

Bekanntmachung des Amtes Itzstedt für die Gemeinde Oering

Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Oering, Kreis Segeberg (Stellplatzsatzung)

Präambel

Aufgrund des § 4 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2025 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 27), i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2024 (GVOBl. Seite 875 und 928), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.07.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet. Ausnahmen hierzu werden in Absatz 2 genannt.
- (2) Sie gilt nicht für Teile des Gemeindegebietes, für die bereits durch Bebauungsplan oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag Regelungen zu Stellplätzen getroffen wurden, die über die Regelungen dieser Satzung hinausgehen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Carports sind überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

§ 3 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder andere Anlagen im Sinne des § 1 der LBO SH, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl und Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden.
- (2) Änderungen von baulichen oder anderen Anlagen sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen in solcher Anzahl und Größe hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
- (3) Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

- (4) Die Herstellungspflicht kann unter besonderen Voraussetzungen entfallen. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus § 8.

§ 4 Lage

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück herzustellen und zu unterhalten. Die Benutzung anderer Grundstücke muss für diesen Zweck öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert sein. Die Baulast muss zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

§ 5 Beschaffenheit

- (1) Die geeignete Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen richtet sich nach Art und Häufigkeit ihrer Benutzung. Es gelten insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, Abstandflächenvorschriften, die Garagenverordnung (GarVO) sowie die Anforderungen der LBO SH in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung ist durch den Grundsatz barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen.

§ 6 Anzahl der Stellplätze

- (1) Die Zahl der herzustellenden Stellplätze oder Garagen bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Richtwertetabelle, die als Anlage 1 verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Es handelt sich hierbei um Werte in Bezug auf den Mindestbedarf.
- (2) Je 30 notwendiger Stellplätze oder Garagen ist mindestens ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen und nachzuweisen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderung besucht, ist die Anzahl der Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Sie sollen in der Nähe der Eingänge liegen.
- (3) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen ist die Zahl der infolge der durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge zu ermitteln und auf die bereits tatsächlich vorhandenen Stellplätze anzurechnen (Mehrbedarf). Sind die vorhandenen Stellplätze auskömmlich, entfällt eine Herstellungspflicht nach § 3.
- (4) Für Nutzungsarten, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, richtet sich die Zahl der Stellplätze oder Garagen nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (5) Bei Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

- (6) Bei Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Entsprechendes gilt für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Busse zu erwarten ist. Auch für einspurige Kraftfahrzeuge werden bei Bedarf Stellplatzmöglichkeiten festgelegt.
- (7) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 7 Erhöhung und Verzicht

- (1) Aus Gründen des Verkehrs, aus städtebaulichen Gründen oder Gründen des Umweltschutzes können unter besonderen Umständen des Einzelfalls die nach § 6 ermittelten Werte entsprechend verringert oder erhöht werden.
- (2) Es kann insbesondere ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie auf die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden, wenn:
 - a. in der näheren Umgebung des Baugrundstückes ein Überangebot an Stellplätzen vorhanden ist. Dies ist bspw. bei bestimmten Nutzungskonstellationen der Fall, wenn Stellplätze für verschiedene Vorhaben mehrfach genutzt werden können. Die Nutzungszeiten dürfen sich jedoch nicht überschneiden und die Zuordnung der Stellplätze zu den Vorhaben muss öffentlich-rechtlich gesichert sein.
 - b. die Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen im Rahmen baurechtlich zulässiger Grundstücksausnutzung ausgeschlossen und der Bau einer Tiefgarage nicht möglich ist.
 - c. es sich um ein Vorhaben handelt, das die Schaffung oder Erneuerung bezahlbaren, energieeffizienten Dauerwohnraums nach den landesrechtlichen Vorschriften zur sozialen Wohnraumförderung darstellt.

Es muss jedoch sichergestellt sein, dass in einem Radius von 200 m die zeitlich unbeschränkten öffentlichen Parkraumkapazitäten nach objektiven Gesichtspunkten ausreichend sind.
 - d. dem Vorhaben ein Konzept zur bewussten Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs zugrunde liegt. Hier sind unterschiedliche, miteinander kombinierbare Ansätze denkbar, die die Parkraumnachfrage für Kraftfahrzeuge mindern, z.B. die Errichtung von gesondert ausgewiesenen Stellplätzen für Carsharing- Fahrzeuge mit einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit des Verzichts von Stellplätzen nicht erfasst.
- (3) Grundsätzlich darf die sich aus der Einzelermittlung ergebende Gesamtzahl nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf stehen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten.

