

Satzung zur Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (Arbeitsstand 06.04.2023)

Aufgrund des § 3 Abs. 1 Satz 2 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6), in Verbindung mit § 87 Abs. 4 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr.5]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einschließlich der Ortsteile Hennickendorf, Herzfelde, Lichtenow und Rüdersdorf.
- (2) Es werden folgende Gebietsteile auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwertkarte festgesetzt:
 1. Gebietsteil 1 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf den Bereich „Tasdorf“,
 2. Gebietsteil 2 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf die Bereiche „Postfrachtzentrum“ und „Gewerbegebiet Rüdersdorf“,
 3. Gebietsteil 3 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf die Bereiche „Rüdersdorf Zentrum“, „Bergmannsglück“, „Schulstraße“ und „Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring“,
 4. Gebietsteil 4 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf den Bereich „Schulzenhöhe“,
 5. Gebietsteil 5 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf den Bereich „Alt Rüdersdorf“,
 6. Gebietsteil 6 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf die Bereiche „Seebad“ und „Waldstraße“,
 7. Gebietsteil 7 umfasst im Ortsteil Rüdersdorf den Bereich „Berghof“,
 8. Gebietsteil 8 umfasst im Ortsteil Hennickendorf den Bereich „Tonlöcher/ Seeseite“,
 9. Gebietsteil 9 umfasst im Ortsteil Hennickendorf die Bereiche „Villa Thyssen“, „Am Seetor“, „Am Wasserturm“, „Meisterhäuser“, „Gartensiedlung“, „Fischerweg/ Ufer“, „Lindenweg/ Ufer“, „Wohnpark am Stienitzsee“,
 10. Gebietsteil 10 umfasst im Ortsteil Hennickendorf den Bereich „Gewerbegebiet Pappelhain“,
 11. Gebietsteil 11 umfasst alle anderen Gebiete im Ortsteil Hennickendorf,
 12. Gebietsteil 12 umfasst den gesamten Ortsteil Herzfelde,
 13. Gebietsteil 13 umfasst den gesamten Ortsteil Lichtenow und alle nicht unter Ziff. 1 bis 12 genannten Bereiche.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Gebietsteile 1 bis 13 ist in der Karte „Gebietsteile der Stellplatzablösesatzung“ im Maßstab 1:20.000, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Ablösebeträge je Stellplatz

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze (§ 49 Abs.3 BbgBO) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen

- verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen.
- (2) Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Danach kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies zulassen. Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise abgelöst werden.
 - (3) Die Höhe des Ablösebetrages eines Stellplatzes ergibt sich aus der Summe der Herstellungskosten und der Grunderwerbskosten.
 - (4) Die Grundfläche eines Stellplatzes bemisst sich nach seiner durchschnittlichen Größe und der Fläche für Zuwegung. Sie beträgt 25 m².
 - (5) Die Herstellungskosten eines Stellplatzes umfassen die durchschnittlichen Kosten sämtlicher Bauleistungen, einschließlich der Einfassung, Baustelleneinrichtung und Umsatzsteuer. Sie ermitteln sich gemäß Anlage 2 der Satzung. Eine Anpassung der Herstellungskosten ist alle 5 Jahre zu überprüfen.
 - (6) Die Grunderwerbskosten eines Stellplatzes bemessen sich nach dem jeweils aktuell geltenden Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ([BORIS Land Brandenburg \(boris-brandenburg.de\)](https://boris.land-brandenburg.de)).
 - (7) Es besteht kein Anspruch auf Ablöse von Stellplätzen nach dieser Satzung.
 - (8) Stimmt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin zu, dass der Bauherr seiner Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst (Stellplatzablösevertrag), berechnet sich dieser nach der Formel aktueller Bodenrichtwert/ m² x 25 qm + Herstellungskosten und ermitteln sich aus Anlage 3 der Satzung.

§ 3 Sicherheitsleistungen, Vollstreckungsunterwerfung

Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts, darf der Stellplatzablösevertrag seitens der Gemeinde nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zur Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzablösesatzung) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 27.01.2005 außer Kraft.

