

Satzung der Gemeinde Linau über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVOBl. Schl.-H. 201, S. 566) sowie aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Linau vom 29.09.2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Linau.
- (2) Diese Satzung regelt die Pflicht, bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie von anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen und herzustellen.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von dieser Satzung abweichen, gelten vorrangig.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze sind Flächen, auf denen Kraftfahrzeuge außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.
- (2) Garagen und Carports sind bauliche Anlagen, in denen Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung abgestellt werden und die auch als Stellplätze gelten. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- oder Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze.

§ 3 Pflicht zum Nachweis und zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Mindestzahlen für den Stellplatzbedarf nach der anliegenden Tabelle (**Anlage 1** dieser Satzung) ermittelt und entsprechend nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.
- (2) Bei Vorhaben an bestehenden baulichen Anlagen ist der notwendige Bedarf an Stellplätzen neu zu ermitteln. Bereits bestehende Stellplätze werden angerechnet, sodass nur der durch das Vorhaben erzeugte Mehrbedarf an Stellplätzen nachzuweisen und herzustellen ist.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist der Bedarf für die notwendigen Stellplätze für die jeweiligen Nutzungsarten getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Es muss öffentlich-rechtlich gesichert sein, dass

eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschreitet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

- (4) Die Herstellungspflicht für die Stellplätze kann unter bestimmten Voraussetzungen entfallen oder verringert werden. Die näheren Bestimmungen dazu regelt § 5 dieser Satzung.
- (5) Die nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung ermittelten Stellplätze sind in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem zugehörigen Vorhaben herzustellen.

§ 4

Lage und Beschaffenheit der Stellplätze

- (1) Die notwendigen Stellplätze sollen vorrangig auf dem selben Baugrundstück hergestellt werden, auf dem das zugehörige Vorhaben liegt.
- (2) Stellplätze dürfen abweichend § 4 von Abs. 1 auch auf anderen Grundstücken hergestellt werden. Die Benutzung anderer Grundstücke zu diesem Zweck muss öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast gesichert werden. Die Baulasteintragung muss zum Zeitpunkt der Genehmigung des Vorhabens vorliegen. Bei einer Benutzung anderer Grundstücke soll die fußläufige Entfernung vom Stellplatz zum Baugrundstück des zugehörigen Vorhabens nicht mehr als 250 m betragen.
- (3) Die Beschaffenheit der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Art und Häufigkeit ihrer Benutzung. Es gelten insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, Abstandsflächenvorschriften, die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO) sowie die Anforderungen der LBO in der zum Genehmigungszeitpunkt des Vorhabens jeweils geltenden Fassung.
- (4) Stellplätze dürfen nicht auf Flächen liegen, die als Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (5) Abweichungen von den genannten Vorschriften zur Lage und Beschaffenheit der Stellplätze können unter den Voraussetzungen des § 67 LBO auf Antrag zugelassen werden.

§ 5

Abweichungen von der Mindestzahl, Ablösung

- (1) In Fällen, in denen notwendige Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können, kann auf Antrag die Herstellungspflicht ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde Linau abgelöst werden. Es ist jedoch trotzdem mindestens ein Stellplatz pro Verkehrsquelle nach der Anlage 1 herzustellen.
- (2) Die tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründe, die die Herstellung der notwendigen Stellplätze verhindern, müssen der Gemeinde in einem schriftlichen Antrag dargelegt werden. Allein wirtschaftliche Gründe sind hierfür nicht ausreichend. Die Beratung und Entscheidung über den Ablösungsantrag erfolgt für den jeweiligen Einzelfall durch Beschluss der Gemeindevertretung. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Die Ablösung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach dem anliegenden Muster (**Anlage 2** dieser Satzung) festgehalten. Der unterzeichnete Vertrag wird der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg vor Erteilung der Genehmigung des zugehörigen Vorhabens zur Kenntnis gegeben.

