Stadt Klütz

Beschlussvorlage Federführend: Bauwesen	Vorlage-Nr: **V Klütz/19/13850-1** Status: öffentlich Datum: 23.01.2020 Verfasser: Hettenhaußen, Antje

Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Beratungsfolge:

Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Hauptausschuss der Stadt Klütz Wirtschafts-, Tourismus- und Umweltausschuss der Stadt Klütz Finanzausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:
Die Gemeinde Stadt Klütz hat ein Verkehrskonzept bei der Firma LOGOS Ingenieursplanungs-GmbH beauftragt. Das Konzept wurde in der Bauausschusssitzung am 8. August 2019 vorgestellt. Die Empfehlungen des Konzepts umfassen u.a. die Schaffung von Parkplätzen sowie die Erarbeitung eines Parkraumkonzepts für die Bereiche Schloßstraße und Markt.

In diesem Zuge ist es sinnvoll, eine Stellplatzsatzung zu erarbeiten, welche die Herstellung (Anzahl, Größe, Beschaffenheit) im Zuge der Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen sowie die Ablöse von Stellplätzen regelt.

Der Entwurf einer Stellplatzsatzung liegt zur Beratung vor. Insbesondere muss beraten werden, ob die Satzung für die Stadt Klütz einschließlich aller Ortsteile gelten soll oder ob bzw. welche Ortsteile aus dem Geltungsbereich ausgenommen werden sollen. Zusätzlich kann überlegt werden, den Ortsteil Klütz in Gebietszonen zu unterteilen, sofern dies für den Geltungsbereich der zu erarbeitenden Stellplatzsatzung relevant ist. Des Weiteren kann überlegt werden, die Ablösebeträge konkret zu beziffern.

Beispielhaft liegen Stellplatzsatzungen anderer Städte/Gemeinden als Anlagen bei.

Gegenwärtig gilt die Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrags nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (letzte Fassung von 1995). Diese trifft z.B. unzureichende Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen für die verschiedenen Nutzungen und würde mit der neuen Stellplatzsatzung obsolet werden.

Wie gewünscht wurde eine rechtliche Vorprüfung durch die Kommunalaufsicht veranlasst. Neben einigen formalen und redaktionellen Hinweisen, hat die Prüfung folgendes ergeben:

- § 3 und 4 sind in großen Teilen überflüssig, da sie fast nur Inhalte aus der Landesbauordnung regeln. Hier kann überlegt werden, zu kürzen und auf die Landesbauordnung zu verweisen. Andererseits ist es für den Leser einfacher, die Informationen direkt in der Satzung lesen zu können.
- § 8 ist zu unbestimmt. Hier muss klar sein, dass es sich um die Ablösesumme von jeweils 1 Stellplatz handelt.
- In § 9 muss ein Verweis auf §7 eingefügt werden

- § 9 (5) muss gelöscht werden. Diese Regelung gehört in den Ablösevertrag.
- Anlage 1: „Gewerbliche Anlagen. Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe mit einer großen Anzahl an Dienstfahrzeugen.“ Auch dies ist zu unbestimmt. Hier sollte eine konkrete Zahl festgelegt werden.

Bis auf den Hinweis zu §§ 3 und 4 wurden die Anmerkungen der Kommunalaufsicht in den Entwurf eingearbeitet. Auch das Außerkrafttreten der Stellplatzsatzung von 1995 wurde aufgenommen (siehe § 12).

Zusätzlich wurde eine rechtliche Prüfung durch den Rechtsanwalt Herrn Groteloh vorgenommen, der neben einigen formalen Änderungen, folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen hat:

- §2 (2) sollte gestrichen werden. Die Klausel sieht eine Rückwirkung für Bestandsgebäude vor, auch wenn keine Änderung oder Erweiterung der Nutzung stattfindet. Eine derartige Rückwirkung ist unzulässig.
- § 8 muss eine Kalkulation enthalten. Es ist unzulässig, Ablösebeiträge ohne Kalkulation zu erheben. Es ist zudem zu entscheiden, ob die gesamte Kalkulation oder nur Teile hiervon als Ablösebetrag geltend gemacht werden.
- § 8 und §10 hier ist zu überlegen, die 50% Grenzen zu streichen, um der Stadtvertretung mehr Spielraum zur Verfügung zu stellen.
- In der Anlage sollte eine feste Anzahl an Stellplätzen festgelegt werden, ggf. mit Staffelung.

