Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Ottendorf

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1, Gesetz vom 25.07.2025 (GVOBl. 2025 Nr. 121) sowie §§ 86 Absatz 1 Nummer 5 und 49 Absatz 1 Satz 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5, Gesetz vom 13.12.2024 (GVOBl. S. 875, 928), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2026 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Ottendorf.
(2) Sie ist maßgebend zur Ermittlung und zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (KFZ) gemäß § 49 LBO, im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen, sowie baulicher Änderung und/oder Nutzungsänderung vorhandener baulicher Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.
(3) Regelungen in Bebauungsplänen, öffentlich-rechtlichen Verträgen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

(1) Bauliche oder andere Anlagen im Sinne des § 2 LBO, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Beschaffenheit nach Maßgabe von § 3 dieser Satzung (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden.
(2) Notwendige Stellplätze 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.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus **der Anlage** zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Der Anteil für die Nutzung durch Besucher/-innen ist in dieser Bemessung enthalten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird ggf. nach Maßgabe des § 5 verringert.
(2) Für bauliche Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen

tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze 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 verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

(4) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

(5) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude

1. in Folge einer Nutzungsänderung
2. durch Ausbau oder Neubau des Dachgeschosses

erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze nicht hergestellt werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(6) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde Ottendorf zu entscheiden.

§ 4 Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

(1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300m.

(2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

(3) Für die Gestaltung und Beschaffenheit der Stellplätze sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen.

§ 5 Minderung des Stellplatzbedarfs

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann im Einzelfall verringert werden, wenn besondere Gründe dies erfordern oder zulassen. In begründeten Einzelfällen entscheidet auf Antrag der für Bauanträge zuständige Ausschuss oder die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf über die Verringerung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

(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

1. in der näheren Umgebung des Baugrundstückes ein Überangebot an Stellplätzen vorhanden ist.
2. die Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen im Rahmen baurechtlich zulässiger Grundstücksausnutzung ausgeschlossen und der Bau einer Tiefgarage nicht möglich ist.
3. dem Vorhaben ein Konzept zur bewussten Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs zugrunde liegt. Hier sind unterschiedliche, miteinander kombinierbare Ansätze denkbar, welche die Parkraumnachfrage für Kraftfahrzeuge mindern, z.B. die Errichtung von gesondert ausgewiesenen Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge mit einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.
4. es sich um ein Vorhaben handelt, dass 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.
   Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit des Verzichts von Stellplätzen nicht erfasst.

§ 6 Ablösung

(1) Die Herstellungspflicht für KFZ-Stellplätze kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die aus verkehrlichen oder bauplanungsrechtlichen Gründen vertretbar ist. Dies betrifft lediglich die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen aus rechtlichen oder 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 unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde einzureichen. Dazu ist ein Stellplatzablösevertrag mit der Gemeinde Ottendorf zu schließen.

(3) Der Ablösebetrag darf entsprechend § 49 Abs.4 LBO, 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten des betreffenden Stellplatzes nicht übersteigen.

(4) Die Gemeinde Ottendorf hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und Abstellanlagen für Fahrräder,

2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

(5) Mit Einverständnis der Gemeinde Ottendorf kann ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden. Das gilt insbesondere dann, wenn eine günstige Anbindung an den öffentlichen 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.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gilt § 84 Absatz 1 Nummer 1 LBO. Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig oder vorsätzlich

1. der Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze gemäß § 2 i.V.m. § 3 und § 4 dieser Satzung nicht nachkommt.
2. der Pflicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 6 nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 67 Abs.1 i.V.m. Abs.3 der LBO auf Antrag durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ottendorf zugelassen werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

GEMEINDE OTTENDORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Ottendorf, den 20.05.2026

(Ort, Datum, Siegel)

(Bürgermeisterin)

Zusätzlich Anlage

Anlage der Stellplatzsatzung

Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Garagen

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für KFZ
1	**Wohngebäude**	
1.1	Einfamilienhäuser	2 je WE
1.2	Reihenhäuser / Doppelhäuser	2 je WE
1.3	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	
1.3.1	bis zu 65 m² Wohnfläche	1 je WE
1.3.2	über 65 m² Wohnfläche	2 je WE
1.3.3	Bei gefördertem sozialen Wohnungsbau	1 je WE
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je WE
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Plätze
1.6	Studentinnen/Studentenwohnheime	1 je 2 Plätze
1.7	Schwestern/Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmerwohnheime	1 je 2 Plätze
1.8	Seniorenwohnheime, Senioren-, Pflegeheime	1 je 8 Plätze
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	2 je 40 m² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs-oder Beratungsräume Arztpraxen und dgl.)	1 je 30 m² Nutzfläche jedoch mindestens 2
3	**Verkaufsstätten**	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m² Verkaufsfläche jedoch mind. 2 je Laden
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr	1 je 50 m² Verkaufsfläche
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m² Verkaufsfläche
4	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen**	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Vortragssäle, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätzen
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen)	1 je 10 Sitzplätze
5	**Sportstätten**	
5.1	Sportplätze ohne Zuschauer/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 250 m² Sportfläche

5.2	Sportplätze mit Stadien mit Zuschauer/innenplätzen	2 je 200 m² Sportfläche,
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Zuschauer/innenplätze	1 je 50 m² Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Zuschauer/innenplätze und Fitnesscenter	1 je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 Besucher/innenplätze
5.5	Tennisplätze ohne Besucher/innenplätze	4 je Spielfeld
5.6	Tennisplätze mit Besucher/innenplätze	4 je Spielfeld zusätzlich 1 je 10 Besucher/innenplätze
5.7	Minigolfanlage	10
5.8	Kegel-, Bowlingbahnen	2 je Bahn
6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**	
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Diskotheken	1 je 4 Sitzplätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 Betten, ggf. Zuschlag nach 6.1 oder 6.2
6.4	Jugendherberge	1 je 10 Betten
7	**Krankenanstalten**	
7.1	allgemein	1 je 2 Betten
8	**Schulen, ‚Einrichtungen der Jugendförderung**	
8.1	Grundschulen	1 je 20 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 5 Schüler/innen
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	3 je Gruppenraum
9	**Gewerbliche Anlagen**	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 70 qm Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 m² Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen	1 je 40 m² Nutzfläche
9.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
10	**Verschiedenes**	
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 je 2000 m² Grundstücksfläche