

Satzung der Gemeinde Sirksfelde 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 § 84 Abs. 1 Nr. 8 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Art. 5 Satz 3 des Gesetzes vom 6.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. 2021, S. 1422), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sirksfelde vom 17.03.2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Sirksfelde.
- (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 sind grundsätzlich auf dem selben Baugrundstück herzustellen, auf dem das zugehörige Vorhaben liegt.
- (2) Stellplätze dürfen abweichend § 4 von Abs. 1 in begründeten Fällen 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 darf 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 § 71 Abs. 3 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 Sirksfelde 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 § 50 Abs. 6 LBO 80 % der durchschnittlichen Herstellungs- und Grunderwerbskosten für einen öffentlichen Stellplatz und liegt damit in der Gemeinde Sirksfelde bei **3.000,00 € pro Stellplatz.**
- (5) Der Ablösungsbetrag ist gemäß § 50 Abs. 6 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 § 82 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 § 82 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.

Sirksfelde, den 17.03.2022





Gemeinde Sirksfelde
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 Sirksfelde,
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 Sirksfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 17.03.2022. Der Vertrag wird geschlossen, um die Voraussetzung zur Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung der Stellplatzherstellungspflicht des Vorhabenträgers / der Vorhabenträgerin gemäß § 50 Abs. 6 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 **3.000,00 €** (in Worten: dreitausend Euro), insgesamt also _____ € (in Worten: _____ €) an die Gemeinde zu zahlen.

§ 3

Verwendungszweck

- (1) Der Ablösebetrag wird gemäß § 50 Abs. 6 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 zulasten 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.

Sirksfelde, den _____

Sirksfelde, den _____

Vorhabenträger/in

Gemeinde Sirksfelde
Der Bürgermeister

(Name)

(Name)