



Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie zusätzliche Stellplätze mit E-Ladesäule

- Stellplatzsatzung – 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung 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]), in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen am 26.05.2026 die 1. Änderung der Stellplatzsatzung beschlossen.



Rechtsgrundlagen	1
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Notwendige Stellplätze	3
§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Errichtung baulicher Anlagen.....	3
§ 4 Gestaltung und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen	4
§ 5 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs	4
§ 6 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs	5
§ 7 Ablösung	5
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	5
§ 9 Gleichstellungsklausel	6
§ 10 Gültigkeit und Inkrafttreten	6



§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Zeuthen mit Ausnahme der Grundstücke, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist.

§ 2 Notwendige Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen nach § 1 (1) BbgBO, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze, gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung, hergestellt und vorgehalten werden.

Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von kranken, behinderten oder alten Menschen genutzt werden sowie bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit bestimmt oder allgemein zugänglich sind, müssen eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen haben. Dabei soll der Richtwert von einem Stellplatz je 1000 qm Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden. Es muss jedoch mindestens ein Stellplatz hergestellt werden.

- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt werden, 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 Zahl der zusätzlich geforderten notwendigen Stellplätze für den gewerblichen Transport dienenden Fahrzeuge bei baulichen Anlagen bzw. Nutzungen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr von Gütern bzw. Personen wird im Bauantragsverfahren durch die Gemeinde entsprechend den sich aus der Betriebsbeschreibung jeweils ergebenden spezifischen Anforderungen festgelegt. Dies gilt auch für solche baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Motorrädern zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 zu ermitteln. Für Wohnräume wird als Berechnungsgrundlage der Wohnfläche die Wohnflächenverordnung herangezogen.
- (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 Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich



nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Gestaltung und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen

- (1) Bei Fahrradabstellanlagen mit mehr als zehn Fahrradabstellplätzen sollten mindestens 10 v.H. der Fahrradabstellplätze zum Abstellen von Lasten- bzw. Kinderanhängern oder Lastenrädern geeignet sein. Diese Fläche sollte gekennzeichnet sein und mindestens 2 qm pro Fahrrad betragen. Fahrradabstellanlagen mit mehr als zwölf Fahrradabstellplätzen sollen überdacht sein.
- (2) Zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen wird auf die aktuell geltenden Regelwerke, der EAR 2005, Pkt. 4.2.4 sowie die „Hinweise zum Fahrradparken 2012“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).“ verwiesen.
- (3) Fahrradstellplätze sind im Regelfall in Eingangsnähe anzuordnen und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher zu erreichen sein. Fahrradstellplätze sollen gut einsehbar und erkennbar sowie ausreichend beleuchtet sein.
- (4) Fahrradstellplätze sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Laufradgrößen und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können. Der Abstand zwischen den Fahrradstellplätzen ist so zu wählen, dass Fahrräder beschädigungsfrei abgestellt werden können. Jeder Fahrradstellplatz muss mit ausreichender Bewegungsfläche einzeln zugänglich sein. Bei Aufstellung außerhalb abgeschlossener Räume ist eine Anschließmöglichkeit des Fahrradrahmens und mindestens eines Laufrades zu gewährleisten.
- (5) Bei Gebäudenutzungen mit starkem Besucheraufkommen in dicht bebauten Gebieten sind mindestens 25 % der insgesamt notwendigen Fahrradstellplätze öffentlich zugänglich herzustellen. Im begründeten Einzelfall, insbesondere bei Gebäudenutzungen mit starkem Besucheraufkommen in dicht bebauten Gebieten, können Fahrradstellplätze auch auf öffentlichen Flächen, die für diese Nutzung geeignet sind, hergestellt werden.

§ 5 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Bei einer Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätze 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.



§ 6 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordert.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt sind. Regelmäßig verkehrt ein Personenverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfes ist zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbart wird, dass die Bauherrin oder der Bauherr ihre oder seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ablöst (Stellplatzablösevertrag). Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

§ 7 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht von Stellplätzen für PKW kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage, des Carports oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht
- (2) Die Höhe des in Absatz 1 erwähnten Geldbetrages wird in einer gesonderten Satzung (Stellplatzablösesatzung) geregelt.
- (3) Eine Ablöse von der Herstellung von Fahrradstellplätzen und der Herstellung des Stellplatzes mit E-Ladesäule ist nicht möglich.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer entgegen
 - § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, bzw. Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne Garagen, Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 hergestellt zu haben.
 - Auf Verlangen der Gemeinde entsprechend § 2 Abs. 2 bis 3 Stellplätze nicht herstellt und vorhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) mit einer Geldbuße geahndet werden.



- (3) Zuständige Behörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19.02.1987 (BGBl I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 349) ist der Bürgermeister.