§ 8 Ablösung der Herstellungspflicht

- (1) Die nachstehenden Regelungen über die Ablösung betreffen lediglich die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen aus rechtlichen und tatsächlichen

Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Allein wirtschaftliche Gründe sind hierfür nicht ausreichend.

- (2) Der Antrag auf Ablösung der Stellplatzpflicht ist schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Vorlage des Stellplatznachweises im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bei der Gemeinde einzureichen.
- (3) Die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung erfolgt nach Entscheidung des Einzelfalls durch die Gemeindevertretung zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.
- (4) Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (5) Der zu zahlende Ablösungsbetrag je nicht hergestelltem Stellplatz ergibt sich aus dem Hundertsatz von 80 der Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten für öffentliche Parkeinrichtungen und der durchschnittlichen Grunderwerbskosten der innerörtlichen (zentralen) Bereiche.
- (6) Der Ablösungsbetrag für jeden nicht hergestellten notwendigen Stellplatz / Garage beträgt 9.000 € in Worten: neuntausend. § 9 Abweichungen Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 71 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 der LBO SH auf Antrag durch die Gemeinde zugelassen werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oering, den 24.07.2025

(L. S.)

gez. Bodo Nagel

(Bürgermeister)

Vorstehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Oering wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Itzstedt, den 24.07.2025

(L. S.)

AMT ITZSTEDT

Der Amtsdirektor

gez. Willhoeft

Anlage 1 der Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Oering, Kreis Segeberg (Stellplatzsatzung)

Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Garagen

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Hiervon für Besucher*innen in %
1	Wohnungen / Wohngebäude		
1.1	Bis 60m ² Wohnfläche	1 Je WE	-
1.2	Ab 60 ² Wohnfläche	2 Je WE	-
1.3	Wochenend und Ferienhäuser	1 Je WE	-
1.4	Studentinnen/ Studentenwohnheime	1 Je 2 Plätze	10
1.5	Arbeitnehmerinnen/ Arbeitnehmerwohnheime	1 Je 2 Plätze	10
1.6	Seniorenwohnheim/ Pflegeheim	1 Je 8 Plätze	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	2 Je 40m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichen Besucheraufkommen (Arztpraxen etc.)	1 Je 30m ² Nutzfläche jedoch mindestens 3	75
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser allgemein	1 Je 30m ² Verkaufsfläche jedoch mindestens 2 Je Laden	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringen Besucher*innen Verkehr	1 Je 50m ² Verkaufsfläche	75
3.3	Großflächiger Einzelhandel, Verbrauchermärkte	1 Je 20m ² Verkaufsfläche	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Hiervon für Besucher*innen in %
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten)		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	2 Je 4 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Je 4 Sitzplätze	90
4.3	Religionsgebäude	1 Je 4 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Zuschauer*innenplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Je 250m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze mit Stadien mit Zuschauer*innenplätzen	1 Je 250m ² Sportfläche zusätzlich 1 Je 10 Besucher*innenplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Zuschauer*innenplätze	1 Je 50m ² Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Zuschauer*innenplätzen	1 Je 50m ² Hallenfläche zusätzlich 1 Je 10 Besucher*innenplätze	-
5.5	Fitness / Wellnesscenter	1 Je 3 Kleiderablagen (Kleiderspint)	-
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 Je 200m ² Grundstücksfläche	-
5.7	Hallenbäder ohne Zuschauer*innenplätzen	1 Je 5 Kleiderablagen (Kleiderspint)	-
5.8	Hallenbäder mit Zuschauer*innenplätzen	1 Je 5 Kleiderablagen zusätzlich 1 Je 10 Besucher*innenplätze	-
5.9	Tennisplätze ohne Besucher*innenplätze	4 Je Spielfeld	-
5.10	Tennisplätze mit Besucher*innenplätzen	4 Je Spielfeld zusätzlich 1 Je 10 Besucher*innenplätzen	-
5.11	Minigolfanlage	10	-
5.12	Kegel- Bowlingbahn	2 Je Bahn	-

