

Satzung der Gemeinde Schwielowsee

über die Herstellung notwendiger Pkw- und Fahrrad- Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]), sowie mit § 49 in Verbindung mit § 87 Abs. 4 Nr. 1 und 2 und Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zu- letzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee in ihrer Sitzung am 25.03.2026 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Diese Satzung hat das Ziel, den von einem Bauvorhaben ausgelösten ruhenden Verkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche fernzuhalten und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Daher sollen die nach dieser Satzung herzustellenden Stellplätze überwiegend von den zur Herstellung der Stellplätze verpflichteten Grundstückseigentümern genutzt werden, um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch zu nehmen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Diese Satzung findet keine Anwendung, soweit in Bebauungsplänen abweichende Regelungen bestehen.
- (3) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2

Pflicht zur Herstellung notwendiger Pkw-Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3

Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN277-1/ 2021-08 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Pkw-Stellplätze ausnahmsweise zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4

Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der reale Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Pkw-Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandsschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 3. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5

Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist auch zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6

Elektromobilitätsinfrastruktur

Für den Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18.03.2021 anzuwenden. Dieses Gesetz gilt für:

1. zu errichtende Wohngebäude, für die mehr als fünf Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind,
2. zu errichtende Nichtwohngebäude, für die mehr als sechs Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind,

3. größere Renovierungen bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn notwendigen Pkw-Stellplätzen,
4. größere Renovierungen bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn notwendigen Pkw-Stellplätzen.

§ 7

Zusätzliche Besucher-Pkw-Stellplätze

- (1) Besucher-Pkw-Stellplätze sind zusätzliche Pkw-Stellplätze, die kurzfristig Gästen zur Verfügung stehen. Diese sind oberirdisch und direkt anfahrbar anzulegen. Die festgesetzten Besucher-Pkw-Stellplätze sind, soweit die gleiche Nutzung fortbesteht, als solche zu kennzeichnen und zu erhalten. Eine dauernde Nutzung durch Eigentümer oder deren Beschäftigte ist unzulässig. Aus diesem Grund dürfen weder persönliche Fahrzeug-Kennzeichen angebracht noch entsprechende Sperrmaßnahmen (z.B. Ketten, Klapppfosten etc.) montiert werden.
- (2) Bei der Errichtung von mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude oder bei der Errichtung einer städtebaulich charakterisierbar zusammenhängenden Wohnbebauung in Form von mehreren Gebäuden auch mit weniger als 2 Wohneinheiten pro Gebäude müssen Besucher-Pkw-Stellplätze entsprechend Absatz 3 errichtet werden.
- (3) Je angefangene 3 Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Besucher-Pkw-Stellplatz zu errichten.

§ 8

Fahrrad-Stellplätze

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze ist anhand der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 1) zu ermitteln. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf eine Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch mathematisches Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Fahrrad-Stellplatzzahl) festzusetzen.
- (2) Die Fläche eines Fahrrad-Stellplatzes soll mindestens 0,7 x 2 m pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche entsprechend EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.
- (3) Der Aufstellort von Fahrrad-Stellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.

§ 9

Ablösebeträge

- (1) Die Gemeinde Schwielowsee kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO mit dem Bauherrn vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Pkw-Stellplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde Schwielowsee ablöst.
- (2) Notwendige Abstellplätze für Fahrräder können nicht abgelöst werden.

- (3) Die Höhe des Ablösebetrags richtet sich nach der Zahl der abzulösenden Pkw-Stellplätze und der Lage des Vorhabens. Der zu zahlende Ablösebetrag für jeden nicht geschaffenen, aber notwendigen Pkw-Stellplatz wird unter Zugrundelegung der Herstellungskosten eines Stellplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs nach den Bodenrichtwerten festgelegt. Die Ermittlung der Ablösebeträge erfolgt immer auf der Grundlage aktueller Herstellungskosten und Bodenrichtwerte.

§ 10 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwielowsee, den 26.03.2026

gez.: K. Hoppe

Bürgermeisterin der

Gemeinde Schwielowsee

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung der Gemeinde Schwielowsee über die Herstellung notwendiger Pkw- und Fahrrad-Stellplätze (Stellplatzsatzung) wird hiermit auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 Satz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]) i.V. mit der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Verbandsgemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV) vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Juni 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 43]) bekannt gemacht.

Schwielowsee, den 26.03.2026

gez.: K. Hoppe
Bürgermeisterin
der Gemeinde Schwielowsee

Anlage 1 - Richtzahlen für den Pkw- und Fahrrad-Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze	Zahl der Fahrrad Stellplätze
1	<u>Wohngebäude</u>		
1.1	Einfamilien- /Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 50 m ² Nutzfläche / 2 je Wohnung über 50 m ² Nutzfläche	2 je Wohneinheit bis 50 m ² Nutzfläche 3 je Wohneinheit über 50 m ² Nutzfläche
1.2	Altenwohnungen /altersgerechtes Wohnen	1 je 1 Wohnung	1 je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	1 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten	1 je 2 Betten
2	<u>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</u>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 15 m ² Nutzfläche	1 je 15 m ² Nutzfläche
3	<u>Verkaufsstätten</u>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Nutzfläche	1 je 40 m ² Nutzfläche
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 15 m ² Brutto-Grundfläche	1 je 15 m ² Brutto-Grundfläche
4	<u>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</u>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze	1 je 5 Besucherplätze

4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze	1 je 8 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze	1 je 20 Besucherplätze
5	<u>Sportstätten</u>		
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 200 m² Sportfläche	1 je 200 m² Sportfläche – mindestens 10
5.2	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 m² Grundstücksfläche	1 je 200 m² Sportfläche – mindestens 10
5.3	Spiel- und Sporthallen	1 je 80 m² Hallenfläche	1 je 80 m² Hallenfläche – mindestens 10
5.4	Hallenbäder	1 je 50 m² Hallenfläche	1 je 50 m² Hallenfläche – mindestens 10
5.5	Tennisplätze	2 je Spielfeld	2 je Spielfeld
5.6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5	2 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.7	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5	2 je 10 Tribünenplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5
5.8	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	10 je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn	4 je Bahn
5.10	Gewerbliche Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je Bootslichegeplatz oder Boot	1 je Bootslichegeplatz oder Boot
5.11	Golfplätze	5 je Loch	1 je Loch
6	<u>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</u>		
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche	1 je 10 m² Gastraumfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 2 Betten	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 8 Betten, zusätzlich 1 Busstellplatz bei über 50 Betten	1 je 5 Betten
7	<u>Krankenanstalten</u>		
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitätskliniken	1 je 3 Betten	1 je 3 Betten

7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten	1 je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 je 5 Betten	1 je 5 Betten
7.4	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten	1 je 10 Betten
8	<u>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</u>		
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1,5 je Klasse	10 je Klasse
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse	10 je Klasse
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschule	5 je Klasse	1 je 5 Schüler
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 5 Schüler, Studenten	1 je 5 Schüler, Studenten
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	2 je Gruppenraum	5 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	5 je Freizeiteinrichtung	10 je Freizeiteinrichtung
9	<u>Gewerbliche Anlagen</u>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche	1 je 60 m ² Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche	1 je 100 m ² Nutzfläche – mindestens 1 je 5 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 je Pflegeplatz	1 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge	
10	<u>Verschiedenes</u>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 2 Kleingärten	1 je Kleingarten
10.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m ² Nutzfläche	1 je 10 m ² Nutzfläche