Satzung
der Gemeinde Büchen
über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen
und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge
(Stellplatzsatzung)
vom 10.10.2023

Aufgrund der §§ 49 und 86 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen vom 10.10.2023 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Büchen (nachfolgend „Gemeinde" genannt), soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen getroffen worden sind.

(2) Die Satzung gilt für die Errichtung von baulichen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern, zu erwarten ist. Die Satzung gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, die einen Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen zur Folge haben.

(3) Die Satzung gilt ebenfalls für die Errichtung von Abstellanlagen von Fahrrädern.

§ 2 Begriffsbestimmungen

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

(2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

(3) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen, sowie überdachte Stellplätze.

(4) Abstellanlagen sind Flächen, die zum Abstellen von Fahrrädern außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Dieses sind Fahrradabstellräume, Fahrradgaragen und sonstige Abstellflächen für Fahrräder.

(5) Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume, sowie Tankstationen für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze, Garagen oder Abstellanlagen.

§ 3 Anzahl der notwendigen Abstellanlagen, Stellplätze oder Garagen

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach § 1 Abs. 2 und 3 richtet sich die Zahl der notwendigen Abstellanlagen, Stellplätze und Garagen nach der **Anlage 1** dieser Satzung.

(2) Bei Anlagen gleicher und unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln und nach Aufsummierung aufzurunden.

(3) Für nicht in der Anlage aufgeführte Nutzungsarten sind die notwendigen Stellplätze, Garagen oder Abstellanlagen im Einzelfall unter Berücksichtigung der in der Anlage angeführten vergleichbaren Nutzungsarten zu ermitteln.

(4) Der Stellplatzbedarf für Anlagen nach 8.1 und 8.2 der Anlage 1 ist nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.

(5) Bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach § 1 Abs. 2 und 3 ist der Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen und der Entfall von Stellplätzen in Bezug auf die genehmigte Nutzung vom Bauherrn nachzuweisen. Durch Vertrag abgelöste notwendige Stellplätze oder Garagen werden angerechnet.

(6) Für die Ermittlung der Wohnfläche (WoFl) gemäß Anlage 1.1, 1.2 und 1.4 gilt die zum Zeitpunkt des Antragseingangs gültige Wohnflächenverordnung (WoFlV).

§ 4 Entfernung zur Anlage

(1) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert wird. Eine zumutbare fußläufige Entfernung zu Stellplätzen und Garagen sind bei Wohnungen 300 m.

(2) Abstellanlagen für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

§ 5 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen

(1) Für die technische Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen. Werden in dieser Satzung abweichend technische Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen, Garagen und Abstellanlagen festgesetzt, findet Satz 1 keine Anwendung.

a) Mindesteinstellplatzbreite für Kraftfahrzeugstellplätze: 2,50 m

b) Ab Gebäudeklasse 3 beträgt die
Mindestbreite des ersten auf dem Grundstück
herzustellenden Kraftfahrzeugstellplatzes 3,50 m
Ansonsten gelten die Breiten unter a) bzw. c)

c) Mindesteinstellplatzbreite für Kraftfahrzeugstellplätze
für Menschen mit Behinderung: 3,50 m

Mindestmaß notwendige Kraftfahrzeugstellplatzlänge: 5,00 m

d) Fahrradanlehnbügel in aktueller Ausführung (Anschließ- und Anlehnmöglichkeit, keine Radklemmung) mit Mindesteinstellplatzbreite für Fahrräder 0,70 m
Mindestmaß für Tiefe 1,90 m

(2) Stellplätze oder Garagen sind so herzustellen, dass die An- und Abfahrbarkeit eines Stellplatzes oder einer Garage nicht von der Belegung eines anderen Stellplatzes oder einer anderen Garage abhängt. Ausgenommen hiervon sind Anlagen nach 1.1 der Anlage 1, wenn die Stellplätze zu derselben Wohneinheit gehören.

(3) Für je 30 notwendige Stellplätze oder Garagen sind ein Stellplatz oder eine Garage für Menschen mit Behinderung nachzuweisen und entsprechend zu kennzeichnen. Die Gestaltung und Beschaffenheit ergeben sich entsprechend Absatz 1 aus den jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze oder Garagen unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen.

(4) Stellplätze oder Garagen für Besucher-/innen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus frei zugänglich sein. Eine Beschränkung der Nutzbarkeit durch Allgemeine Geschäftsbedingungen i. S. d. § 305 BGB oder vergleichbare zivilrechtliche Regelungen zur Beschränkung der Nutzbarkeit sind nicht zulässig.