Im gemeinsamen Bau- und WTU-Ausschuss am 12.03.2020 wurde sich dafür ausgesprochen, die Änderungen durch die Kommunalaufsicht und Herrn Groteloh anzunehmen.
In § 8 wurde die ursprüngliche Kalkulation wieder eingefügt (Grundlage für 75€/qm: Kalkulation durch Ingenieurbüro vom November 2019).
Die Staffelung der Anzahl von Stellplätzen für Ferienwohnungen wurde abgelehnt. Für jede Ferienwohnung sollen 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung Klütz beschließt die Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Entwurf einer Satzung der Stadt Klütz über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) mit Änderungsverlauf Stand 13.03.2020

Entwurf einer Satzung der Stadt Klütz über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) Lesefassung Stand 13.03.2020

Schreiben RA Groteloh

Lebenslauf Bauausschuss

Auszug WTU-Ausschuss

Auszug Sozial- und Kultusausschuss

Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrags nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrags nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

SATZUNG
der Stadt Klütz über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L Bau O MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S. 682) wird folgende Stellplatzsatzung erlassen:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Stellplatzsatzung gilt für den Bereich der Stadt Klütz einschließlich aller Ortsteile.
(2) Die Satzung gilt nicht für Teile des Stadtgebietes, für die durch Bebauungsplan oder durch besondere Satzung Regelungen zu Stellplätzen erlassen werden.
(3) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

§ 2
Allgemeines

(1) Bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze, Carports oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Ihre Zahl und Größe richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlage.
(2) Stellplätze, Carports und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen hervorruft. Notwendige Stellplätze, Carports oder Garagen dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.
(3) Alle Gewerbetreibenden, zu deren Grundstücken Liefer- und/ oder Abholverkehr oder Busreiseverkehr stattfindet, müssen für die dafür benutzten Fahrzeuge die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück einrichten.
(4) Im Einzelfall ist Kurzparken von Liefer- und/ oder Abholverkehr oder Busreiseverkehr zum Zwecke des Be- und Entladens sowie des Ein- und Aussteigens erlaubt.
(5) Ausgenommen von § 2 Absatz 4 sind städtische Betriebe.

§ 3
Begriffsbestimmung

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Carports sind überdachte, an den Seiten offene Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkehrs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze, Carports oder Garagen (§ 2 Abs. 7 LBauO M-V) im Sinne der Stellplatzsatzung.

§ 4
Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze müssen ausreichend groß dimensioniert und zweckentsprechend angeordnet werden. Etwaige gesetzliche/rechtliche Vorgaben sind zu beachten.
(2) Der Bedarf und die Gestaltung von Behindertenstellplätzen richten sich nach LBauO MV § 50 sowie der DIN 18024 und DIN 18025.
(3) Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Pflaster, Verbundpflaster, Öko - Pflaster oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag, es sei denn, wasserrechtliche Gründe lassen dies nicht zu. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sie sind verkehrssicher mit guter Fußläufigkeit anzulegen.

§ 5
Entfernung zur Anlage

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.
(2) Besucherstellplätze sind so anzulegen, dass sie möglichst auf kurzem Weg verkehrssicher erreicht werden können.

§ 6
Zahl der Stellplätze

Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich nach den Richtwerten für den Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Berechnung dieser erforderlichen Stellplätze sind angefangene Bemessungseinheiten voll zu rechnen. Abweichungen von diesen Richtwerten können, bei im Einzelfall festgestellten Mehr- und Minderbedarf an Stellplätzen, zugelassen oder gefordert werden:

1. Bei Anlagen unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
2. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.
3. Bei Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
4. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse oder Motorräder zu erwarten ist, sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen.
5. Bei Nutzungsänderungen sind die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze herzustellen.
6. Bei der Erweiterung oder Änderung bestehender baulicher Anlagen sind neue Stellplätze nur im Umfang des durch die Erweiterung oder Änderung entstehenden erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.
7. Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, 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.

§ 7
Finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen

(1) Die finanzielle Ablösung von Stellplätzen **kann zugelassen werden**, wenn die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung aufgrund rechtlicher oder tatsächlicher Gründe (ungünstige Geländeverhältnisse oder denkmalgeschützter Baubestand etc.) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(2) Die Ablösung **soll nicht** zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachteilige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze bzw. Parkeinrichtungen nicht geschaffen werden.

(3) Die Ablösung ist **nicht zulässig**, wenn die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück möglich ist und die Ablösung dazu dienen soll, die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter Verzicht auf mögliche Stellplätze zu vergrößern.

