

**Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die
Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für
Fahrräder
(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 84 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 50 Abs. 1 – 3 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. 2009, 6), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422) sowie § 4 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO –) vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003, 57), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.03.2022 (GVOBl. 2022, S. 153), erlässt die Gemeinde Timmendorfer Strand nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2022 folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Timmendorfer Strand.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.
- (3) Sie ist maßgebend zur Ermittlung und zum Nachweis von Stellplätzen für KFZ und von Abstellflächen für Fahrräder gemäß § 50 Abs. 1 LBO.

**§ 2
Herstellungspflicht und Begriffe**

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO SH), bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden.
- (2) Werden Anlagen geändert oder ändert sich ihre Nutzung, sind Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze in solcher Anzahl herzustellen, dass sie die infolge der Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können (Mehrbedarf). Sind die vorhandenen Stellplätze auskömmlich, entfällt eine Herstellungspflicht.
- (3) Notwendige Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
- (4) Stellplätze und Abstellplätze sind mindestens in der Anzahl nach Maßgabe von § 3 und § 4 dieser Satzung herzustellen oder nach § 5 abzulösen.
- (5) Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

§ 3

Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der **Anlage 1** dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Es handelt sich hierbei um Werte in Bezug auf den Mindestbedarf. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der **Anlage 1** nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf im Einzelfall. Dabei sind die in der **Anlage 1** für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (4) 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.
- (5) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Aus Gründen des Verkehrs, aus städtebaulichen Gründen oder Gründen des Umweltschutzes kann unter besonderen Umständen des Einzelfalls die Anzahl entsprechend verringert oder erhöht werden.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

§ 4

Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück gem. § 50 Abs. 5 LBO SH herzustellen. Die Stellplätze und Garagen dürfen auch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück, die Abstellanlagen für Fahrräder in unmittelbarer Nähe auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. In der Regel beträgt eine zumutbare fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück max. 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben max. 300 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen sollte die Entfernung zum Baugrundstück max. 100 m betragen.
- (2) Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, die Abstandsflächenvorschriften, die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung) sowie die Anforderungen der LBO in der jeweils geltenden Fassung sowie sonstige

einschlägige Rechtsvorschriften und Normen sind bei der Herstellung von Stellplätzen heranzuziehen und zu beachten.

- (3) Fahrradabstellplätze müssen
 1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
 2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
 3. einzeln leicht zugänglich und ausreichend beleuchtet sein,
 4. eine Fläche von mindestens 2 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben,
 5. bei Abstellanlagen mit 10 oder mehr Fahrradabstellplätzen muss mindestens jeder 10. notwendige Fahrradabstellplatz außerdem durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern oder für Lastenfahrräder oder Dreiräder geeignet sein,
 6. mit Fahrradständern entsprechend der DIN 79008 ausgerüstet werden, wenn sie frei zugänglich sind.
- (4) Ab fünf Fahrradabstellplätzen sind 50 % der Stellplätze überdacht auszuführen. Bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten sind Fahrradabstellplätze grundsätzlich als abschließbare Abstellanlage mit einem allseitigen Witterungsschutz zu errichten.
- (5) Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder dürfen nicht auf Flächen liegen, die als Rettungswege, Auffahr-, Entwicklungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind. Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Einfamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.

§ 5

Ablösung der Herstellungspflicht

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder notwendiger Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag gemäß § 50 Abs. 6 LBO SH zahlen. Allein wirtschaftliche Gründe sind hierfür nicht ausreichend.
- (2) Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden für
 - a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
 - b) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
 - c) andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Gemeinde sind.
- (3) Über die Ablösung entscheidet die Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.
- (4) Der zu zahlende Ablösungsbetrag je nicht hergestelltem Stellplatz ergibt sich aus dem Hundertsatz von 80 der Summe der Herstellungs- und Grunderwerbskosten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes mit einer Größe von 11,25 m² belaufen sich einschließlich der anteiligen Baunebenkosten auf 8.773,62 EUR/Stellplatz und sind auf Grundlage des Basisjahres 2019 ermittelt worden.

Die Grunderwerbskosten werden anhand des Bodenrichtwertes ermittelt (modifizierter Bodenrichtwert). Für die Bestimmung des Wertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich das Bauvorhaben befindet, ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gem. § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle (Gutachterausschussverordnung - GAVO) veröffentlicht. Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Wertes wie folgt zu modifizieren:

1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 600 qm,
2. geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 0,8

umgerechnet. Ob es sich bei dem konkret zu betrachtenden Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen (Nr. 1) oder einen geschossflächenzahlabhängigen (Nr. 2) Bodenrichtwert handelt, geht aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwerte hervor.

Die Umrechnung erfolgt mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden.

Ist ein Bodenrichtwert für das konkrete Bauvorhaben nicht zu ermitteln, so ist insbesondere anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.

- (5) Für einen Fahrradabstellplatz beträgt der Ablösebetrag 5 % des Ablösebetrages für einen Stellplatz.
- (6) Der Antrag auf Ablösung der Stellplatzpflicht ist schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Vorlage des Stellplatznachweises im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein einzureichen. Dazu ist ein Stellplatzablösevertrag mit der Gemeinde Timmendorfer Strand zu schließen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 und 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7

Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der EU-Datenschutz-Grundverordnung und des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (LDSG). Die Gemeinde verarbeitet entsprechend Artikel 6 Abs. 1 e i.V.m. Artikel 6 Abs. 2 und 3 EU-Datenschutz-Grundverordnung

(DSGVO) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) die zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung notwendigen personenbezogenen Daten und Grundstücksdaten mithilfe elektronischer Datenverarbeitungsanlagen.