(5) Für die Befestigung von nicht überdachten ebenerdigen Stellplätzen, Zufahrten und den Vorbereichen der Garagen, sind wasserdurchlässige Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Für Zufahrten mit Neigungen von mehr als 6% gelten diese Anforderungen nicht.

(6) Das anfallende Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen ist kontrolliert abzuführen und auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich oder erlaubt, ist das Niederschlagswasser über Einläufe auf dem Grundstück kontrolliert an das öffentliche Netz anzuschließen.

§ 6 Erfüllung der Stellplatz-, Garagen- und/oder Abstellanlagenverpflichtung durch Ablösung

(1) Ist die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze/Garagen auf dem Baugrundstück oder in davon zumutbarer Entfernung gem. § 4 Abs. 1 auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann unter Bestimmung der Anzahl von notwendigen Kfz-Stellplätzen auf die Herstellung verzichtet und diese durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Zur Ablöse ist dann die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde Büchen nach Maßgabe dieser Satzung zu leisten. Die Verwendung des Geldbetrages erfolgt gemeindeseitig entsprechend § 49 Abs. 3 LBO.

(2) Bereits abgelöste Kfz-Stellplätze/Garagen sind bei einer Nutzungsänderung zu berücksichtigen.

(3) Über die Zulassung einer Ablösung von notwendigen Kfz-Stellplätzen/Garagen entscheidet der Bau-, Wege- und Umweltausschuss Büchen im Einzelfall. Die Ablösung der Herstellungspflicht wird auf Antrag des Bauherrn geprüft. Über die Ablöse von Kfz-Stellplätzen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, ein Ablösevertrag mit der Gemeinde Büchen vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen; sofern eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösevertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn zu schließen. Der Antrag auf Ablöse ist zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauvorlagen vorzulegen. Er ist zu begründen und die Anzahl der abzulösenden Stellplätze/Garagen ist darin anzugeben. Die Ablösung der Herstellungspflicht wird erst dann wirksam, wenn die Zahlung des Ablösebetrages durch den Bauherrn bewirkt ist.

(4) Die Ablösung der Stellplätze/Garagen wirkt grundstücksbezogen. Spätere Nutzungsänderungen, Eigentumsveränderungen oder der etwaige Untergang der baulichen Anlage lösen keinen Rückzahlungsanspruch aus.

(5) Auch eine evtl. Nichtausnutzung der Baugenehmigung löst keinen Rückzahlungsanspruch aus, da Geschäftsgrundlage dieses Ablösevertrages die Erteilung und nicht die Ausnutzung der Baugenehmigung ist.

(6) Die Höhe des Ablösevertrages wird in der **Anlage 2** festgelegt und entspricht der Ablöse eines notwendigen Stellplatzes; dieser multipliziert sich um die ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze.

(7) Stellplätze/Garagen nach § 5 Abs. 3 dieser Stellplatzsatzung können nicht abgelöst werden.

(8) Abstellanlagen für Fahrräder können nicht abgelöst werden.

§ 7 Verzicht auf Herstellung von Kfz-Stellplätzen, Ablösungspflicht und Ablöse

Mit Einverständnis der Gemeindevertretung kann im Einzelfall ganz oder teilweise auf die Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Garagen und die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden (§ 49 Abs. 3 LBO Schl.-H.). Das gilt insbesondere dann, wenn eine günstige Anbindung an den Personennahverkehr besteht, eine dauerhafte gemeinschaftliche Nutzung von Stellplätzen oder Garagen im Rahmen von Mobilitätskonzepten erfolgt, ausreichende Fahrradwege vorhanden sind oder die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, die im öffentlichen Interesse liegt, erschwert oder verhindert würde.

§ 8 Anlagen zur Stellplatzsatzung

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 Nr. 1 LBO Schl.-H. handelt, wer dieser Stellplatzsatzung zuwiderhandelt, einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieser Satzung erlassen worden ist, wer ohne die erforderliche Genehmigung, Teilbaugenehmigung, Einverständnis der Gemeinde Abweichung oder abweichend davon bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt oder beseitigt und wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 10 Übergangsvorschriften

(1) Die vor Inkrafttreten dieser Satzung eingeleiteten Verfahren sind nach den bisherigen Vorschriften weiterzuführen.

(2) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Verfahren nach den bisherigen Vorschriften weiterzuführen, deren frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs.1 BauGB) abgeschlossen ist.