(4) Die Ablösung ist nicht zulässig, wenn es sich um die Herstellung von Stellplätzen für Wochenend- oder Ferienhäuser bzw. -wohnungen handelt.

(5) Jede beantragte Ablösung von der Stellplatzpflicht und jede Ausnahme von den Bestimmungen dieser Satzung muss vom Bauausschuss geprüft, und von der Stadtvertretung beschlossen werden.

(6) Die Ablösebeträge sind innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden.

§ 8
Höhe des Ablösebetrages

(1) Der zu zahlende Ablösebetrag je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz wird unter Anwendung eines Satzes von 100 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb nach folgender Formel ermittelt:

A = (V+K) x 0,6 x F
A: Ablösebetrag in Euro
V: aktueller Bodenrichtwert je qm gemäß Grundstücksmarktbericht
K: Herstellungskosten je qm Stellplatzfläche; diese sind mit 75,00 Euro netto anzusetzen
F: erforderliche Stellplatzfläche in qm

Für einen Stellplatz einschließlich anteiliger Verkehrsfläche sind anzusetzen:

1 PKW:	15 qm
1 Behinderten-PKW:	20 qm
1 LKW/Bus:	40 qm
1 Motorrad:	4 qm

(2) Über Befreiungen, Ausnahmen bzw. reduzierte Ablösebeträge beispielweise bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau oder bei Schwierigkeiten zur Herstellung durch denkmalgeschützten Baubestand entscheidet die Stadtvertretung auf der Grundlage von Vorlagen des Bauamtes.

§ 9
Ablösebetragsschuldner, Entstehung, Fälligkeit

(1) Ablösebetragsschuldner ist der Bauherr. Mehrere Bauherren haften als Gesamtschuldner.
(2) Der Bauherr kann die Verpflichtung zur Herstellung der geforderten Stellplätze aus Gründen gemäß § 7 durch die Zahlung eines Geldbetrages ablösen, wenn dies mit ihm in einem öffentlich-rechtlichen Ablösevertrag vereinbart wird. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ein Anspruch auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages besteht nicht.
(3) Die Zahlungsverpflichtung entsteht mit dem Abschluss des Ablösevertrages.
(4) Die Fälligkeit des Ablösebetrages wird in dem Ablösevertrag bestimmt.

§ 10
Abweichungen

Die Stadt kann auf schriftlichen Antrag die Zahl der notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen verringern, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs dies zulassen. Das Ergebnis der Berechnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die notwendigen Stellplätze oder Garagen nicht herstellt.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 24.01.1995 sowie die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 05.07.1995 außer Kraft.

Klütz, xx.xxx.2020

……
Mevius
Bürgermeister - Siegel -

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Anlage 1

Wohnanlagen

• Einzel/Mehrfamilienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
• Wochenend-/Ferienhäuser bzw. -wohnungen	2 Stpl. je Wohnung
• Kinder-/Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze
• Altenwohn-/Pflegeheime	1 Stpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze
• Eigentumswohnung/Appartements	1 je Wohnung
• Sonstige Wohnräume	1 Stpl. je 2 Betten

Gebäude für Büro-,Verwaltungs- und Praxisräume

• Büro- und Verwaltungs-räume allgemein	1 Stpl. je 30 bis 40 m² Nutzfläche
• Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20 bis 30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze

Verkaufsstätten

• Läden, Geschäftshäuser mit hohem Besucherverkehr	1 Stpl. je 30 bis 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden
• Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 m² Verkaufsnutzfläche
• Großflächige Einzelhandels-betriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. je 15 m² Verkaufsnutzfläche

Versammlungsstätten

• Sonstige Versammlungsstätten (wie Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 bis 10 Sitzplätze
• Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 bis 30 Sitzplätze

Sportstätten

• Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche
• Spiel- und Sportplätze	1 Stpl. je 250 m² Sportfläche
• Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 m² Grundstücksfläche
• Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld
• Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
• Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
• Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Liegeplätze

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

• Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
• Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 6 Sitzplätze
• Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten sowie 1 Busstellplatz je 60 Betten; für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag (siehe Gaststätten)
• Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten sowie 1 Busstellplatz je 60 Betten

Krankenanstalten

• Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stpl. je 2 bis 4 Betten
• Altenpflegeheime	1 Stpl. je 6 bis 10 Betten

Schulen, Einrichtung der Jugendförderung

• Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler
• Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre
• Kindergärten und Kindertagesstätten	1 Stpl. je 15 bis 25 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze
• Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze

Gewerbliche Anlagen

• Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 70 m² Nutzfläche
• Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe mit einer Anzahl von 5 Dienstfahrzeugen oder mehr	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 70 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 6 Stellplätze
• Lagerräume, Lagerplätze, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 100 m² Nutzfläche
• Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stpl. je Reparaturstand
• Tankstellen mit Pflegeplätzen	4 Stpl. je Pflegeplatz
• Automatische Kfz-Waschstraßen	4 Stpl. je Waschanlage
• Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz

Verschiedenes

• Kleingartenanlage	1 Stpl. je 3 Kleingärten
• Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

• Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 10 m² Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze

SATZUNG
der Stadt Klütz über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~13. Juli 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-9)~~ 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L Bau O MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S. 682)~~05. Juli 2018 (GVOBL M-V, S. 221, 228)~~ wird folgende Stellplatzsatzung erlassen:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Stellplatzsatzung gilt für den Bereich der Stadt Klütz einschließlich aller Ortsteile.
(2) Die Satzung gilt nicht für Teile des Stadtgebietes, für die durch Bebauungsplan oder durch besondere Satzung Regelungen zu Stellplätzen erlassen werden.
(3) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

§ 2
Allgemeines

(1) Bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze, Carports oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Ihre Zahl und Größe richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlage.
(2) Bei bestehenden baulichen Anlagen kann im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen, Carports oder Garagen gefordert werden, wenn dies im Hinblick auf die Art und Zahl der KFZ der ständigen Nutzer und der Besucher der baulichen Anlage aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geboten ist.
(3) Stellplätze, Carports und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen hervorruft. Notwendige Stellplätze, Carports oder Garagen dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.
(4) Alle Gewerbetreibenden, zu deren Grundstücken Liefer- und/ oder Abholverkehr oder Busreiseverkehr stattfindet, müssen für die dafür benutzten Fahrzeuge die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück einrichten.
(5) Im Einzelfall ist Kurzparken von Liefer- und/ oder Abholverkehr oder Busreiseverkehr zum Zwecke des Be- und Entladens sowie des Ein- und Aussteigens erlaubt.
(6) Ausgenommen von § 2 Absatz 4 sind städtische Betriebe.

§ 3
Begriffsbestimmung

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Carports sind überdachte, an den Seiten offene Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkehrs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze, Carports oder Garagen (§ 2 Abs. 7 LBauO M-V) im Sinne der Stellplatzsatzung.

§ 4
Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze müssen ausreichend groß dimensioniert und zweckentsprechend angeordnet werden. Etwaige gesetzliche/rechtliche Vorgaben sind zu beachten.
(2) Der Bedarf und die Gestaltung von Behindertenstellplätzen richten sich nach LBauO MV § 50 sowie der DIN 18024 und DIN 18025.
(3) Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Pflaster, Verbundpflaster, Öko-Pflaster oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag, es sei denn, wasserrechtliche Gründe lassen dies nicht zu. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sie sind verkehrssicher mit guter Fußläufigkeit anzulegen.

§ 5
Entfernung zur Anlage

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung ~~(bis 300 m)~~ davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.
(2) Besucherstellplätze sind so anzulegen, dass sie möglichst auf kurzem Weg verkehrssicher erreicht werden können.

§ 6
Zahl der Stellplätze

Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich nach den Richtwerten für den Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Berechnung dieser erforderlichen Stellplätze sind angefangene Bemessungseinheiten voll zu rechnen. Abweichungen von diesen Richtwerten können, bei im Einzelfall festgestellten Mehr- und Minderbedarf an Stellplätzen, zugelassen oder gefordert werden:

1. Bei Anlagen unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
2. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.
3. Bei Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
4. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse oder Motorräder zu erwarten ist, sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen.

5. Bei Nutzungsänderungen sind die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze herzustellen.
6. Bei der Erweiterung oder Änderung bestehender baulicher Anlagen sind neue Stellplätze nur im Umfang des durch die Erweiterung oder Änderung entstehenden erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.
7. Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, 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.

§ 7
Finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen

(1) Die finanzielle Ablösung von Stellplätzen **kann zugelassen werden**, wenn die Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung ~~(bis 300 m)~~ aufgrund rechtlicher oder tatsächlicher Gründe (ungünstige Geländeverhältnisse oder denkmalgeschützter Baubestand etc.) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
(2) Die Ablösung **soll nicht** zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachteilige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze bzw. Parkeinrichtungen nicht geschaffen werden.
(3) Die Ablösung ist **nicht zulässig**, wenn die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück möglich ist und die Ablösung dazu dienen soll, die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter Verzicht auf mögliche Stellplätze zu vergrößern.
(4) Die Ablösung ist nicht zulässig, wenn es sich um die Herstellung von Stellplätzen für Wochenend- oder Ferienhäuser bzw. -wohnungen handelt.
(5) Jede beantragte Ablösung von der Stellplatzpflicht und jede Ausnahme von den Bestimmungen dieser Satzung muss vom Bauausschuss geprüft und von der Stadtvertretung beschlossen werden.
(6) Die Ablösebeträge sind innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden.