- (4) Der Ablösungsbetrag beträgt gemäß § 49 Abs. 3 LBO 80 % der durchschnittlichen Herstellungs- und Grunderwerbskosten für einen öffentlichen Stellplatz und liegt damit in der Gemeinde Linau bei **3.250,00 € pro Stellplatz.**
- (5) Der Ablösungsbetrag ist gemäß § 49 Abs. 3 LBO von der Gemeinde zweckgebunden zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze und Stellplatzanlagen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder zur Herstellung und Modernisierung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr und für den Fahrradverkehr, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, zu verwenden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- a) der Pflicht zum Nachweis und zur Herstellung notwendiger Stellplätze nach § 3 dieser Satzung nicht nachkommt.
 - b) Stellplätze entgegen den Vorschriften nach §§ 3 und 4 dieser Satzung herstellt.
 - c) die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen entgegen den Vorschriften nach § 5 dieser Satzung ablöst.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einem Bußgeld von bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Linau, den 29.09.22





Gemeinde Linau
Der Bürgermeister

Mindestzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Mindestanzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
1.	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser und Doppelhäuser	2 je Wohneinheit
1.2	Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen bis 60 m ² Wohnfläche	1 je Wohneinheit, ab 6 Wohneinheiten zusätzlich mind. 1 Besucherstellplatz
1.3	Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen über 60 m ² Wohnfläche	2 je Wohneinheit, ab 6 Wohneinheiten zusätzlich mind. 1 Besucherstellplatz
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohneinheit
1.3	Senioren-, Behinderten- und Pflegeheime	1 je 8 Betten, mind. jedoch 3
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und/oder Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besuchsverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 je 20 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3
3.	Verkaufsstätten	
3.1	Einzelhandelsbetriebe (unter 800 m ² Verkaufsfläche)	1 je 30 m ² Verkaufsfläche, mind. jedoch 2
4.	Sportstätten	
4.1	Sportplätze	1 je 250 m ² Sportfläche
4.2	Turn- und Sporthallen	1 je 50 m ² Hallenfläche
4.3	Schwimmbäder/Freibäder	1 je 200 m ² Anlagenfläche
4.4	Kegel-/Bowlingbahnen	2 je Bahn
5.	Gaststätten	
5.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 5 Sitzplätze
6.	Bildungsstätten	
6.1	Kindergärten, Kindertagesstätten o. ä.	2 Stellplätze je Gruppenraum, mind. jedoch 3
7.	Gewerbebetriebe	
7.1	Handwerksbetriebe	1 je 50 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, mind. jedoch 3
7.2	Lagerräume und -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsräume und -plätze	1 je 80 m ² Nutzfläche
7.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 je Wartungs- oder Reparaturstand
7.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 je Pflegeplatz
8	Verschiedenes	
8.1	Religions- und Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung	1 je 30 Besucherplätze, mind. jedoch 3
8.2	Friedhöfe	1 je 2.000 m ² Grundstücksfläche, mind. jedoch 5

Mustervertrag über die Ablösung der Herstellungspflicht für Stellplätze

Zwischen der

Gemeinde Linau,
vertreten durch den Bürgermeister/die Bürgermeisterin,
dienstansässig Am Amtsgraben 4, 23898 Sandesneben,

im Folgenden „Gemeinde“ genannt

und

Herrn/Frau _____, wohnhaft _____,

im Folgenden „Vorhabenträger/in“ genannt,

wird folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Zweck und Grundlage des Vertrages

Grundlage des Vertrages ist die Satzung der Gemeinde Linau über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom xx.xx.2022. Der Vertrag wird geschlossen, um die Voraussetzung zur Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung der Stellplatzherstellungspflicht des Vorhabenträgers / der Vorhabenträgerin gemäß § 49 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) zu schaffen.

§ 2

Ablösungsbetrag

- (1) Der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin hat am _____ eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben _____ auf dem Grundstück _____ beantragt.
- (2) Bei der vorgesehenen Nutzung sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde _____ Stellplätze notwendig. Hiervon kann der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin _____ Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen.
- (3) Der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, für jeden nicht nachgewiesenen Stellplatz einen Ablösebetrag in Höhe von **3.250,00 €** (in Worten: dreitausendzweihundertfünfzig Euro), insgesamt also _____ € (in Worten: _____ €) an die Gemeinde zu zahlen.

§ 3

Verwendungszweck

- (1) Der Ablösebetrag wird gemäß § 49 Abs. 3 LBO von der Gemeinde zweckgebunden zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze und Stellplatzanlagen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder zur Herstellung und Modernisierung baulicher Anlagen sowie

anderer Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr und für den Fahrradverkehr, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, verwendet.