§ 9 Gleichstellungsklausel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird jeweils bei Funktions- oder Personenbezeichnungen nur eine Sprachform des Wortes benutzt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

§ 10 Gültigkeit und Inkrafttreten

Die Satzung Stellplatzsatzung –1. Änderung tritt am 11.06.2026 (mit ihren Anlagen) in Kraft.

Zeuthen, den 27.05.2026

Philipp Martens
Bürgermeister



Anlage/n:

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsart	Bezugsgröße	Zahl der Stellplätze	Fahrrad-abstellplätze	zusätzliche Stellplätze mit E-Ladesäule
-----	-------------	-------------	----------------------	-----------------------	---

1 Wohngebäude					
1,1	Ein- und Mehrfamilienhäuser	je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche je Wohnung über 100 qm Wohnfläche	1 2	ab 3 WE: je Wohnung 2	ab 6 WE 2
1,2	Wochenend- und Ferienhäuser	je Nutzungseinheit*	1	0	
1,3	Kinder- und Jugendwohnheime	je 15 Schlafplätzen*	1	1	
1,4	sonstige Wohnheime (Studenten-, Arbeiter-, Personal-, Auszubildende)	je 2 Schlafplätzen*	1	1	

2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen					
2,1	Büro- und Verwaltungsräume	je 40 qm Nutzfläche*	1	1	
2,2	Räume mit erheblichen Besucherkehr	je 30 qm Nutzfläche*	1	1	

3 Verkaufsstätten					
3,1	Läden, Geschäftshäuser	je 40 qm Nutzfläche*	1	1	
3,2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	je 20 qm Nutzfläche*	1	1	0,1

4 Versammlungsstätten (außer Sport- und Gaststätten) und Kirchen					
4,1	Versammlungsstätte von überörtlicher Bedeutung	je 5 Besucherplätze*	1	1	0,1
4,2	sonstige Versammlungsstätten	je 8 Besucherplätze*	1	1	
4,3	Kirchen	je 30 Besucherplätze*	1	2	

5 Sportstätten					
5,1	Sportplätze, Trainingsplätze	je 300 qm Sportfläche*	1	2	
5,2	Freibäder, Freiluftbäder	je 300 qm Grundstücksfläche*	1	2	
5,3	Spiel- und Sporthallen	je 100 qm Hallenfläche*	1	1	
5,4	Hallenbäder	je 50 qm Hallenfläche*	1	1	
5,5	Tennisplätze	je Spielfeld	2	2	
5,6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis	1	1	
5,7	Tribünenanlage in Sportstätten	je 50 Tribünenplätze*	1	1	
5,8	Minigolfplätze	je Anlage	6	6	
5,9	Kegel-, Bowlingbahnen	je Bahn	4	4	
5,10	Bootshäuser, Bootsliegeplätze	je Dauerliegeplatz	0,5	0,5	
5,11	Golfplätze	je Loch	5	5	

6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe				
6,1	Gaststätten, Discotheken, Vereinsheime, Clubhäuser, u.ä.	je 10 qm Gastraumfläche*	1	1
6,2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	je Gästezimmer	1	1
6,3	Jugendherbergen	je 10 Schlafplätzen*	1	2

7 Krankenanstalten				
7,1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken,	je 3 Schlafplätzen*	1	1
7,2	Krankenhäuser von örtl. Bedeutung	je 6 Schlafplätzen*	1	1
7,3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	je 5 Schlafplätzen*	1	1
7,4	Altenpflegeheime/ Altenheime/Hospize, Einrichtungen der Tages-, Nacht-oder Kurzzeitpflege	je 10 Schlafplätzen*	1	1

8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
8,1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	je Klasse*	1	10
8,2	Sonstige allgemein bildende Schulen	je Klasse*	1	12
8,3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	je Klasse*	5	5
8,4	Fachschulen, Hochschulen	je 5 Schüler, Studenten*	1	3
8,5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	je Gruppenraum*	1	1
8,6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	je Freizeiteinrichtung	2	2

9 Gewerbliche Anlagen				
9,1	Handwerks-/Industriebetriebe	je 60 qm Nutzfläche*	1	1
9,2	Lagerräume,-plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	je 100 qm Nutzfläche*	1	1
9,3	KfZ-Werkstätten	je Wartungs-/ Reparaturstand*	3	0,2
9,4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	je Pflegeplatz*	2	0,2
9,5	KfZ-Waschplätze zur Selbstbedienung	je Waschplatz*	3	
9,6	Automatische KfZ-Waschstraße	je Waschplatz*	5	

10 Verschiedenes				
10,1	Kleingartenanlagen	je 3 Kleingärten*	1	1
10,2	Spiel- und Automatenhallen	je 10 qm Nutzfläche*	1	0,5
10,3	Unter Nr. 2.1 bis 9.7 nicht genannte Nutzungen	je 30 qm Nutzfläche*	1	1

* Die angegebenen Stellplatzzahlen verstehen sich je angefangene Nutzungseinheit.