§ 8
Höhe des Ablösebetrages

(1) Der zu zahlende Ablösebetrag beträgt:

- 5.000,00 € für 1 Stellplatz für PKW u. ä.
- 10.000,00 € für 1 Stellplatz für LKW (ab 7,5 Tonnen)

~~je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz wird unter Anwendung eines Satzes von 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb nach folgender Formel ermittelt:~~

~~A = (V+K) x 0,6 x F~~
~~A: Ablösebetrag in Euro~~
~~V: aktueller Bodenrichtwert je qm gemäß Grundstücksmarktbericht~~
~~K: Herstellungskosten je qm Stellplatzfläche; diese sind mit 75,00 Euro netto anzusetzen~~

~~a) F: erforderliche Stellplatzfläche in qm; für einen Stellplatz einschließlich anteiliger Verkehrsfläche sind anzusetzen:1 PKW: 15 qm~~
~~b) 1 Behinderten-PKW: 20 qm~~
~~c) 1 LKW/Bus: 40 qm~~
~~d) 1 Motorrad: 4 qm~~

(2) Über Befreiungen, Ausnahmen bzw. reduzierte Ablösebeträge beispielweise bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau oder bei Schwierigkeiten zur Herstellung durch denkmalgeschützten Baubestand entscheidet die Stadtvertretung auf der Grundlage von Vorlagen des Bauamtes.

§ 9
Ablösebetragsschuldner, Entstehung, Fälligkeit

(1) Ablösebetragsschuldner ist der Bauherr. Mehrere Bauherren haften als Gesamtschuldner.
(2) Der Bauherr kann die Verpflichtung zur Herstellung der geforderten Stellplätze aus Gründen gemäß § 7 durch die Zahlung eines Geldbetrages ablösen, wenn dies mit ihm in einem öffentlich-rechtlichen Ablösevertrag vereinbart wird. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ein Anspruch auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages besteht nicht.
(3) Die Zahlungsverpflichtung entsteht mit dem Abschluss des Ablösevertrages.
(4) Die Fälligkeit des Ablösebetrages wird in dem Ablösevertrag bestimmt.
~~(5) Der Bauherr hat sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dem Ablösevertrag zu unterwerfen.~~

§ 10
Abweichungen

Die Stadt kann auf schriftlichen Antrag die Zahl der notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen um bis zu 50 % verringern, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs dies zulassen. Das Ergebnis der Berechnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die notwendigen Stellplätze oder Garagen nicht herstellt.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 24.01.1995 sowie die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages nach § 48 Abs. 6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablöse der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 05.07.1995 außer Kraft.

Klütz, xx.xxx.2020

……
Mevius
Bürgermeister - Siegel -

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Anlage 1

Wohnanlagen

• Einzel/Mehrfamilienhäuser	1 ~~bis 2~~ Stpl. je Wohnung
• ~~Wochenend-/Ferienhäuser bzw. -wohnungen für bis zu 4 Personen~~	~~1 Stpl. je Wohnung~~
• Wochenend-/Ferienhäuser bzw. -wohnungen ~~ab 5 Personen~~	2 Stpl. je Wohnung
• Kinder-/Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10 bis 20 Betten (Jedoch mindestens 2 Stellplätze)
• Altenwohn-/Pflegeheime	1 Stpl. je 8 bis 15 Betten (Jedoch mindestens 3 Stellplätze)
• Eigentumswohnung/Appartements	1 ~~bis 2~~ Stpl. je Wohnung
• Sonstige Wohnräume	1 Stpl. je 2 Betten

Gebäude für Büro-,Verwaltungs- und Praxisräume

• Büro- und Verwaltungs-räume allgemein	1 Stpl. je 30 bis 40 m² Nutzfläche
• Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Stpl. je 20 bis 30 m² Nutzfläche (Jedoch mindestens 3 Stellplätze)

Verkaufsstätten

• Läden, Geschäftshäuser mit hohem Besucherverkehr	1 Stpl. je 30 bis 40 m² Verkaufsnutzfläche (jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden)
• Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 m² Verkaufsnutzfläche
• Großflächige Einzelhandels-betriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. je 15 m² Verkaufsnutzfläche