- (2) Zur Ermittlung der Verpflichteten nach dieser Satzung ist gem. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 und 3 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) die Erhebung folgender Daten
- Namen und Anschrift der aktuellen und künftigen Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte
 - die Grundbuchbezeichnung und
 - Eigentumsverhältnisse, Erbbaurechte
- aus Datenbeständen die der Gemeinde aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 bis 28 BauGB bekannt geworden sind und aus dem beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, bei der Gemeinde geführten Personenkonten sowie Meldedateien und bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten zulässig.
- (3) Für die Datenerhebung, -verarbeitung und -speicherung zum Zwecke der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten gelten Abs. 1 und 2 entsprechend.
- (4) Die Löschung der Daten erfolgt nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist. Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 8 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 untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

§9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Timmendorfer Strand, den 23.08.2022

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister
Sven Partheil-Böhnke

(L.S.)

Anlage 1 der Stellplatzsatzung

Richtzahlen für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon für Besucher/innen %	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder
1	Wohnungen/ Wohngebäude			
1.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser *)	1 je Wohneinheit bis inkl. 59,99 m ² ; 2 je Wohneinheit ab 60 m ²	10 (ab 3 WE)	Nachweis ab 3 WE: 1 je Wohneinheit bis inkl. 59,99 m ² ; 2 je Wohneinheit ab 60 m ²
1.2	Seniorenwohnheime, Senioren-, Pflegeheime ³⁾	1 je 8 Plätze	75	1 je 5 Plätze
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen¹⁾³⁾			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 45 m ² Nutzfläche	10	1 je 45 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75	1 je 30 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten¹⁾³⁾			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Verkaufsfläche jedoch mind. 2 je Laden	75	1 je 30 m ² Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsfläche	75	1 je 50 m ² Verkaufsfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m ² Verkaufsfläche	90	1 je 50 m ² Verkaufsfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten)³⁾			
4.1	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Schulaulen, Vortragssäle) ²⁾	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 10 Sitzplätze
4.2	Kirchen, Religionsgebäude	1 je 20 Sitzplätze	90	1 je 20 Sitzplätze
5	Sportstätten²⁾³⁾			
5.1	Sportplätze	1 je 250 m ² Sportfläche zzgl. 1 je 10 Besucherplätze		1 je 250 m ² Sportfläche, zzgl. 1 je 10 Besucherplätze
5.2	Sporthallen	1 je 50 m ² Hallenfläche zzgl. 1 je 10 Besucherplätze		1 je 20 m ² Hallenfläche, zzgl. 1 je 10 Besucherplätze
5.3	Fitness-/Wellnesscenter	1 je 3 Kleiderablagen	90	1 je 3 Kleiderablagen
6	Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe³⁾			
6.1	Gaststätten, Tanzlokale und Diskotheken ¹⁾²⁾	1 je 8 m ² Gastraum	75	1 je 8 m ² Gastraum
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe ²⁾	1 je 2 Betten, für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75	1 je 15 Betten, für zugehörigen Gaststättenbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
7	Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung³⁾			
7.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je 10 Kinder, jedoch mind. 4		1 je 5 Kinder
7.2	Grundschulen ²⁾	1 je 30 Schüler:innen	-	1 je 3 Schüler:innen

7.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen 2)	1 je 25 Schüler:innen, zzgl. 1 je 5 - 10 Schüler:innen über 18 Jahre	-	1 je 3 Schüler:innen
7.4	Jugendzentren 1)	1 je 100 m ² Nutzfläche	90	1 je 10 m ² Nutzfläche
8	Gewerbliche Anlagen 1)3)			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	10	1 je 70 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte	10	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand		1 je 6 Wartungs- oder Reparaturstand
8.4	Tankstellen	2 Stpl., zzgl. Stellplätze nach 3.1 wenn mit Verkaufsstätte		1 Abstpl., zzgl. Abstellplätze nach 3.1 wenn mit Verkaufsstätte
8.5	Spiel- und Automatenhallen	1 je 8 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 5	90	1 je 20 m ² Nutzfläche
9	Verschiedenes 3)			
9.1	Kleingartenanlagen	1 je 2 Kleingärten	-	1 je 5 Kleingärten
9.2	Begräbnisstätten (z.B. Friedhöfe)	1 je 2.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10	-	1 je 1.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 4 je Eingang

*) Anzurechnende Wohnfläche = gemäß Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25. November 2003 (BGBl.I S. 2346) nach der Fläche der Wohneinheit in m².

Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume sowie zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- und Bodenräume. Zur Ermittlung der Wohnungsfläche sind anzurechnen:

- voll: die Grundflächen von Räumen / Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen / Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Meter; unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume;
- in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen.

1) Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche **ohne**

- Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen),
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (wie z.B. Flure, Treppenträume und sonstige Zuwegungen),
- Flächen für sanitäre Anlagen und Abstellräume.

Anzurechnende Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume*)

Anzurechnende Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich Thekenbereich*)

*) Die Maßgaben zur Ermittlung der anzurechnenden Nutzfläche [sh. 1)] gelten entsprechend.

2) Bei Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung und bei sonstigen Versammlungsstätten sowie bei Sportstätten ist neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mindestens 1 Stellplatz für Autobusse nachzuweisen.

3) Im Rahmen des barrierefreien Bauens nach § 52 in Verbindung mit § 50 LBO ist für bauliche Anlagen für je 30 erforderliche Stellplätze ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen nachzuweisen.

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister
Sven Partheil-Böhnke

(L.S.)