



STADT LÜBBEN  
Staatlich anerkannter  
Erholungsort  
Stadt Lübben (Spreewald)  
Lubin (Błota)

## BEGRÜNDUNG

# SATZUNG ÜBER DIE HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND NOTWENDIGER FAHRRADABSTELLPLÄTZE DER STADT LÜBBEN (SPREEWALD)/LUBIN (BŁOTA)

Stand 23.09.2025

Stadtverwaltung Lübben  
Fachbereich Bauwesen  
SG Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Poststr. 5, 15907 Lübben (Spreewald)

*Soweit im Text die männliche Form verwendet wird, sind alle Geschlechter gemeint.*

## **BEGRÜNDUNG**

Die Kommunen sind gemäß § 87 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) ermächtigt örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder zu erlassen. Mit der Stellplatzsatzung kann die Gemeinde die erforderliche Anzahl der Stellplätze nach Art und Maß der baulichen Nutzung festlegen.

Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Lübben (Spreewald) besitzt seit dem 18.06.2005 Rechtskraft. Veranlassung zu dieser Überarbeitung sind die in den letzten Jahren diskutierten gesellschaftspolitischen Nachhaltigkeitsansätze verbunden mit den Veränderungen im Nutzungsverhalten bezogen auf den Fahrradverkehr. Wesentliche Neuerungen der Satzung stellen die Ausbildung einer Minderungszone, die Mehrfachnutzung von Stellplätzen und die gemäß § 49 BbgBO zulässige Einführung von Richtzahlen für die Herstellung notwendiger Abstellplätze für Fahrräder dar.

### **Zu § 1 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Anwendung dieser Satzung erfolgt bei baulichen Vorhaben bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder mittels Fahrrädern zu erwarten ist. Vorhaben im Sinn des § 1 sind die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist. Die Ermittlung der Zahl der herzustellenden, notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß den Richtzahlen der Anlage 2 dieser Satzung.

### **Zu § 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Absatz 1:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lübben findet im gesamten Stadtgebiet Anwendung. In Bebauungsplänen (§ 8 und § 9 Abs. 4 BauGB) oder anderen städtebaulichen Satzungen können abweichend von der Stellplatzsatzung Regelungen getroffen werden. Diese sind dann allein oder in Bezug auf die Stellplatzsatzung anzuwenden. In der Regel ist davon auszugehen, dass die Erfahrungswerte aus der Anwendung der Stellplatzsatzung zu Grunde gelegt werden.

Absatz 2:

In der Satzung erfolgt eine Gebietsunterteilung in die Zone 1 Minderungsgebiet und in die Zone 2 für das übrige Gemeindegebiet. Eine weitere Differenzierung des Stadtgebietes wird nicht vorgenommen.

Die Minderungszone 1 umfasst im Wesentlichen den historischen Altstadtbereich einschließlich der Vorstadtbereiche Breite Straße und Gubener Straße. Das Gebiet zeichnet sich städtebaulich durch geschlossene Blockrandstrukturen, kleinteiliger Bebauung und deutlich definierte Raumkanten aus. Flächen für die Ausweisung von privaten und öffentlichen Stellplätzen sind hier sehr begrenzt. Diese historisch gewachsenen Strukturen sollen erhalten und das Ortsbild bewahrt werden.

### **Zu § 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze, notwendiger Fahrradabstellplätze**

Absatz 1:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen basiert auf der gesetzlichen Intention, den durch ein Bauvorhaben verursachten Zu- und Abgangsverkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche fernzuhalten. Der durch die Art und Nutzung des Vorhabens entstehende Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst aufgenommen werden und nicht den öffentlichen Verkehrsraum belasten. Die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen muss so erfolgen, dass sie jederzeit benutzbar sein können und eine Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums nicht erforderlich wird. Die Herstellungspflicht gibt die Mindestzahl herzustellender Stellplätze, Fahrradabstellplätze an.

Absatz 2:

In der Brandenburgischen Garagen und Stellplatzverordnung (BbgGStV) werden die Breiten und Größen der Kfz-Stellplätze definiert. Diese Angaben sind maßgeblich für die Flächenermittlung von Garagen, Stellplätzen und Carports. Die jeweils gültige Fassung ist anzuwenden.

Absatz 3:

An die Errichtung von Fahrradabstellplätze werden konstruktive Anforderungen gestellt, die den unterschiedlichen Anforderungen von Nutzergruppen Rechnung trägt.