§ 11 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

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

Büchen, den 14.12.2023

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Gemeinde Büchen
Der Bürgermeister

Uwe Möller

Anlage 1
Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatz-/ Garagen- und Abstellanlagenbedarfes

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon zusätzlich für Besucherinnen und Besucher v.H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon zusätzlich für Besucherinnen und Besucher v.H.
1	**Wohngebäude mit Mehrfamilienhäuser**				
1.1	Wohngebäude				
	je Wohnung bis 40 m²	1		1	
	je Wohnung zwischen 41 - 50 m² Wohnfläche	1		1	
	je Wohnung zwischen 51 - 85 m² Wohnfläche	1,5		2	
	je Wohnung über 85 m² Wohnfläche	2		2	
	je sozialgefördeter Wohnung bis 40 m² Wohnfläche	1		1	
	je sozialgefördeter Wohnung zwischen 41 bis 50 m² Wohnfläche	1		1	
	je sozialgefördeter Wohnung zwischen 51 - 85 m² Wohnfläche	1		2	
	je sozialgefördeter Wohnung über 85 m² Wohnfläche	2		2	
1.2	Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen (Whg.) und sontige Gebäude mit Wohnungen		10		0
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen, Wohnanlagen für betreutes Wohnen	0,7 je Wohnung	20	1 je Wohnung	
1.4	Altenwohnheime, Pflegewohnheime, Altenpflegeheime	1 je 12 Betten, jedoch mindestens 3	75	1 je 10 Betten	50
2	**Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen**				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 - 50 m² Nutzfläche	20	1 je 40 m² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen oder dergleichen)	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75	1 je 30 m² Nutzfläche	75
3	**Verkaufsstätten**				
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m² Verkaufsnutzfläche jedoch mindestens 2 je Laden	75	1 je 80 m² Verkaufsfläche	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m² Verkaufsnutzfläche	75	1 je 100 m² Nutzfläche	75
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbräuchermärkte	1 je 15 m² Verkaufsfläche	90	1 je 100 m² Nutzfläche	75
4	**Versammlungsstätten**				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 10 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.3	Gemeindekirchen	1 je 30 Sitzplätze		1 je 15 Sitzplätze	
5	**Sportstätten**				
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (wie Trainingsplätze)	1,5 je 250 m² Sportfläche	/	1 je 250 m²	/

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon zusätzlich für Besucherinnen und Besucher v.H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon zusätzlich für Besucherinnen und Besucher v.H.
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1,5 je 250 m² Sportfläche. Zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	/	1 je 30 Zuschauer	75
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1,5 je 50 m² Hallenfläche	/	1 je 20 Zuschauer	/
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen / Fitnesscenter	1 je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	/	1 je 20 m² Hallenfläche	/
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 bis 300 m² Grundstücksfläche	/	1 je 100 m² Grundstücks-fläche	/
5.6	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 je Spielfeld	/	1 je 2 Spielfelder	/
6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**				
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8 - 12 Sitzplätze		1 je 4 - 8 Sitzplätze	
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Tanzlokale, Discotheken	1 je 4 - 8 Sitz- oder Stehplätze		1 je 8 - 12 Sitzplätze	
6.3	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 bis 6 Betten für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2		1 je 20 - 30 Betten	
7	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**				
7.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler	/	1 je 2 - 4 Schüler	/
7.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 je 25 Schüler	/	1 je 3 Schüler	/
7.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 - 30 Kinder, jedoch mindestens 2	/	1 je 20 - 30 Kinder	10
8	**Gewerbliche Anlagen**				
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche	10	1 je 60 m² Niutzfläche	/
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und verkaufsplätze	1 je 100 m² Nutzfläche	/	1 je 5 Beschäftigte	/
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturzustand	/	1 je 5 Reparaturstand	/
8.4	Tankstellen	1 je 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2	/	1 je 50 m²	/
8.5	Spiel- und Automatenhallen	1 je 15 m² Nutzfläche/Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3	90	1 je 30 m² Spielhallen-fläche	90

Anlage 2 der Stellplatzsatzung

Festlegung des Ablösebetrages:
Für die Ablösung von notwendigen Stellplätzen/Garagen wird die Höhe des Ablösebetrages auf 8.400,-- € festgelegt.

Der Geldbetrag entspricht der Höhe von 80 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der ermittelten Kosten des Grunderwerbs.
Im Zuge der Entwicklung von Baupreisen und Grunderwerb erfolgt eine turnusmäßige Überprüfung des Ablösebetrages. Maßgeblich für die Ermittlung des Ablösebetrages ist i.d.R. der Beginn des Verwaltungsverfahrens (i.d.R. Eingangsdatum des Antrages).