

**Satzung**  
**über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze im Stadtgebiet Nauen einschließlich Ortsteile**  
**(Stellplatzablösesatzung)**

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. I/21) in Verbindung mit § 87 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 und § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, Nr. 5), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen in ihrer Sitzung am 5. Oktober 2022 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Satzungszweck**

- (1) Die Satzung regelt gemäß § 87 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BbgBO die Berechnung des Ablösebetrages für nicht hergestellte notwendige Stellplätze oder Garagen i. S. v. § 49 Abs. 1 BbgBO, die gemäß § 49 Abs. 3 BbgBO durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Nauen und dem Bauherrn abgelöst werden.
- (2) Kann der Bauherr Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Stadt Nauen gemäß § 49 Abs. 3 BbgBO durch öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Nauen ablöst (Stellplatzablösevertrag).

**§ 2**  
**Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gebiet der Stadt Nauen.
- (2) Es werden folgende Gebietsteile festgesetzt:

|                 |   |                                                                                       |
|-----------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietsteil I   | : | förmlich festgesetzter Geltungsbereich der Gestaltungssatzung                         |
| Gebietsteil II  | : | verdichteter Innenstadtbereich außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung |
| Gebietsteil III | : | übriges Stadtgebiet und Ortsteile.                                                    |
- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Gebietsteile I – II ist in der Karte „Gebietsteile der Stellplatzablösesatzung“ im Maßstab 1 : 15.000, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt:

Der Gebietsteil III umfasst das übrige Stadtgebiet sowie die Ortsteile Berge, Bergerdamm, Börnick, Groß Behnitz, Kienberg, Klein Behnitz, Lietzow, Markee, Neukammer, Ribbeck, Schwanebeck, Tietzow, Wachow und Waldsiedlung.

Soweit die Grenze zwischen den Gebietsteilen im Straßenverlauf liegt, gilt die Straßenmitte als Grenze.

### **§ 3 Ablösebeträge**

- (1) Der Ablösebetrag für Pkw-Stellplätze setzt sich aus den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für eine 25 m<sup>2</sup> große, ebenerdige Stellplatz- und Bewegungsfläche zusammen.
- (2) Die Grunderwerbskosten des jeweiligen Baugrundstückes werden auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland in der jeweils aktuellen Fassung festgesetzt.
- (3) Die durchschnittlichen Herstellungskosten, einschließlich Vermessung und Projektierung, sind in Anlage 2 dargestellt und betragen 175 € / m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> = 4.375 € / je Stellplatz.
- (4) Eine Aktualisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt alle 3 Jahre im zeitlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Aktualisierung der Bodenrichtwertkarte (s. Abs. 2).
- (5) Von einer Ablösung ausgenommen sind Stellplätze gemäß § 50 Abs. 4 BbgBO (Behindertenstellplätze).
- (6) Maßgeblich für die Berechnung der jeweils gültigen Ablösebeträge ist das Datum des Einreichens des entsprechenden Antrages bzw. der Bauanzeige beim Bauordnungsamt des Landkreises oder bei der Stadt Nauen.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 4 Minderung der Ablösebeträge**

- (1) Eine Minderung der Ablösebeträge ist in folgenden Gebietsteilen zulässig:

Gebietsteil I: Förmlich festgesetzter Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Die ermittelten Ablösebeträge werden um bis zu 50 % gemindert, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Gestaltungssatzung dient. Dieses Ziel ist erreicht, wenn für das Vorhaben die Genehmigung gem. § 16 der Gestaltungssatzung erteilt wird bzw. erteilt werden könnte.

Gebietsteil II: Verdichteter Innenstadtbereich außerhalb des Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Die ermittelten Ablösebeträge werden um bis zu 30 % gemindert, wenn das Vorhaben städtebauliche Missstände beseitigt, insbesondere der Verbesserung der Wohnverhältnisse oder der Wirtschaftsstruktur dient.

- (2) Eine Minderung für Ablösebeträge im Gebietsteil III ist nicht vorgesehen.
- (3) Die Entscheidung im Einzelfall liegt im Ermessen der Stadt Nauen.

### **§ 5 Fälligkeit, Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung**

- (1) Die Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages wird gem. § 49 Abs. 3 Satz 2 BbgBO mit Baubeginn fällig.
- (2) Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts,

darf der Stellplatzablösevertrag seitens der Stadt Nauen nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft.

