbare Entfernung zum Baugrundstück für Kraftfahrzeugstellplätze auf maximal 300 m (alter Wert des Stellplatzerlasses). Anzumerken ist dabei, dass sich diese Werte nicht auf Behindertenstellplätze beziehen. Diese sind nach DIN 18040-1 in der Nähe der barrierefreien Zugänge und somit auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Satz 2 bestimmt den Zeitpunkt des Nachweises der öffentlich-rechtlichen Sicherung.

Absatz 3: Dieser bestimmt den Zeitpunkt, wann notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze hergestellt sein müssen.

Absatz 4: Dieser stellt sicher, dass die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze dauerhaft zu erhalten sind und nicht für andere Zwecke genutzt werden dürfen.

Zu § 5 Beschaffenheit von Stellplätzen
Absatz 1: Dieser stellt sicher, dass die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen, insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, Abstandsflächenvorschriften, die Garagenverordnung Schleswig-Holstein (GarVO), die Landesbauordnung und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz anzuwenden (GEIG) sind.

An dieser Stelle ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Pflicht zur Herstellung barrierefreier Stellplätze in § 50 Absatz 1 Satz 5, Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 LBO gesondert geregelt und damit mangels Ermächtigungsgrundlage nicht als örtliche Bauvorschrift in der Stellplatzsatzung regelbar ist.

Absatz 2: Um die Flächenversiegelung zu minimieren und damit die überbauten Flächen zugunsten der Grundwasserneubildung so durchlässig wie möglich zu gestalten, wurde dieser Absatz in die Satzung aufgenommen. Der hier festgesetzte Öffnungsanteil bezieht sich auf die Gesamtfläche aus außenliegenden Stellplätzen und Zufahrten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung (Beitrags- und Gebührensatzung des Abwasserzweckverband Preetz-Stadt und –Land in § 12 für versiegelte Flächen, also auch für versiegelte Stellplätze Gebühren erhebt und für Teilversiegelungen (Rasengittersteine - Drainpflaster mit Zertifizierung) Ermäßigungen vorsieht, so dass die dort hinterlegte Zielsetzung, auch in der Stellplatzsatzung aufgegriffen wird.[3]

Absatz 3: Dieser hält die offensichtliche Notwendigkeit fest, dass Stellplätze für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich sein müssen, um tatsächlich genutzt werden zu können.

Zu § 6 Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen

Absatz 1: Dieser Absatz legt fest, dass sämtliche notwendige Fahrradabstellplätze verkehrssicher und leicht erreichbar sein müssen. Unter leichter Erreichbarkeit versteht sich, dass die notwendigen Fahrradabstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über fahrradgerechte Aufzüge oder Rampen zugänglich sein sollten. Die Anforderung an eine soziale Kontrolle in Satz 2 bezieht sich auf eine adäquate Beleuchtung und eine gute Einsehbarkeit der Fahrradabstellplätze. Die Vorgabe dient damit sowohl dem Schutz und dem Sicherheitsgefühl der Nutzer selbst als auch dem Eigentumsschutz.

Absatz 2: Auch bei außenliegenden Fahrradabstellplätzen soll die Flächenversiegelung minimiert und damit die überbaute Fläche zugunsten der Grundwasserneubildung so durchlässig wie möglich gestaltet werden, sofern keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen

Absatz 3: Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sollen leicht auffindbar sein. Zudem soll verhindert werden, dass diese real z.B. in abgeschlossenen Räumlichkeiten vorhanden sind, in der Praxis aber nicht genutzt werden können.

Absatz 4:

Satz 1: Dieser konkretisiert die Beschaffenheit von notwendigen Fahrradabstellplätzen.

Folgende Vorschriften sollen eine einheitliche Herstellung und adäquate Beschaffenheit von notwendigen Fahrradabstellplätzen gewährleisten:

Nummer 1 stellt sicher, dass auch die einzelnen Fahrradabstellplätze innerhalb bspw. eines größeren Abstellraums leicht zugänglich sind und sich nicht gegenseitig behindern.

[3] Vgl. § 12 Niederschlagswasserbeitrags- und Gebührensatzung, www.azv-preetz.de/Rechtsgrundlagen

Nummer 2 setzt je notwendigen Fahrradabstellplatz das Flächenmaß auf 1,30 m² (ohne Zuwegung) fest. Dies orientiert sich an den Hinweisen für Architekten und Bauherren zum Abstellen von Fahrrädern.[4]

Nummer 3 schreibt unter Berücksichtigung der Hinweisen für Architekten und Bauherren zum Abstellen von Fahrrädern[5] die Weise der Anschließmöglichkeiten vor, da bspw. Fahrradabstellplätze, an denen nur ein Anschließen des Vorderrads möglich ist, als unzureichend angesehen werden.