Die Ermittlung der benötigten Grundfläche eines Fahrradabstellplatzes erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichung zu „Fahrradabstellplätze bei Wohngebäuden - Ein Leitfaden für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, Potsdam/Hannover 2014 sowie der Hinweise zum Fahrradparken, Technische Regelwerke, FGSV 2012. Als Standard-Fahrrad werden in der Literatur  $1,3 \text{ m}^2$  ( $0,65 \text{ m} * 2,00 \text{ m}$ ), für Lastenräder  $2,21 \text{ m}^2$  ( $0,85 \text{ m} * 2,60 \text{ m}$ ) zu Grunde gelegt. Darüber hinaus gibt es weitere Sonderformen von Fahrrädern (z.B. Liegeräder, Dreiräder, Tandem) die andere Abmessungen der Grundfläche nach sich ziehen. Auf weitere Differenzierungen wird verzichtet und  $1,5 \text{ m}^2$  ( $0,75 \text{ m}$  Lenkerbreite \*  $2,0 \text{ m}$  Fahrradlänge) als Grundfläche festgelegt.

Abstellplätze für Sonderformen wie beispielsweise Lastenfahrräder oder Anhänger sind nicht Reglungsinhalt dieser Satzungen. Es liegt im Ermessen des jeweiligen Antragstellers auf dem Baugrundstück herzustellende Fahrradabstellplätze als Abstellplätze für Sonderformen von Fahrrädern auszubauen.

### **Zu § 4 Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge**

Absatz 1:

Die Festlegung der Richtzahlen für die erforderlichen Kfz-Stellplätze basiert auf den Angaben der Anlage 2 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO, ABI./03. [Nr. 42], S.926), welche am 31.12.2004 außer Kraft getreten ist. Diese Richtzahlen haben sich sowohl im Land Brandenburg als auch in der Baugenehmigungspraxis der Stadt Lübben bewährt und werden als „allgemein anerkannte Werte der Planungstechnik“ betrachtet. Abweichungen von den bisherigen Richtwerten des Landes Brandenburg resultieren aus den Erfahrungswerten der Stellplatzsatzungen anderer deutscher Städte.

Diese Richtzahlen der Anlage 2 der Satzung gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Absatz 2:

Unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen der Spreewaldstadt Lübben, insbesondere der städtebaulichen Strukturen, wirtschaftlichen Anforderungen und verkehrlichen Gegebenheiten, ist es sinnvoll, die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Parkplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Innenstadt, einschließlich der Breiten Straße und der Gubener Vorstadt, von den Richtzahlen der Anlage 2 der Satzung abweichend festzulegen. Die Innenstadt mit der Breiten Straße und Gubener Vorstadt (Minderungsgebiet) ist im Sinne der kurzen Wege gut erschlossen und fußläufig, mit dem Rad oder ÖPNV erreichbar. Unterschiedliche Funktionen (z.B. Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe, Freiflächen, Plätze, ruhender Verkehr) haben in der Innenstadt ihre Berechtigung und sind auf begrenztem Raum verträglich miteinander zu vereinbaren. Dank ihrer städtebaulichen Qualität und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist die Innenstadt ein beliebtes Ziel für Einwohner und Besucher. Das städtebauliche und wirtschaftspolitische Ziel in der Kernstadt besteht nunmehr darin, die noch vorhandenen Baulücken zu schließen und Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden zu fördern und zu unterstützen.

Die Kernstadt ist gut über die Bus-Haltestellen des RVS (Entfernung 100 m – 480 m) erreichbar. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze in und um die Innenstadt sind fußläufig in 230 m – 430 m erreichbar (Anlage 1 der Begründung). Das Radwegenetz ist ebenfalls gut ausgebaut. Im Minderungsgebiet wurde daher die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze um 25 % gegenüber den Richtzahlen der Anlage 2 reduziert. Vor allem durch die Verringerung der Anzahl an Stellplätzen im Rahmen von Nutzungsänderungen, beispielsweise für Dienstleistungsbetriebe und Gewerbeeinheiten, wird die wirtschaftliche Entwicklung im Stadtzentrum gefördert. Zudem kann zusätzlich bei der Berechnung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen durch Abrunden der Dezimalstellen eine Reduzierung des Stellplatzsbedarfes erzielt werden.