- (2) Die von der Gemeinde hergestellten Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit. Der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages weder einen Anspruch auf die gebietsbezogene Herstellung der in Abs. 1 genannten Einrichtungen, noch auf eine Übertragung des Eigentums an solchen Einrichtungen noch auf die Benutzung der von der Gemeinde hergestellten Parkeinrichtungen.

§ 4 Fälligkeit

- (1) Der Ablösebetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung für das zugehörige Vorhaben fällig und auf das Konto der Amtskasse Sandesneben-Nusse bei der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg, IBAN: DE88 2305 2750 0008 0000 50, BIC: NOLADE21RZB, einzuzahlen.
- (2) Kommt der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin der Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht in vollem Umfang nach, so hat er / sie die Zinsen in Höhe der Säumniszuschläge nach § 240 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung auf den ausstehenden Betrag zu entrichten.
- (3) Im Falle des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin, die Gesamtforderung nebst Zinsen an rangreicher Stelle durch Eintragung einer Grundschuld zugunsten der Gemeinde grundbuchlich zu sichern.
- (4) Der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung nach § 128 Allgemeines Verwaltungsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz - LVwG) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Zustimmungserklärung

Die Gemeinde erklärt ihre Zustimmung zu dem Antrag des Vorhabenträgers / der Vorhabenträgerin, seine / ihre Pflicht zur Herstellung der Stellplätze durch Zahlung des Ablösebetrages nach § 2 dieses Vertrages zu erfüllen

§ 6 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner/in für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn /sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Der Vorhabenträger / die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die in diesem Vertrag vereinbarte Zahlungsverpflichtung (soweit sie nicht bereits vom Vorhabenträger / von der Vorhabenträgerin erfüllt wurde) auf etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht auf etwaige weitere Rechtsnachfolger schriftlich und nachweisfähig zu übertragen.

§ 7
Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Die beiden Vertragspartner, die Amtsverwaltung des Amtes Sandesneben-Nusse und die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg erhalten je eine Ausfertigung.

§ 8
Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen des Vorhabenträgers / der Vorhabenträgerin erforderlich sind.

§ 9
Inkrafttreten

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.

Linau, den _____

Linau, den _____

Vorhabenträger/in

Gemeinde Linau
Der Bürgermeister / Die Bürgermeisterin

(Name)

(Name)

Begründung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Linau

Rechtlicher Hintergrund

Nach § 49 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn die notwendigen Stellplätze und Garagen hergestellt werden. Die Anzahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage.

Bis zum 31.12.2013 bot der Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein den zuständigen Bauaufsichtsbehörden einen Leitfaden bei der Ermittlung der nach dieser Rechtsgrundlage einzufordernden Anzahl herzustellender Stellplätze. Allerdings definierte die Richtzahlentabelle des Stellplatzerlasses einen auf das gesamte Landesgebiet bezogenen Grundbedarf an notwendigen Stellplätzen. Sie ließ lokale Besonderheiten, die wesentlichen Einfluss auf das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen infolge der Errichtung einer baulichen Anlage haben können, außer Acht. In Ermangelung an alternativen Orientierungswerten, die den tatsächlichen Stellplatzbedarf praxisnah abbilden, ist anzunehmen, dass die Bauaufsichtsbehörden auch nach Außerkrafttreten des Stellplatzerlasses weiterhin hilfsweise auf seine Richtzahlentabelle zurückgegriffen haben oder noch dort zurückgreifen, wo keine alternativen Richt- oder Orientierungswerte vorliegen. Erfahrungsgemäß ist daher etwa bei der Errichtung von Wohngebäuden in der Regel ein Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Die neue LBO sieht ab dem 01.09.2022 im mehrgeschossigen Wohnungsbau sogar nur noch 0,7 bzw. 0,3 Stellplätze auszurechnen an. Die Gemeinden selbst haben auf die nach § 49 LBO zu fordernde Anzahl notwendiger Stellplätze im Rahmen ihrer bauaufsichtlichen Verfahrensbeteiligung nach § 36 BauGB keinen unmittelbaren Einfluss. Mit der Rechtskraft der neuen LBO haben auch die Bauaufsichtsbehörden seit dem 01.09.2022 keine Möglichkeit mehr, die Herstellung ausreichender Stellplatzanzahlen zu prüfen, da der Stellplatznachweis im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zu den vorzulegenden Bauunterlagen gehört.