Versammlungsstätten

• Sonstige Versammlungsstätten (wie Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 bis 10 Sitzplätze
• Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 bis 30 Sitzplätze

Sportstätten

• Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche

• Spiel- und Sportplätze	1 Stpl. je 250 m² Sportfläche
• Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 m² Grundstücksfläche
• Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld
• Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
• Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
• Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Liegeplätze

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

• Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
• Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 6 Sitzplätze
• Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten sowie 1 Busstellplatz je 60 Betten; für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag (siehe Gaststätten)
• Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten sowie 1 Busstellplatz je 60 Betten

Krankenanstalten

• Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristige Kranke	1 Stpl. je 2 bis 4 Betten
• Altenpflegeheime	1 Stpl. je 6 bis 10 Betten

Schulen, Einrichtung der Jugendförderung

• Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler
• Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre
• Kindergärten und Kindertagesstätten	1 Stpl. je 15 bis 25 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze
• Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze

Gewerbliche Anlagen

• Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 70 m² Nutzfläche
• Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe mit einer ~~großen~~ Anzahl ~~an~~ von 10 Dienstfahrzeugen oder mehr	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 70 m² Nutzfläche (Jedoch mindestens 6 Stellplätze)
• Lagerräume, Lagerplätze, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 100 m² Nutzfläche

• Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stpl. je Reparaturstand
• Tankstellen mit Pflegeplätzen	4 Stpl. je Pflegeplatz
• Automatische Kfz-Waschstraßen	4 Stpl. je Waschanlage
• Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz

Verschiedenes

• Kleingartenanlage	1 Stpl. je 3 Kleingärten
• Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m² Grundstücksfläche (mindestens 10 Stellplätze)
• Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 10 m² Spielhallenfläche (mindestens 3 Stellplätze)

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 28.11.2019

Lebenslauf zu der Vorlage (SV Klütz/19/13850)

Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Beschlüsse:
10.10.2019 Bauausschuss der Stadt Klütz

Folgende Festlegungen sind in die Satzung einzuarbeiten:

- Für Ferienwohnungen sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen.
- Für Ferienwohnungen soll keine Möglichkeit der Ablösung gegeben werden.
- Die Satzung soll für das gesamte Gemeindegebiet ausgelegt werden. Damit zwingt man auch zur Erstellung des Stellplatznachweises in den Ortslagen.

Zum Satzungstext:
§ 2 Allgemeines
Abs. 4) Es wird hinterfragt, inwieweit Busstellplätze im Innenstadtbereich überhaupt umsetzbar sind. Beispiele dafür sind Literaturhaus, Klützer Eck usw.

§ 7 Finanzielle Ablösung
Abs. 4) Änderung von „Hauptausschuss“ in „Stadtvertretung“

Zu den Richtzahlen:
Es ist näher zu definieren, wie viel Stellplätze für Wohnungen Ein- und Mehrfamilienhäusern nachgewiesen werden sollen. Seitens des Bauausschusses wird präferiert, dass ein Stellplatz pro Wohnung vorgehalten werden muss.

Im weiteren Verfahrensweg sind die Kosten für die Stellplätze zu kalkulieren, insbesondere unter der Maßgabe, dass seitens der Festsetzungen Trinkwasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen für die Stellplätze in Klütz bestehen.

Die Satzung ist auch in den anderen Gremien zu bearbeiten.

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt.

Beschlussauszug

Sitzung des Wirtschafts-, Tourismus- und Umweltausschusses der Stadt Klütz vom 26.11.2019

Ö 9 Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Status:	öffentlich/nichtöffentlich	**Beschlussart:**	zur Kenntnis genommen
Zeit:	19:35 - 21:45	**Anlass:**	ordentliche Sitzung
Raum:	Amt Klützer Winkel "Sitzungssaal"		
Ort:	Schloßstraße 1, 23948 Klütz		
Vorlage:	SV Klütz/19/13850 Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)		

Es wird in die Thematik eingeführt und über die Diskussion im Bauausschuss berichtet.
Auf Nachfrage wird erläutert, dass sie Satzung nur für neue Bauvorhaben gilt.
Des Weiteren wird angeregt, dass an den Textstellen der Satzung, wo „Stellplatz, Garagen“ erwähnt wird, auch immer das Wort „Carport“ hinzugefügt wird.