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Hiervon für Besucher*innen in %
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Je 6 Sitzplätze	75
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Diskotheken	1 Je 4 Sitzplätze	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Je 2 Betten ggf. Zuschlag nach Nr. 6.1 oder Nr. 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Je 10 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	allgemein	1 Je 2 Betten	60
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Je 30 Schüler*innen	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen; Berufsschulen ländlicher Einzugsbereich, Berufsfachschulen	1 Je 25 Schüler*innen Zusätzlich 1 Je 5-10 Schüler*innen über 18 Jahre	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte Personen	1 Je 15 Schüler*innen	-
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Je 2 Studierende	-
8.5	Kindergärten und Kindertagesstätten	1 Je 10 Kinder jedoch mindestens 4	-
8.6	Jugendfreizeitheime oder Ähnliches	1 Je 10 Besucher*innenplätze	-
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Je 2 Beschäftigte	-
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Je 2 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Kundendienstplätzen	4 Je Kundendienstplatz	-
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Hiervon für Besucher*innen in %

9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	2 Je Waschanlage	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Je Waschplatz	-
9.7	Spiel- und Automatenhallen	1 Je 8m ² Nutzfläche jedoch mindestens 6	-
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlage	1 Je 2 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Je 2.000m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10	-

**Anlage 2 der Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen
in der Gemeinde Oering, Kreis Segeberg (Stellplatzsatzung)**

Vertrag

über die Ablösung der Herstellungspflicht
von Stellplätzen und Garagen

zwischen der Gemeinde Oering, Kreis Segeberg

vertreten durch den Bürgermeister

Dienstanschrift

Amt Itzstedt,

Segeberger Straße 41

23845 Itzstedt,

nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und _____

Anschrift _____

nachfolgend „Bauherr“ oder „Vorhabenträger“ genannt

Präambel

Um die Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung der
Stellplatzpflicht durch den Bauherrn nach § 49 Abs. 3 LBO SH zu schaffen, schließen die
Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgrundlage

Dem Vertrag liegt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und
Garagen in der Gemeinde Süfeld (Stellplatzsatzung) zugrunde.

§ 2 Ablösungsbetrag

Der Bauherr hat am _____ eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben _____
auf dem Grundstück _____ beantragt. Bei der vorgesehenen
Nutzung sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde _____ Stellplätze notwendig.

Hiervon kann der Bauherr _____ Stellplätze nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten
herstellen.

Der Bauherr verpflichtet sich daher, für jeden nicht nachgewiesenen Stellplatz einen
Ablösungsbetrag i.H.v. **9.000 €** (in Worten: neuntausend Euro)

insgesamt somit _____ € (in Worten: _____ Euro)

an die Gemeinde zu zahlen.

§ 3 Verwendungszweck

(1) Der Ablösungsbetrag wird 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 Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf eine gebietsbezogene Herstellung der genannten Einrichtungen, auf Übertragung des Eigentums oder auf Benutzung der von der Gemeinde hergestellten Parkeinrichtungen.

§ 4 Fälligkeit

(1) Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung fällig und auf das Konto der Gemeinde Oering über Amt Itzstedt,

Raiffeisenbank Leezen, IBAN: **DE84 2306 1220 0001 0111 11**, BIC: **GENODEF1LZN** einzuzahlen.

(2) Kommt der Bauherr der Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht in vollem Umfang nach, so hat er die Zinsen in Höhe der Säumniszuschläge nach § 240 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung auf den anstehenden Betrag zu entrichten.

(3) Im Falle des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Bauherr, die Gesamtforderung nebst Zinsen an rangreicher Stelle durch Eintragung einer Grundschuld zulasten der Gemeinde grundbuchlich zu sichern.

§ 5 Zustimmungserklärung

Die Gemeinde erklärt hiermit ihre Zustimmung zu dem Antrag des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung der Stellplätze durch Zahlung des Ablösungsbetrages nach § 2 dieses Vertrages zu erfüllen.

§ 6 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung nach § 128 LVwG.

§ 7 Rechtsnachfolge

(1) Der Bauherr haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die in diesem Vertrag vereinbarte Zahlungsverpflichtung, soweit sie nicht bereits von dem Bauherrn erfüllt wurde, den Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht, schriftlich und nachweisfähig gegenüber der Gemeinde, auf etwaige weitere Rechtsnachfolger vertraglich wirksam zu übertragen.

§ 8 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung; die 3. Ausfertigung erhält die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg.

§9 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Regelung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind.

(4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Schleswig. Es wird die Geltung/Anwendung deutschen Rechts vereinbart.

Ort, den _____

Bauherr _____

Oering, den _____

Bürgermeister _____

(L.S.)