**§ 6**  
**In-Kraft-Treten**

(1) Die Satzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nauen, den 6. Oktober 2022

gez. Manuel Meger  
Bürgermeister  
Stadt Nauen

### **Gebietsteil I / Förmlich festgesetzter Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst folgende Grundstücke:

- Alle Grundstücke an folgenden Straßen und Plätzen:
  - Baderstraße, Bergstraße, Gartenstraße, Gebhard-Eckler-Straße, Goethestraße, Holzmarktstraße, Judenstraße, Kirchgasse, Kirchstraße, Lazarettstraße, Lindemannsgasse, Lindengasse, Lindenplatz, Lindenstraße, Marktstraße, Martin-Luther-Platz, Mauerstraße, Mittelstraße, Neue Straße, Poetensteig, Torgasse, Wallgasse, Wallstraße, Zum Wasserturm
- Folgende Straßen und Plätze liegen nur teilweise im Geltungsbereich. Im Folgenden werden die Hausnummern aufgeführt, die im Geltungsbereich liegen:
  - Berliner Straße, Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
  - Dammstraße, Hausnummern 1 – 7, 42 - 47
  - Hamburger Straße, Hausnummern 3, 3 A, 5
  - Parkstraße, Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 18 A
  - Scheunenweg, Hausnummern 1 – 13
  - St.-Georgen-Straße, Hausnummer 2

### **Gebietsteil II / Verdichtet Innenstadtbereich außerhalb des Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**

Nördliche Begrenzung:

- Hamburger Straße bis Scheunenweg
- Parkstraße bis Otto-Heese-Straße
- Otto-Heese-Straße bis Hertfelder-Straße
- Hertfelder Straße bis Dammstraße
- Dammstraße bis ca. 15 m vor der Bahnunterführung

Östliche Begrenzung:

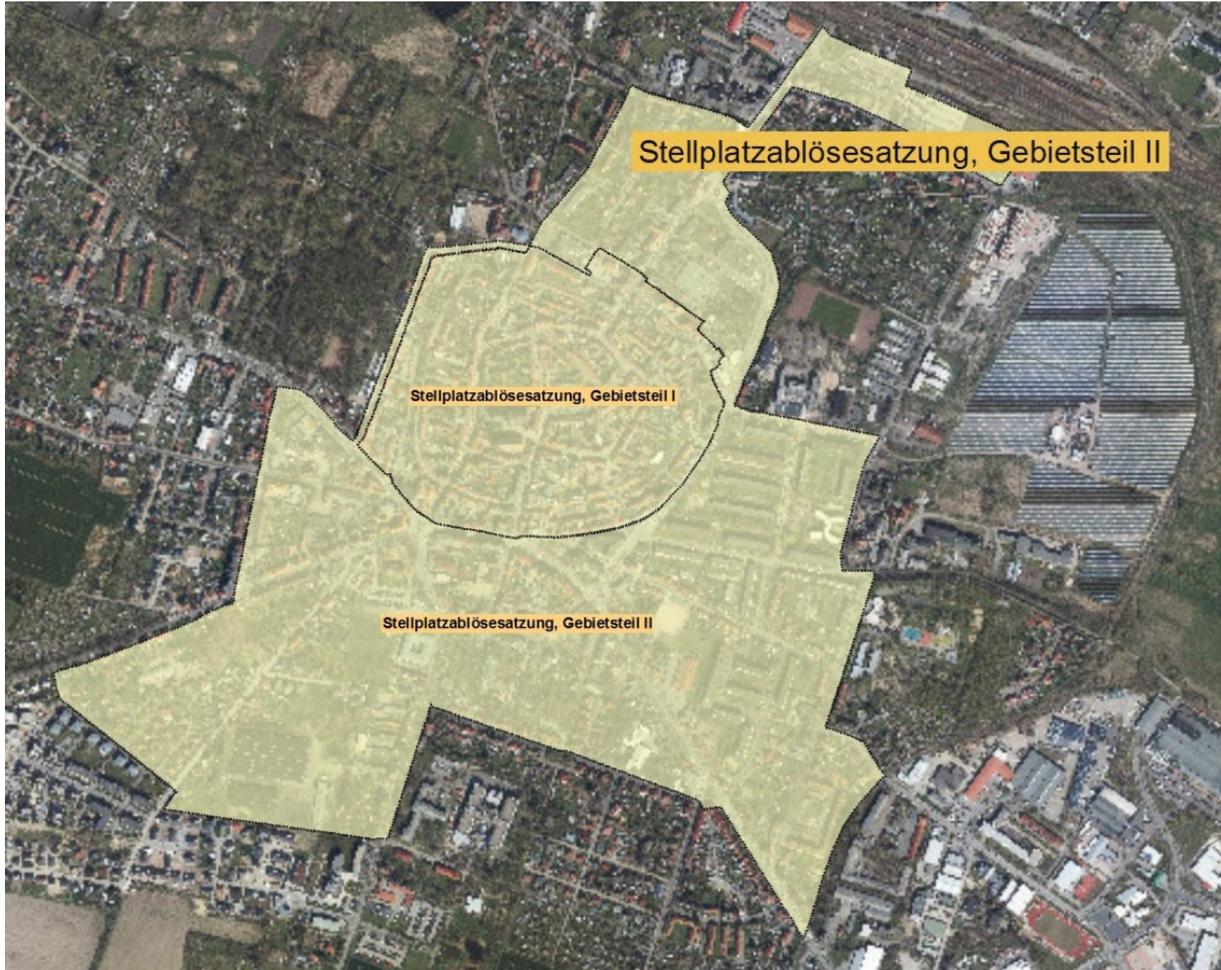
- Dammstraße südlich der Böschungskante der Bahn in einer Länge von ca. 170m, nördlich vom Bahnhofsvorplatz
- die Fläche der Erweiterung des Parkplatzes (Bahnhofsvorplatz) unterhalb der Schiene (ca. 225 m)
- Verlängerte Linie des Waldemardamms bis zum Bahndamm (Länge = 90 m) ab Schnittpunkt mit der Waldemarstraße
- Nördlicher Bereich der Waldemarstraße bis Dammstraße
- südlich Dammstraße Richtung Oranienburger Straße
- Oranienburger Straße bis Kreuztaler Straße
- Kreuztaler Straße südlicher Bereich bis Waldemardamm
- Waldemardamm im Verschwenk auf die Karl-Thon-Straße
- Karl-Thon-Straße (von Bredower Weg) bis Straße Zu den Luchbergen
- Zu den Luchbergen (von Karl-Thon-Straße) bis Bahnlinie
- ehem. Gleis DB-AG bis Berliner Straße