Es wird angeregt, ob die Gestaltung von Carports im Sanierungsgebiet regelbar ist und ob eine entsprechende Regelung in der Gestaltungssatzung enthalten ist. Die Verwaltung möge dieses überprüfen.

Die Ausschussmitglieder empfehlen, dass zukünftig jedem, der ein Gewerbe in der Stadt Klütz anmeldet, die Gestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung ausgereicht wird.

Inhaltlich muss die Verwaltung überprüfen, ob die Angabe von Entfernungen rechtlich belastbar ist, insbesondere in Bezug auf §§ 2 und 4 (Was ist eine zumutbare Entfernung? Widerspruch: einmal ist parken erlaubt, einmal nicht. Was ist konkret möglich?). Ggf. sollte die Entfernungsangabe „300 m“ weggelassen werden.

Des Weiteren sollten unbedingt die Regelungen des Busreiseverkehrs konkretisiert werden. Ggf. sollte Kurzparken zum Ein- und Aussteigen erlaubt werden.

Zu § 8 „Höhe des Ablösebetrages“ besteht Klärungsbedarf, wie und wer die durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt. Hier muss unbedingt klarer definiert werden. Daneben wird angeregt, auch die Höhe des Betrages (jetzt 75 €/qm) stetig anzupassen.

In Bezug auf die beiliegende Richtzahlenliste MV bei „Gebäuden für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume“ sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, dass eine genauere Definition erfolgt. Es sollte ein Unterschied gemacht werden, zwischen Gebäuden/Gewerbe mit viel und wenig Besucherverkehr, z.B.40 qm Büro mit viel und weniger Besucherverkehr oder z.B. ein

Gewerbe mit vielen Dienstfahrzeugen. Es sollte bedacht werden, dass ein Bauherr ggf. bei Neubau oder Sanierung noch nicht weiß, welches Gewerbe zukünftig angesiedelt wird.

DR. KLUTH & VON ZECH
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater
Hamburg · Wittenburg · Mölln

RAe von Zech, Junker, Buhr & Dr. Groteloh, Am Markt 12 · 19243 Wittenburg

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1

23948 Klütz

per E-Mail

Unser Aktenzeichen	Sachbearbeiter	Datum
73/20 PG09 D289089	RA Dr. Philipp Groteloh	9. März 2020 mb

Stadt Klütz Stellplatzsatzung

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,
sehr geehrter Herr Mevius,

wir hatten bereits einige Änderungen in die Stellplatzsatzung eingefügt und einige Passagen kommentiert. Die wichtigen Punkte fassen wir nochmals kurz zusammen:

1.
§ 2 Abs. 2 sollte gestrichen werden. Die Klausel sieht eine Rückwirkung für Bestandsgebäude vor, hinsichtlich derer nachträglich Stellplätze gefordert werden können, auch wenn keine Änderung oder Erweiterung der Nutzung stattfindet. Eine derartige Rückwirkung ist unzulässig.

2.
§ 2 Abs. 5 haben wir um das „Be- und Entladen" ergänzt.

3.
Die §§ 3 und 4 Abs. 1 haben wir lediglich ein wenig umformuliert. Inhaltlich sind damit keine Änderungen verbunden.

Rechtsanwälte

Martin von Zech ***

Dr. Thomas-Sönke Kluth *

Dr. Philipp Groteloh ***
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Agrarrecht

Joachim Junker **
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Wilfried Buhr **
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Annette Kock-Schwarz *

Manja Palfner*
Fachanwältin für Miet-/WEG-Recht

Rechtsanwalt/Steuerberater

Dr. Andreas Reiter *
Mönckebergstraße 5
20095 Hamburg

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Heiko Kischel
Gotenstraße 17
20097 Hamburg

Anschriften

Am Markt 12, 19243 Wittenburg
Telefon: 038852-53108 o. 50059
Telefax: 038852-50058
E-Mail: kanzlei@ra-wittenburg.de
www.kluth-zech.de

Bauhof 4, 23879 Mölln
Telefon: 04542-822970 o. 843505
Telefax: 04542-843506
E-Mail: kanzlei@ra-moelln.de
www.kluth-zech.de

Mönckebergstraße 17, 20095 Hamburg
Telefon: 040-3037390
Telefax: 040-30373930
E-Mail: lex@RaDrKluth.de
www.kluth-zech.de

Kontoverbindungen:

Raiffeisenbank Südstormarn-Mölln
Kto. 3 63 23 93 (BLZ: 200 691 77)
IBAN: DE51200691770003632393
BIC: GENODEF1GRS