Allerdings bietet die LBO den Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein die Gelegenheit, die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze stadt- bzw. gemeindegebietsbezogen zu regeln. Nach § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO können Kommunen örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in Bebauungspläne aufnehmen oder als eigenständige Satzungen erlassen, um dem speziellen Stellplatzbedarf auf örtlicher Ebene Rechnung zu tragen.

Ziel der Stellplatzsatzung

Mit der vorliegenden Satzung beabsichtigt die Gemeinde Linau, die gebotene Gelegenheit zu ergreifen und die Herstellungspflicht von Stellplätzen auf kommunaler Ebene zu regeln. Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze nach dieser Satzung ist aus dem tatsächlichen Stellplatzbedarf abzuleiten. Der als Grundlage dieser Satzung ermittelte tatsächliche Stellplatzbedarf ist grundsätzlich gemeindegebietsbezogen und berücksichtigt die besonderen örtlichen Gegebenheiten sowie ihre demographischen, städtebaulichen und verkehrlichen Einflussfaktoren.

Die Gemeinde Linau liegt im ländlichen Raum. Verkehrsmäßig ist sie über Kreis- und Landesstraßen an den ländlichen Zentralort Sandesneben und das Unterzentrum Trittau angebunden. Die Entfernung beträgt jeweils ca. 6-8 Km, also knapp 10 Minuten mit dem Auto oder ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad. Fahrradwege bestehen entlang der Landes- und Kreisstraßen nur teilweise. Trittau kann alternativ durch das Naturschutzgebiet Hahnheide über Waldwege erreicht werden. Weitere größere Orte in der Nähe sind die Mittelzentren Ahrensburg und Mölln sowie das Unterzentrum Schwarzenbek. Nach Mölln sind es etwa 19 Km (20 Minuten mit dem Auto, ca. 1 Stunde mit dem Bus, ca. 50 Minuten mit dem Fahrrad); nach Ahrensburg sind es etwa 20 Km (ca. 25 Minuten mit dem Auto, ca. 1 Stunde mit dem Bus, ca. 1 Stunde mit dem Fahrrad) und nach Schwarzenbek sind es etwa 22 Km (ca. 25 Minuten mit dem Auto, ca. 2 Stunden mit dem Bus, ca. 1 Stunde mit dem Fahrrad).

In Linau selbst gibt es nur kleinere Einkaufsmöglichkeiten, zudem bietet die Gemeinde mit einigen landwirtschaftlichen, Handwerks- und Gastronomie-Betrieben relativ wenige Arbeitsplätze. Die Deckung des täglichen Bedarfs (Einkauf, Arztbesuch, Friseur, Sportverein, Kita, Schule, Arbeit etc.) wird daher in vielen Fällen nicht mit dem Fahrrad oder dem Bus (abgesehen vom Schulbus) erledigt, sondern oftmals mit dem Auto.

Aus diesem Grund findet sich erfahrungsgemäß in fast jedem Haushalt mindestens ein PKW, bei Familien und berufstätigen Erwachsenen oft sogar zwei PKW. Hinzu kommen oftmals weitere Fahrzeuge wie Wohnmobile, Anhänger und Motorräder oder Motorroller, die neben den benötigten PKW-Stellplätzen zusätzliche Abstellflächen auf den Grundstücken benötigen. Erfahrungsgemäß belegen solche zusätzlichen Fahrzeuge oftmals die eigentlich für die PKW gedachten Parkflächen auf den Grundstücken, sodass die PKW dann auf den öffentlichen Straßenraum ausweichen müssen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich ein relativ hoher Fahrzeugbestand innerhalb des Gemeindegebietes vermuten. Der Vergleich mit den aktuellen Kfz-Zulassungszahlen bestätigt diese Vermutung. Nach Angaben des Fachdienstes Straßenverkehr des Kreises Herzogtum Lauenburg sind in der Gemeinde Linau derzeit 867 PKW zugelassen. Dem stehen gemäß den Daten des Statistikamtes Nord 566 Wohneinheiten gegenüber. Aus diesem Verhältnis ergibt sich ein Bestand von rund 1,53 PKW je Wohneinheit.

