

## **DOKUMENTATION**

zum Verfahren  
Erlass einer  
Stellplatzablösesatzung  
für die Stadt Hohen Neuendorf

Stadt Hohen Neuendorf  
Der Bürgermeister  
Oranienburger Straße 2  
16540 Hohen Neuendorf

Hohen Neuendorf, den 08.04.2026

---

## **Inhalt**

1. Ausgangssituation
2. Rechtliche Grundlagen
3. Begründung Entwurf
4. Beratung und Beschlüsse der politischen Gremien der Stadt Hohen Neuendorf

### **1. Ausgangssituation**

Am 18.03.2018 trat die Stellplatzsatzung für die Stadt Hohen Neuendorf nach Bekanntmachung in Kraft, zeitgleich auch die Stellplatzablösesatzung, die auf die Stellplatzsatzung Bezug nimmt. Die in der Stellplatzablösesatzung aufgeführten Ablösebeträge für PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind nicht mehr zeitgemäß. Hier ist eine Anpassung erforderlich, da es zu einer erheblichen Kostensteigerung gekommen ist.

Der Entwurf der Stellplatzablösesatzung vom September 2025 soll die bisherige diesbezügliche Satzung ersetzen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 26.02.2026 den Entwurf gebilligt (Beschlussvorlage B005/2026) und die Stadtverwaltung beauftragt, den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf innerhalb einer Frist von einem Monat gemäß § 87 Abs. 4 und Abs. 5 BbgBO zu geben.

### **2. Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 87 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Sie kann dabei

3. die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze bestimmen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen gemäß § 50 Abs. 6 BbgBO bleibt von einer solchen örtlichen Bauvorschrift unberührt.

Gemäß § 87 Abs. 5 BbgBO kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften über notwendige Abstellplätze für Fahrräder erlassen. Sie kann dabei

3. die Geldbeträge für die Ablösung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder bestimmen.

Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes. Eine Verpflichtung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften besteht für die Gemeinde nicht. Örtliche Bauvorschriften können auch in einem Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. Die Gemeinde hat vor dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift das Erfordernis einer Regelung zu prüfen. Sie hat auch die verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Eigentumsgarantie, des Rechtes auf freie Berufsausübung, des

Übermaßverbotes und des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu beachten. Örtliche Bauvorschriften müssen sich inhaltlich und nach ihrem örtlichen Geltungsbereich an dem der Ermächtigungsnorm zugrunde liegendem Schutzziel orientieren. Die Satzung muss den örtlichen Geltungsbereich genau angeben.

### **3. Begründung Entwurf**

Der Entwurf der Stellplatzablösesatzung orientiert sich an der Mustersatzung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2005. Entsprechend der Empfehlung des Leitfadens für örtliche Bauvorschriften wurden 2018 die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung getrennt gefasst.

Der Entwurf der Stellplatzablösesatzung umfasst das gesamte Stadtgebiet. Das Erfordernis für eine stadträumliche Differenzierung lässt sich verkehrlich, wirtschaftspolitisch oder städtebaulich nicht begründen.

Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus dem Grunderwerb sowie anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten. In der rechtskräftigen Stellplatzablösesatzung werden die Ablösebeträge insgesamt pauschaliert. Hierbei werden jedoch nicht die unterschiedlichen Kosten des Grunderwerbs berücksichtigt. Deshalb sollen hierzu künftig die festgelegten Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Zudem entsprechen die heutigen Herstellungskosten nicht mehr denen, die 2018 der Stellplatzablösesatzung zugrunde lagen.

### **4. Beratung und Beschlüsse der politischen Gremien der Stadt Hohen Neuendorf**

Der neue Entwurf für eine Stellplatzablösesatzung wurde am 16.09.2025 als Beschlussvorlage B052/2025 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen eingebracht. Der Beschluss wurde ergänzt dahingehend, dass für die Ermittlung des Ablösebetrages auch die Grunderwerbsteuer einbezogen werden sollte. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 27.11.2025 den Entwurf mit der gewünschten Änderung gebilligt.

Nach Prüfung durch den Fachdienst Recht der Stadtverwaltung wurde festgestellt, dass die Einbeziehung der Grunderwerbsteuer rechtlich nicht zulässig ist. Somit wurde der ursprüngliche Entwurf der Stellplatzablösesatzung vom September 2025 am 26.02.2026 unter der Beschlussvorlage B005/2026 erneut den Stadtverordneten vorgelegt, die den Entwurf gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung betroffenen Trägern öffentlicher Belange bestimmt haben.