Für Nutzungsarten mit stetigem Stellplatzbedarf und langer Parkdauer greifen diese Minderungsregelungen nicht. Hierunter fallen Wohnnutzungen, Verwaltungen und Behörden und großflächige Einzelhandelbetriebe nach Nr. 1, 2.2, 3.2 der Anlage 2 der Satzung. Diese Nutzungsarten müssen den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück bzw. in Grundstücksnähe abdecken.

Absatz 3:

Außerhalb der Minderungszone 1, im übrigen Gemeindegebiet, sind die Richtzahlen der Anlage 2 der Satzung vollumfänglich nach mathematischen Rundungsregeln nachzuweisen.

Absatz 4:

Die Vorschrift des Abs. 4 wurde inhaltlich unverändert entsprechend dem § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Lübben, 06/2005 übernommen.

Absatz 5:

Grundsätzlich löst die Herstellung von Stellplätzen einen erheblichen Flächenverbrauch aus. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden Doppelnutzungen von Kfz-Stellplätzen zukünftig von der Satzung miterfasst. Sofern unterschiedlichen Nutzungen zu

verschiedenen Tageszeiten erfolgen (z.B. Schule – Freizeit/Veranstaltungen), ist eine Mehrfachnutzung der Kfz-Stellplätze bei öffentlich-rechtlicher Sicherung zulässig. Die Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf. Hierzu ist ein Nutzungskonzept mit Darstellung von Tagesganglinien der unterschiedlichen Nutzungen nachzuweisen. Bei fehlender Überschneidung der Nutzungen kann ein Antrag auf Doppelnutzung zugelassen werden.

Absatz 6:

Die Regelung stellt klar, dass bei Nutzungsänderungen oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur der Bedarf der infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder nachzuweisen ist (Mehrbedarf). Auch werden bereits in der Vergangenheit erfolgte grundstücksbezogene Stellplatzablösungen entsprechend für neue Vorhaben auf dem Grundstück anerkannt. Diese Regelung entspricht auch den bisherigen § 2 Abs. 4, 9 der Stellplatzsatzung der Stadt Lübben, 06/2005.

Absatz 7:

Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 2 der Satzung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze, notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 2 der Satzung für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen. Die Festlegung der vergleichbaren Nutzungsart nach dieser Satzung trifft die Stadt Lübben (Spreewald).

Die Vorschrift das Abs. 7 wurde inhaltlich unverändert entsprechend dem § 2 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Lübben, 06/2005 übernommen.

Absatz 8:

Die Herstellung von behindertengerechten Stellplätzen wird in der Anlage 2 der Satzung unter Nr. 10.3 sowie 10.4 aufgeführt. Die Richtzahlen haben sich in der Baugenehmigungspraxis bewährt und werden daher inhaltlich unverändert entsprechend dem § 2 Abs. 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Lübben, 06/2005 übernommen.

Absatz 9:

Die Vorschrift des Abs. 9 wurde inhaltlich unverändert entsprechend dem § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Lübben, 06/2005 übernommen.

Absatz 10:

Mit der Überarbeitung der Satzung wurden Änderungen in der Definition der Flächen vorgenommen. Im Rahmen der Ermittlung des Stellplatzbedarfes ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) anzuwenden. Bei Verkaufsstätten erfolgt die Berechnung des Stellplatzbedarfes anhand der Verkaufsfläche. Bei Nutzungsarten, bei denen die Nutzungsfläche (NUF) als Ermittlungsgrundlage festgesetzt ist, findet die Flächenermittlung nach DIN 277-1 Anwendung.

Definitionen zur Flächenermittlung sind der Anlage 2 dieser Satzung zu entnehmen.

## **Zu § 5 Ermittlung des notwendigen Abstellplatzbedarfes für Fahrräder**

Absatz 1:

Für die Ermittlung der Richtzahlen und Angaben für Fahrradabstellplätze wurden die „Hinweise zum Fahrradparken“ der Ausgabe 12 der FGSV, aktuelle Empfehlungen sowie Vorschriften aus anderen Bundesländern (z.B. Musterstellplatzsatzung NRW, 3. Auflage, 2023; Hessische Verordnung, Anhang „Richtwerte für notwendige Fahrradabstellplätze“, 14.05.2020) als Grundlage verwendet. Zusätzlich wurden Erfahrungswerte aus kommunalen Stellplatzsatzungen anderer Städte wie Luckenwalde, Potsdam und Cottbus berücksichtigt. Diese Richtzahlen gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Absatz 2:

An die Errichtung von Fahrradabstellanlagen werden konstruktive Anforderungen gestellt, die den unterschiedlichen Anforderungen von Nutzergruppen Rechnung trägt.