Südliche Begrenzung:

- Berliner Straße bis Am Ritterfeld (der Bereich nordöstlich)
- Florastraße (nördlich, volle Länge) bis Ketziner Straße
- Ketziner Straße nach Süden bis zum Fußweg (Flur 18, Flurstück 727), oberhalb des Wohn- und Pflegezentrums Havelland
- Fußweg nach Westen bis Ziegelstraße
- Ziegelstraße 40 m nach Norden bis Karl-Liebknecht-Straße
- Karl-Liebknecht-Straße bis Brandenburger Straße

Westliche Begrenzung:

- Brandenburger Straße Richtung Zentrum bis Heinrich-Heine-Straße
- Heinrich-Heine-Straße bis Hamburger Straße



### Ermittlung des Ablösebetrages

Die Höhe des Ablösebetrages wird nach folgender Formel errechnet:

$$A = (B + K) \times F$$

Dabei bedeuten:

- A** Ablösebetrag
- B** Grunderwerbskosten (Bodenrichtwert des Baugrundstücks je qm in € gem. § 3 Abs. 2)
- K** Kosten der Herstellung der Stellplatzfläche je qm in €
- F** Erforderliche Stellplatzfläche einschließlich anteiliger Bewegungsfläche (RASt 06, 25 m<sup>2</sup> je Stellplatz).

Als Grundlage für die Ermittlung der Grunderwerbskosten dient die Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung. Maßgeblich für die Anwendung der Bodenrichtwerte ist das Eingangsdatum des entsprechenden Antrages bzw. der Bauanzeige beim Bauordnungsamt des Landkreises oder bei der Stadt Nauen.

### Kalkulation des Ablösebetrages

#### 1. Durchschnittliche Stellplatzherstellungskosten zu § 3 Abs. 3

Die durchschnittlichen Baukosten für einen Stellplatz wurden an Hand von Kalkulationen 4 verschiedener Firmen und den Planungs-, Vermessungs- und sonstigen Nebenkosten ermittelt: Aus den durchschnittliche Baukosten und den Nebenkosten ergeben sich folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

|                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| durchschnittliche Baukosten (brutto):                   | 3.689,- €                 |
| Planungs-, Vermessungs- und sonstige Nebenkosten (20%): | 737,80 €                  |
| ergibt durchschnittliche Herstellungskosten von:        | 4.426,80 € pro Stellplatz |

$$K = 4.426,80 \text{ € pro Stellplatz: } 25 \text{ qm} = 177,07 \text{ €/qm}$$

**Zur Ermittlung möglichst glatter Ablösebeträge werden die Herstellungskosten auf 175,- €/qm abgerundet.**

Für die Nebenkosten (Planung, Vermessung) werden **20 %** der Baukosten berechnet.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden im Abstand von drei Jahren überprüft bzw. neu kalkuliert (s. § 3 Abs. 4)

#### 2. Grunderwerbskosten zu § 3 Abs. 2

Als Grundlage dient die Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung. Hieraus ist der Bodenrichtwert **B** des jeweiligen Baugrundstücks zu entnehmen.

#### 3. Gesamtkosten

$$A = (B + K) \times F$$

Ablösebetrag je Stellplatz = (durchschn. Bodenrichtwert/m<sup>2</sup> + durchschn. Herstellungskosten/m<sup>2</sup>) x 25 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche

**Beispiel:** Für die Ablösung **eines** Stellplatzes für ein Baugrundstück im Gebietsteil I (Geltungsbereich der Gestaltungssatzung) sind bei einem angenommenen Bodenrichtwert von 75,00 € / m<sup>2</sup> zu zahlen:

$$A = (75 \text{ € / m}^2 + 175 \text{ € / m}^2) \times 25 \text{ m}^2 = 6.250,- \text{ € je Stellplatz.}$$

Der ermittelte Ablösebetrag kann um bis zu 50 % gemindert, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Gestaltungssatzung dient. Dieses Ziel ist erreicht, wenn für das Vorhaben die Genehmigung gem. § 16 der Gestaltungssatzung erteilt wird bzw. erteilt werden könnte.