Anlage 1: Karte mit Gebietsteilen

Anlage 2: Herstellungskosten Abstellplatz

Anlage 3: Ablösekosten Abstellplatz

Rüdersdorf bei Berlin, XX.XX.XXXX

Sabine Löser

Bürgermeisterin

Kartenthemen/Legende

Zeichnungen

Bodenrichtwerte

Gebietsgrenzen



WebAtlasDE BE/BB

Anlage 2 zur Satzung über die Ablöse von Fahrradabstellplätzen – Herstellungskosten

Herstellungskosten mit Rechteckverbundpflaster und Bordeinfassung 15 m Anteil T 8 x 25

Pos.		Stellplatz + Verkehrsfläche 25 m ² Kosten brutto in €
Pos. 1	Baustelle einrichten	394,01
Pos. 2	Aufbruch und Vorbereitung	1.124,12
Pos. 3	min. 60 cm Erdaushub	331,26
Pos.4	Herstellung eines Planums, Verdichtung mind. 45 MN/m ²	47,72
Pos. 5	seitliche und hintere Randeinfassung der Zufahrtsfläche mit Tiefbord mind. 8 cm breit auf 15 cm Betonbettung mit 15 cm Rückenstütze	652,62
Pos. 6	28 cm Frostschuttschicht, Verdichtung Ev2 mind. 120 MN/m ²	500,25
Pos .7	15 cm Tragschicht C12/15 gem. ZTV Pflaster- StB	416,88
Pos. 8	4 cm Pflasterbettung aus Mörtel, Kies oder Splitt	254,26
Pos .9	8 cm Betonstein- Rechteckpflaster	1.108,60
	Summe einschließlich 19% MwSt.	4.829,72,00 (≈ 4.850,00)
	4.850,00 € brutto = 4.07563 € netto zzgl. 19% MwSt. in Höhe von 774,37 €	

Anlage 3 zur Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Ermittlung des Ablösebetrages

Für eine Stellfläche werden durchschnittliche Herstellungskosten in Höhe von 4.850,00 € Brutto (=einschließlich Mehrwertsteuer) zugrunde gelegt.

Für einen Stellplatz ist eine Fläche von 25 m² (inkl. Zu- und Abgangswege) vorzusehen.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt nach Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland (Stand Juni 2022) für den

Gebietsteil 1	Tasdorf	100 €
Gebietsteil 2	Postfrachtzentrum, Gewerbegebiet Rüdersdorf	35 €
Gebietsteil 3	Rüdersdorf Zentrum, Bergmannsglück, Schulstraße (Sanierungsgebiet), Brückenstraße, Friedrich-Engels-Ring	230 €
Gebietsteil 4	Schulzenhöhe	460 €
Gebietsteil 5	Alt Rüdersdorf	230 €
Gebietsteil 6	Seebad, Waldstraße	500 €
Gebietsteil 7	Berghof	280 €
Gebietsteil 8	Tonlöcher Seeseite	800 €
Gebietsteil 9	Villa Thyssen, Am Seetor, Am Wasserturm, Meisterhäuser, Gartensiedlung, Fischerweg/ Ufer, Lindenweg/ Ufer, Wohnpark am Stienitzsee	260 €
Gebietsteil 10	Gewerbegebiet Pappelhain	35 €

Gebietsteil 11	alle anderen Gebiete des OT Hennickendorf	240 €
Gebietsteil 12	gesamter Ortsteil Herzfelde	150 €
Gebietsteil 13	gesamter Ortsteil Lichtenow	
	und alle nicht unter Ziff. 1 bis 12 genannten Bereiche	150 €

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzablösesatzung wird der Ablösebetrag unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungskosten zuzüglich der Kosten des Grunderwerbs festgelegt. Daraus ergeben sich folgende Ablösebeträge:

Gebietsteil	Herstellungskosten brutto je Abstellplatz in €	Bodenrichtwert in €	Grunderwerbskosten je Stellplatz (für 25 m²) in €	Gesamtkosten brutto je Stellplatz in € (Herstellungskosten + Grunderwerbskosten)
1	4.850,00	100	2.500,00	7.350,00
2	4.850,00	35	875,00	5.725,00
3	4.850,00	230	5.750,00	10.600,00
4	4.850,00	460	11.500,00	16.350,00
5	4.850,00	230	5.750,00	10.600,00
6	4.850,00	500	12.500,00	17.350,00
7	4.850,00	280	7.000,00	11.850,00
8	4.850,00	800	20.000,00	24.850,00
9	4.850,00	260	6.500,00	11.350,00
10	4.850,00	35	875,00	5.725,00
11	4.850,00	240	6.000,00	10.850,00
12	4.850,00	150	3.750,00	8.600,00
13	4.850,00	150	3.750,00	8.600,00