Absatz 3:

Der Abs. 3 verweist auf Regelungen des § 4 dieser Satzung.

Absatz 4:

Größere Mehrfamilienhäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Behörden- und Verwaltungsgebäude erzeugen einen höheren Stellplatzbedarf für Fahrräder. Um ein geordnetes, sicheres Abstellen der Fahrräder zu gewährleisten, erfolgt für diese Nutzungen die Regelung, dass entsprechend Abstellräume oder Abstellanlagen für Fahrräder hergestellt werden müssen.

## **Zu § 6 Zulassung von Abweichungen**

Absatz 1:

Diese Vorschrift dient der Berücksichtigung besonderer Gegebenheiten im Einzelfall. Entscheidungen über die Zulassung von beantragten Abweichungen nach dieser Satzung trifft die Stadt Lübben (Spreewald) im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens im Bauantragsverfahrens.

Als zumutbar wird in der Regel eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von 300 m bei Wohnungsbauvorhaben, 500 m bei sonstigen Vorhaben angenommen. Bei notwendigen Stellplätzen für Fahrräder sollte die Entfernung 50 m nicht überschreiten. Parkraumangebote, die in einer größeren Entfernung hergestellt werden, werden erfahrungsgemäß nicht angenommen. Als Folge wird auf den öffentlichen Parkraum ausgewichen. Die anzunehmenden fußläufigen Entfernungen sind in Anlehnung an die Musterstellplatzsatzung des Zukunftsnetz Mobilität NRW, 2023 festgelegt.

Absatz 2:

Außerhalb des Minderungsgebietes (Zone 1) wird in der Regel die Herstellung der nach Richtzahlen ermittelten notwendigen Stellplätze erforderlich. Im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV (300 m Fußwegentfernung = ca. 5 Minuten) kann die Anzahl der

notwendigen Stellplätze um 20 % gemindert werden, da hier mit einem erhöhten Wegeanteil mit dem Bus oder der Bahn für den Quell- und Zielverkehr gerechnet werden kann. Regelmäßig verkehrt der ÖPNV, wenn dieser Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 6.00- 20.00 Uhr in der Taktfolge von maximal 20 Minuten und Richtung fährt. Die Anforderungen an die ÖPNV-Anbindung basieren auf dem Leitfaden zu Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung, MIR 2005.

Für notwendige Fahrradabstellplätze ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Die Herstellung von Fahrradabstellplätzen ist weniger flächenintensiv als die eines Kfz-Stellplatzes. Der Ausbau der Fahrradinfrastruktur trägt dazu bei das umweltfreundliche Verkehrsmittel Fahrrad als Alternative zum Pkw zu nutzen.

### **Zu § 7 Ablöse von der Pflicht zur Herstellung**

Diese Vorschrift dient der Berücksichtigung des Einzelfalls. Ein Anspruch auf Ablöse besteht nicht.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze, notwendiger Fahrradabstellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück möglich, so kann auf Antrag auf die Herstellung von Stellplätzen bzw. Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Lübben einen Geldbetrag zahlen. Im Fall der Benutzung eines geeigneten Grundstücks gemäß Satz 4 ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung Voraussetzung.

Die Stellplatzablösesatzung der Stadt Lübben (Spreewald) in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden. Die Entscheidung über die Ablöse der Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen, notwendigen Fahrradabstellplätzen nach dieser Satzung trifft die Stadt Lübben (Spreewald).

### **Zu § 8 Übergangsvorschriften**

Die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleiteten Verfahren sind nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Vorschriften fortzuführen und abzuschließen. Abweichend von Satz 1 kann der Antragsteller die Anwendung dieser Satzung anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Vorschriften beantragen. So soll sichergestellt werden, dass der Antragsteller sich auf die für ihn günstigere Regelung berufen kann, wenn sein Verfahren schon begonnen hat. Diese Regelung ermöglicht somit Rechts- und Planungssicherheit.

### **Zu § 9 Inkrafttreten**

Die vorliegende Stellplatzsatzung der Stadt Lübben tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bestehende Satzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die am 18.06.2005 (Amtsblatt Nr. 6/2005, S.2) in Kraft getreten ist, außer Kraft.

## Anlage 1 zur Begründung

Anbindung der Innenstadt an den ÖPNV / öffentliche Parkplätze der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Blota)