Nimmt man neben den PKW weitere private Fahrzeuge (Anhänger und Krafträder) hinzu, sind sogar 1.080 Fahrzeuge im Gemeindegebiet zugelassen. Rechnet man hier damit, dass auf einem PKW-Stellplatz zwei Krafträder untergebracht werden können, kommt man auf einen Bedarf von insgesamt 1.031 privaten Stellplätzen. (Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Sonderfahrzeuge und LKW sind hier nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass Eigentümer solcher Fahrzeuge zumeist auch über Grundstücke mit entsprechend großen Rangier- und Abstellflächen verfügen.) Diese 1.031 Stellplätze stehen ebenfalls 566 Wohneinheiten gegenüber, woraus sich ein Verhältnis von ca. 1,82 Stellplätzen pro Wohneinheit ergibt.

Bezogen auf das bisher durch die Bauaufsichtsbehörde in der Praxis geforderte Verhältnis von einem Stellplatz je Wohneinheit, ergibt sich im Wohnungsbau eine Diskrepanz von 82 Prozent zwischen der bisher zumeist geforderten Stellplatzanzahl und dem tatsächlichen Stellplatzbedarf. Auch wenn einige Bauherren bereits heute bedarfsgerecht planen, orientiert sich die bei Bauvorhaben geplante Stellplatzanzahl doch häufig nur am Mindestmaß. Im Zusammenhang mit den aktuell hohen und weiter ansteigenden Grundstückspreisen erscheint diese Tendenz nachvollziehbar, da Stellplatzflächen oft zulasten von profitablen Wohn- und Nutzflächen hergestellt werden müssen.

Um den öffentlichen Straßenraum vor den Folgen der aufgezeigten Entwicklung zu bewahren, bedarf es einer entsprechenden Regulierung. Somit ist die Aufstellung einer Stellplatzsatzung erforderlich und im Grundsatz nachvollziehbar zu begründen.

Ermittlung der Mindestzahlen für den Stellplatzbedarf

Zentrales Element der vorliegenden Stellplatzsatzung ist die Mindestzahlentabelle (Anlage 1). Aus dieser Tabelle ergeben sich die Anzahlen der Stellplätze, die je nach Nutzungsart eines Gebäudes benötigt werden und demzufolge vom Bauherrn herzustellen sind. Wenn ein Gebäude verschiedene Nutzungen enthält, sind die für die jeweiligen Nutzungsarten benötigten Stellplätze jeweils einzeln zu ermitteln. Die Summe der demnach ermittelten Stellplätze muss schließlich hergestellt werden.

Insbesondere im Bereich der Wohnnutzung wird der tatsächliche Stellplatzbedarf auch von demografischen und städtebaulichen Faktoren beeinflusst. Aus diesem Grund wäre es nicht bedarfsgerecht, den eingangs ermittelten PKW-Bestand von 1,53 je Wohneinheit ohne weitere Differenzierung als allgemein gültigen Stellplatzschlüssel in die Mindestzahlentabelle zu übernehmen. Vielmehr ist eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen vonnöten, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass bei kleinen Ein- bis Zweizimmerwohnungen weniger Stellplätze benötigt werden als bei großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Entscheidend ist hier, bis zu welcher Wohnungsgröße in der Regel noch ein Einpersonenhaushalt angenommen werden kann bzw. ab welcher Wohnfläche mindestens ein Zweipersonenhaushalt zu erwarten ist und somit von einem entsprechend größeren PKW-Bestand ausgegangen werden kann. Hier wird davon ausgegangen, dass bis zu einer Wohnungsgröße von 60 m² die Haushalte mit nur einer Person überwiegen und dass dagegen ab einer Wohnungsgröße über 60 m² eher Zweipersonenhaushalte vorliegen. In den Zwei- oder Mehrpersonenhaushalten werden Bestände von mindestens zwei PKW je Wohneinheit die Regel sein. Angesichts des grundsätzlich hohen Motorisierungsgrades in der Gemeinde Linau, der eingangs schon beschrieben wurde, ist ein Schlüssel von zwei PKW je Wohneinheit ab einer Wohnfläche von 60 m² daher angemessen.

Nicht enthalten in der dargestellten Kalkulation des Stellplatzbedarfs ist der durch Besucher verursachte Zu- und Abgangverkehr. Ab einer bestimmten Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude kann von einem erhöhten zeitgleichen Besucheraufkommen ausgegangen werden. Daher sollen ab sechs Wohneinheiten die entsprechenden Besucherstellplätze ebenfalls auf dem Grundstück hergestellt werden.