Nummer 4 konkretisiert den Aspekt der Standsicherheit durch die Forderung eines Anlehnbügels. Ergänzend werden die erforderlichen Mindestabstände für die Aufstellung festgelegt.

Um weiterhin eine Flexibilität zu ermöglichen, sind nach Satz 2 bei dem Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern für private Wohnzwecke die Anforderungen des Satzes 1 nicht zu beachten. Bei abgeschlossenen Abstellräumen mit begrenztem Nutzerkreis wird nach Satz 3 wegen des reduzierten Risikos auf separate Anschließmöglichkeiten verzichtet. Der Verzicht auf Anlehnbügel ermöglicht es, auch ohne Abweichung nach § 10 andere Fahrradabstellanlagen errichten zu dürfen (z.B. Hochparker). Zudem wird aufgrund der steigenden Nutzung von Pedelecs empfohlen, gesicherte Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten auszustatten.

Absatz 5: Die Attraktivität größerer notwendiger Fahrradabstellanlagen soll mit dem Ziel erhöht werden, die Fahrradnutzung weiter zu fördern. Mit zusätzlichen Flächen für Anhänger und Lastenfahrrädern wird der steigenden Nutzung dieser Produkte als innerstädtischem Kfz-Ersatz Rechnung getragen. Die optionale Überdachung ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen ist als Anreiz für Bauherrinnen und Bauherren gedacht. Erfahrungen zeigen, dass überdachte Fahrradabstellplätze überdurchschnittlich gut angenommen werden.

Zu § 7 Aussetzung der Stellplatzverpflichtung durch Mobilitätskonzepte

Absatz 1: Dieser Paragraph ermöglicht nicht eine Reduzierung der Stellplatzpflicht, sondern setzt diese lediglich anteilig aus, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf bezogen auf das konkrete Vorhaben durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert. Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, ist dabei entscheidend, dass die Maßnahmen im Vergleich zur Herstellung der Stellplätze nachweislich zu einer Verringerung der CO2-Emissionen beitragen. Pro Stellplatz sind die durchschnittlichen CO2-Emissionen eines PKW anzunehmen (rd. 1.400 kg Co²/Jahr Mittelklasse bei 15.000 km Fahrleistung)[6]. Die Möglichkeit einer Aussetzung der Stellplatzpflicht ist auf max. 70 % der notwendigen Stellplätze beschränkt. Mindestens 30 % der notwendigen Stellplätze sind also entweder real herzustellen oder abzulösen. Diese Beschränkung berücksichtigt, dass aus verkehrlicher Sicht eine Mindestzahl von Stellplätzen für Beschäftigte, Besucher oder Lieferanten vorgehalten werden sollte. Die Herstellungspflicht von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen bleibt davon unberührt. Die Vorschrift schafft damit einen

[4] Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in NRW e.V., 2. Auflage, März 2021- Handlungsleitfaden_Fahrradparken_RZ_Web.pdf (www.agfs-nrw.de/fachthemen/parken-und-abstellen)

[5] Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in NRW e.V., 2. Auflage, März 2021- Handlungsleitfaden_Fahrradparken_RZ_Web.pdf (www.agfs-nrw.de/fachthemen/parken-und-abstellen)

[6] https://de.statista.com/infografik/25742/durchschnittliche-co2-emission-von-pkw-in-deutschland-im-jahr-2020

individuellen Anreiz, durch den Einsatz von Mobilitätsmanagementmaßnahmen weniger als die nach § 3 Absatz 1 und § 4 bestimmten notwendigen Stellplätze real herstellen oder ablösen zu müssen. Die Aufzählung von konkreten Maßnahmen wie die Nutzung von ÖPNV-Zeitkarten, die Errichtung oder Einbindung von Carsharing-Stationen oder Projekten des „autoarmen Wohnens" erfolgt beispielhaft und ist nicht abschließend. Die Regelung ist offen für weitere innovative Konzepte. Eine Kombination verschiedener Maßnahmen ist möglich.

Die Dauer der Aussetzung ist so zu bestimmen, dass der für die Maßnahme erforderliche finanzielle Aufwand während des Aussetzungszeitraums als Äquivalent zu einer alternativ möglichen Stellplatzablösung in etwa dem sonst aufzuwendenden Ablösungsbetrag entspricht (max. 15 Jahre). Wird eine Maßnahme über den gesamten Zeitraum der Stellplatzaussetzung vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht hinsichtlich der ausgesetzten Stellplätze als erfüllt. Die Vorschrift erhöht auf Seiten der Bauherrin bzw. des Bauherrn die Akzeptanz von Mobilitätsmanagementmaßnahmen und begrenzt andererseits den behördlichen Überwachungsaufwand auf die befristete Zeit der Aussetzung.

