



## STADT LÜBBEN

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

## BEGRÜNDUNG

### STELLPLATZABLÖSESATZUNG 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 3 und Abs. 5 Satz 3 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ermächtigt örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder zu erlassen und dabei Geldbeträge für die Ablöse der nicht hergestellten notwendigen Stellplätze und nicht hergestellten notwendigen Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 49 Abs. 3 BbgBO zu bestimmen.

Die Stellplatzablösesatzung der Stadt Lübben ist seit dem 29.03.2004 rechtswirksam.

Die Überarbeitung wird erforderlich, da die im Jahr 2004 kalkulierten Kosten zur Herstellung eines Kfz-Stellplatzes nicht mehr die heutigen Herstellungskosten decken. Gemäß § 87 Abs. 5 Satz 3 BbgBO kann die Gemeinde zudem auch Ablösebeiträge für nicht hergestellte Fahrradabstellplätze festlegen. Mit dem Entwurf der Überarbeitung der Ablösesatzung ist dies nun vorgesehen.

Die Stellplatzablösesatzung der Stadt Lübben (Spreewald) bietet in Einzelfällen die Möglichkeit, die Pflicht zur Errichtung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen (gem. Satzung der Stadt Lübben über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen) durch eine Geldzahlung abzulösen. In Ausnahmefällen, in denen notwendige Stellplätze

- nur mit einem wirtschaftlich unvertretbar hohen Aufwand errichtet werden können oder
- aufgrund des verfügbaren Grundstückszuschnitts nicht möglich sind,

und in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück kein eigenes oder fremdes Grundstück zur Errichtung der Stellplätze verfügbar ist, greift die Stellplatzablösesatzung. In solchen Fällen ist es erlaubt, die Pflicht zur Errichtung der Stellplätze / Fahrradabstellplätze durch eine Geldzahlung abzulösen.

Von der Ablöse eines notwendigen Fahrradabstellplatzes sollte nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Herstellung auf dem Grundstück anderen rechtlichen Gründen entgegensteht (z.B. Denkmalschutz, Baumschutzsatzung).

Die Ablösebeträge sind gemäß § 49 Abs. 4 BbgBO (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]) zu verwenden.

## **Begriffliche Einordnung**

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Als Stellplätze gelten auch Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, die in nichtöffentlichen Garagen, Parkhäusern, Parkdecks o.ä. eingeordnet sind.

Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Als Fahrradabstellplätze gelten auch Flächen zum Abstellen von Fahrrädern, die in nichtöffentlichen Gebäuden oder Garagen o.ä. eingeordnet sind.

## **Zu § 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Lübben (Spreewald). Auf eine Darstellung im Lageplan kann somit verzichtet werden.

## **Zu § 2 Ablöse von Stellplätzen**

### **Absatz 1**

Die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen gemäß § 49 Abs. 1 Brandenburger Bauordnung (BbgBO) und der Stellplatzsatzung besteht i. d. R. bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von Gebäuden. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen.

### **Absatz 2**

Über die ermittelte Ablöse wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Lübben und dem Bauherren geschlossen.

### **Absatz 3**

Die Stellplatzablösesatzung regelt die Ablösung der nicht herstellbaren notwendigen Stellplätze und nicht herstellbaren notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß der Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen. Grundlage hierfür ist § 49 Abs. 3 BbgBO. Die Entscheidung über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen oder notwendigen Fahrradabstellplätzen liegt im Ermessen der Stadt Lübben.

## **Zu § 3 Ermittlung des Ablösebetrages für einen Kfz-Stellplatz**

### **Absatz 2**

Die Stadtverwaltung Lübben hat die durchschnittlichen Herstellungskosten auf Basis der Baukosten vergleichbarer ebenerdiger Parkplatzanlagen im Lübbener Stadtgebiet ermittelt.

### **Absatz 3**

Die Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dahme-Spreewald ermittelt. Diese sind in der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Dahme-Spreewald zu entnehmen.

Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

Die Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort der Errichtung oder Nutzungsänderung der baulichen oder sonstigen Anlage, für die ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, angesetzt. Sollte die bauliche oder sonstige Anlage eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, ist der Bodenrichtwert anzuwenden, in der der größere Flächenanteil liegt.

Sollte in Einzelfällen für das in Frage kommende Grundstück kein Bodenrichtwert vorliegen, so sind die Grunderwerbskosten gutachterlich zu ermitteln.

#### **Zu § 4 Ermittlung des Ablösebetrages für einen Fahrradabstellplatz**

##### **Absatz 2**

Die Stadtverwaltung Lübben hat die durchschnittlichen Kosten für den fachgerechten Einbau inklusive Anlehnbügel auf Basis der Herstellungskosten vergleichbarer Fahrradabstellplätze im Lübbener Stadtgebiet ermittelt.

##### **Absatz 3**

Siehe Erläuterung im § 3 Abs. 2.

#### **Zu § 5 Fälligkeit**

Die Stadt Lübben kann im Einzelfall Ratenzahlungen vereinbaren. Diese Regelungen unterliegen den haushaltstechnischen Vorschriften. Bis zur vollständigen Zahlung des Ablösebetrages kann eine Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft verlangt werden.

#### **Zu § 6 Inkrafttreten**

Die vorliegende Stellplatzsatzung der Stadt Lübben tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bestehende Stellplatzablösesatzung, die am 29.03.2004, (Amtsblatt Nr. 4/2004) in Kraft getreten ist, außer Kraft.