Auch wenn im Rahmen der Grundlagenermittlung zur vorliegenden Satzung keine Zahlen zur Zusammensetzung des Gebäudebestandes der Gemeinde Linau insgesamt vorlagen, ist offensichtlich, dass sowohl im Bestand als auch projiziert auf die künftige städtebauliche Entwicklung Wohngebäude gegenüber Gebäuden anderer Nutzungsarten wesentlich überwiegen werden. Die Steuerung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze im Bereich des Wohnungsbaus ist zur Regulierung des ruhenden Verkehrs daher besonders wichtig. Der Stellplatzbedarf dieser Nutzungsart ist zudem vergleichsweise komplex zu ermitteln und die daraus resultierende Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze nach demographischen und städtebaulichen Faktoren entsprechend zu differenzieren.

Weniger differenzierungsbedürftig sind die verbleibenden Nutzungsarten der Mindestzahlentabelle. Zwar wirkt sich die eingangs beschriebene verkehrliche Situation im Gemeindegebiet sicherlich auch auf den Stellplatzbedarf der übrigen Nutzungsarten maßgeblich aus, städtebauliche und insbesondere demographische Einflüsse, wie die für den Stellplatzbedarf im Wohnungsbau elementaren Haushalts- und Wohnungsgrößen, sind allerdings weitestgehend vernachlässigbar oder gänzlich irrelevant. Beispielsweise wird ein voll ausgelasteter Gewerbebetrieb in der Gemeinde Linau sich hinsichtlich seiner Anzahl an Beschäftigten nicht von einem vergleichbaren, voll ausgelasteten Gewerbebetrieb in einer anderen Gemeinde unterscheiden. Gleichwohl werden die Beschäftigten entsprechend des vorliegenden Verkehrsangebotes entscheiden, ob sie ihren Arbeitsplatz mit dem PKW, dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren. Besucher von Veranstaltungen werden ebenfalls gemäß dem vorliegenden Angebot entscheiden, ob sie bevorzugt mit dem PKW oder alternativ mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen.

Diese Betrachtungsweise lässt sich prinzipiell auf alle hier nicht erwähnten Nutzungsarten der anliegenden Mindestzahlentabelle übertragen. Der Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW liefert Rahmenempfehlungen zu den Stellplatzbedarfen der gängigsten Nutzungsarten, welche ebenfalls in der Mindestzahlentabelle der Linauer Stellplatzsatzung aufgeführt sind. Auch wenn sich die Rahmenempfehlungen des Leitfadens auf Nordrhein-Westfalen beziehen, lassen sich diese auf andere Bundesländer, also auch auf Schleswig-Holstein, übertragen. Der im Leitfaden empfohlene Rahmen ist an die vorliegenden verkehrlichen Besonderheiten der jeweiligen Kommune anzupassen und die nutzungsbezogenen Richtzahlen entsprechend des abzuleitenden Stellplatzbedarfs zu konkretisieren. Angesichts des allenfalls befriedigenden Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln und Radwegen, orientiert sich der Stellplatzbedarf aller Nutzungsarten nach der Linauer Mindestzahlentabelle jeweils am oberen Ende des im Leitfaden empfohlenen Rahmens.

Zwar erscheint insbesondere im gewerblichen Bereich, in dem der Stellplatzbedarf im Wesentlichen durch die Mitarbeiter eines Unternehmens ausgelöst wird, die Anzahl der Mitarbeiter auch zunächst als relevanteste Bezugsgröße zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Bei näherer Betrachtung wird allerdings deutlich, dass diese in der Praxis zu variabel ist, um den tatsächlichen Stellplatzbedarf vorausschauend und nachhaltig abbilden zu können. Auch wenn Angaben zur Anzahl der Mitarbeiter nach der Bauvorlagenverordnung im Rahmen der Betriebsbeschreibung verpflichtend und somit beim entsprechenden Bauantrag vorzulegen sind, kann der tatsächliche Personalbestand von der zuvor angegebenen Mitarbeiteranzahl im späteren Verlauf des Betriebsbestehens erheblich abweichen, wenn der Betrieb wächst, ohne dass zugleich baugenehmigungspflichtige Erweiterungen erforderlich werden. Insofern ist die Herstellungspflicht nach der Mindestzahlentabelle in diesem Beispiel aus der Nutzfläche abzuleiten. Erweitert sich ein Betrieb in baulicher Hinsicht, vergrößert sich auch die Nutzfläche, und die Herstellungspflicht weiterer Stellplätze ergibt sich aus dem Flächenzuwachs. Die Herstellungspflicht nach der Mindestzahlentabelle ergibt sich aus vergleichbaren Gründen bei den meisten Nutzungsarten bevorzugt aus einer nutzungsbezogenen Flächeneinheit.