Absatz 2: Die Bauherrin bzw. der Bauherr hat ein überzeugendes Konzept vorzulegen, in welchem belastbare Rückschlüsse auf die konkrete stellplatzmindernde Wirkung der jeweiligen Maßnahme aufgezeigt werden. In der Umsetzung ist eine individuelle Bewertung durch den Fachbereich Bauen und Umwelt vorzunehmen. Für übliche Anwendungsfälle (bspw. Carsharing im Wohnungsbau) wird eine standardisierte Bewertung angestrebt.

Absatz 3: Um die Umsetzung der Mobilitätsmanagementmaßnahme sicherzustellen, ist eine Baulast nach § 83 LBO einzutragen.

Absatz 4: Sollte der Fall eintreten, dass der Nachweis über die Erfüllung der Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht nicht mehr erbracht wird, ist die Aussetzung zwingend zu widerrufen. Aus dem Widerruf der Aussetzung ergibt sich für den Eigentümer des jeweiligen Bauvorhabens die Verpflichtung, die Stellplatzpflicht vollständig zu erfüllen, entweder durch Realherstellung oder, wenn dies nicht möglich ist, durch Ablösung. Satz 2 stellt sicher, dass im Falle einer Ablösung von bisher ausgesetzten notwendigen Stellplätzen der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag gilt.

Zu § 8 Erfüllung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung durch Ablösung
Absatz 1 eröffnet die Möglichkeit, die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen durch Zahlung eines bestimmten Geldbetrages abzulösen. Voraussetzung dafür ist, dass die Herstellung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Durch Satz 2 wird klargestellt, dass Stellplätze für Menschen mit Behinderungen nicht abgelöst werden können (vgl. Anmerkung zu § 6, zwingend mangels Ermächtigungsgrundlage).

Die Verwaltung wird die Möglichkeit der Ablöse, insbesondere in Bezug auf Fahrradabstellplätze, restriktiv handhaben und die Darlegung der realen Schwierigkeiten durch den Bauherrn verlangen (siehe Absatz 2).

Absatz 2: Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Ablösung, was eine restriktive Handhabung sichert. Eine Ablösung wird insbesondere abgelehnt, wenn in Anlehnung an § 5 Abs. 2 bei Bauvorhaben in einem Radius von 300 m die zeitlich unbeschränkten öffentlichen Parkraumkapazitäten objektiv gesehen nicht ausreichen. Bei mittels Parkscheibe bewirtschafteten Bereichen könnte durch das Instrument der Bewohnerparkausweise in einzelnen Fällen eine Ausnahme begründet werden, da hierdurch die zeitliche Begrenzung der Parkscheibenregelung aufgehoben wird. Somit ist eine Ablösung von Kfz-Stellplätzen im Innenstadtbereich grundsätzlich im Einzelfall möglich.

Absatz 3: 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.

Absatz 4: Dieser regelt das Ablöseverfahren. Über Stellplatzablösungen sind öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen.

Absatz 5: Dieser Absatz regelt, wann der Ablösungsbetrag zu zahlen ist und wann eine Rückerstattung des Ablösungsbetrages erfolgt, falls die Baugenehmigung rechtskräftig abgelehnt wird, erloschen ist oder die Bauherrin oder der Bauherr auf das Recht der Baugenehmigung verzichtet.

Absatz 6 nimmt die Vorgaben des § 49 Absatz 3 der LBO auf und trägt dem verpflichtenden Verwendungszweck Rechnung.

Zu § 9 Abweichungen
Abweichungen sind zur Regelung eines Einzelfalles möglich. Sie kommen für atypische Sachverhalte in Betracht. Auf das Abweichungsverfahren der LBO wird Bezug genommen.

Zu § 10 Anlagen
§ 10 stellt klar, dass die Anlage 1 (Richtwerttabelle) Bestandteil der Stellplatzsatzung sind.

Zu § 11 Ordnungswidrigkeiten
Absatz 1: Dieser Absatz bestimmt entsprechend § 84 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 1 LBO mit den Nummern 1 bis 4 die bußgeldbewährten Tatbestände der Satzung.

Absatz 2: Die Höhe des Bußgeldes für eine begangene Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO bis zu 500.000 € betragen.

Zu § 12 Inkrafttreten
Eine Befristung der Stellplatzsatzung ist bewusst nicht vorgesehen. Eine Überarbeitung und Anpassung erfolgt nicht nach einem festgelegten Zeitraum, sondern nach Bedarf.