Fahrradstellplätze

Der § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO ermächtigt die Gemeinden ebenfalls, Satzungsvorschriften über die Herstellungspflicht von Abstellanlagen für Fahrräder zu erlassen. In dieser Hinsicht sieht die Gemeinde Linau jedoch keinen akuten und über die geltenden Rechtsvorschriften des § 49 LBO hinausgehenden Regulierungsbedarf. Abgestellte Fahrräder beanspruchen im Gegensatz zu parkenden Kraftfahrzeugen wesentlich weniger Platz. Diese können in der Regel umstandslos auf dem Grundstück oder sogar in den Gebäuden selbst verstaut werden, ohne dass hierfür besondere Einrichtungen vorgehalten werden müssen. Auch wenn viele Zielorte in der Gemeinde Linau gut mit dem Fahrrad erreichbar sind, reichen die dort vorhandenen Abstellmöglichkeiten offensichtlich aus. Es sind zumindest keine Bereiche im Gemeindegebiet bekannt, in denen offenkundig ein Defizit an Abstellmöglichkeiten besteht oder in absehbarer Zeit bestehen wird. Die Gemeinde Linau verfügt nicht über städtebauliche Strukturen, die derart verdichtet sind, dass selbst

die Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern durch ergänzende örtliche Bauvorschriften geregelt werden müssten.

Ablösung der Herstellungspflicht für Stellplätze

Die Ablösung der Herstellungspflicht nach § 5 der Stellplatzsatzung kann im Einzelfall in Betracht kommen, wenn der Vorhabenträger nicht in der Lage ist, die nach Maßgabe dieser Satzung herzustellende Anzahl an notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück selbst oder nach § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung auf einem anderen Grundstück herzustellen. Allerdings kann vom Vorhabenträger eine angemessene Reduzierung der Zu- und Abgangsverkehr verursachenden Anlage verlangt werden, bevor die Möglichkeit zum Ablösen der Herstellungspflicht zur Anwendung kommt. Das Erfordernis zur Ablösung ist in einem entsprechend begründeten Antrag vom Vorhabenträger darzulegen. Für die in diesem Sinne zur Ablösung berechtigten Stellplätze zahlt der Vorhabenträger einen Geldbetrag an die Gemeinde Linau, der nach den Maßgaben des § 5 Abs. 5 der Stellplatzsatzung bzw. nach § 49 Abs. 3 LBO durch die Gemeinde zweckgebunden zu verwenden ist. Der Geldbetrag ist an die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs gekoppelt und darf 80 Prozent dieser Kosten nicht übersteigen.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten in der Gemeinde Linau setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Bodenarbeiten, Entsorgung belasteten Bodenmaterial, Unterbau, Pflaster, Einfassung) = ca. 175,00 € pro m²
- Grunderwerb = ca. 30,00 € pro m²
- Stellplatzfläche von ca. 2,50 m Breite und 5,00 m Länge plus Zuwegung/Bankett von ca. 7,5 m² = benötigte Fläche von ca. 20 m² pro Stellplatz
- 175,00 € * 20 m² = 3.500,00 € plus 30,00 € * 20 m² = 600,00 €
- Gesamtkosten also 4.100,00 € pro Stellplatz
- davon max. 80 % = 3.280,00 €, abgerundet 3.250,00 €

Stimmt die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde Linau der beantragten Ablösung der Herstellungspflicht zu, so ist der sich nach dieser Berechnung ergebende Geldbetrag Gegenstand des zwischen der Gemeinde Linau und dem Vorhabenträger zu schließenden Vertrages nach dem Muster der Anlage 2 dieser Satzung. Der Betrag ist je nachdem, wie viele notwendige Stellplätze abgelöst werden sollen, entsprechend zu vervielfachen.