Fremdgeldkonto:
Raiffeisenbank Südstormarn-Mölln
Kto. 3 63 21 21 (BLZ 200 691 77)
IBAN: DE23200691770003632121
BIC: GENODEF1GRS

Steuer-Nr.: FA Hagenow 087 162 00621

zuständige Kammer/zuständiges Büro

* Rechtsanwaltskammer Hamburg/ Büro Hamburg
** Rechtsanwaltskammer Schleswig-Holstein/ Büro Mölln
*** Rechtsanwaltskammer Mecklenburg–Vorpommern/Büro Wittenburg

4.
Die Regelungen des § 7 Abs. 6 haben wir umformuliert. Der konkrete Nutzungszweck für Ablösebeträge ist in § 49 Abs. 2 LBauO M-V geregelt. Die wörtliche Formulierung des § 7 Abs. 6 haben wir an diese gesetzliche Vorschrift angepasst.

5.
§ 8 muss eine Kalkulation enthalten. Es ist unzulässig, Ablösebeträge (ebenso wie sonstige Abgaben) ohne Kalkulation der Beitragshöhe festzusetzen. Insofern hat eine Kalkulation - bestenfalls nach Maßgabe der bereits damals in dem Entwurf enthaltenen Formel - zu erfolgen. Die benötigte Fläche und die jeweiligen Herstellungskosten sind hierbei zu berücksichtigen. Es ist zudem zu entscheiden, ob die gesamten Herstellungskosten oder nur Teile hiervon als Ablösebetrag geltend gemacht werden.

6.
In § 8 Abs. 2 ist zu überlegen, die Befreiungsgrenze von „bis zu 50 %“ zu streichen, um im Einzelfall vollständig über eine angemessene Reduzierung des Ablösebetrages entscheiden zu können.

7.
§ 9 Abs. 2 haben wir nach dem letzten Satz nur der guten Ordnung halber dahingehend ergänzt, dass ein Anspruch auf Abschluss eines öffentlichen-rechtlichen Vertrages nicht besteht.

8.
In § 10 ist wiederum zu überlegen, ob über die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht auch frei zu entscheiden ist. Eine Grenze von „bis zu 50 %“ ist hier unseres Erachtens ebenso wie bei dem Ablösebetrag nicht notwendig.

9.
In der Anlage 1 zur Satzung ist es unseres Erachtens sinnvoll, eine feste Anzahl an Stellplätzen je Nutzungszweck festzulegen, ggf. gestaffelt nach dem vorhandenen Wohnraum/den Betten auch bei Häusern und Wohnungen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Philipp Groteloh
Rechtsanwalt

Beschlussauszug

Sitzung des Sozial- und Kulturausschusses der Stadt Klütz vom 27.11.2019

Ö 10 Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Status:	öffentlich/nichtöffentlich	**Beschlussart:**	zur Kenntnis genommen
Zeit:	19:00 - 21:20	**Anlass:**	ordentliche Sitzung
Raum:	Amt Klützer Winkel "Sitzungssaal"		
Ort:	Schloßstraße 1, 23948 Klütz		
Vorlage:	SV Klütz/19/13850 Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die finanzielle Ablöse von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)		

Die Mitteilungsvorlage wird von den Anwesenden zur Kenntnis genommen.

Satzung
der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages nach § 48 Abs.6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablösung der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

---

Aufgrund des § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise (Kommunalverfassung KV M-V v. 18.2.94 (GBL.Teil I Nr.28 Seite 25) und des § 48 Abs. 6 der Landesbauordnung vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3 wird von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Klütz in ihrer Sitzung am 06.12.94 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Bauliche Anlagen und die Nutzungsänderung vorhandener baulicher Anlagen dürfen nur errichtet oder vorgenommen werden,wenn bei zu erwartendem Zu- und Abgangsverkehr Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorhanden sind oder hergestellt werden.
Ist den Bauwilligen oder Betreibern die Herstellung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen (ungünstige Geländeverhältnisse oder denkmalgeschützter Baubestand ect.) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich,so kann die Stadt Klütz gemäß § 48 Abs.6 LBO die Zahlung eines Ablösungsbetrages zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen verlangen.

§ 2 Festlegung der Gebietszonen

Für das Teritorium der Stadt Klütz wird keine Unterteilung in Gebietszonen vorgenommen.

§ 3 Festlegung des Stellflächenablösungsbetrages

(1) Unter Beachtung eines Höchstbetrages von 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird für den Ablösungsbetrag

eine Höhe von 6000,- DM

je Stellplatz festgesetzt.
(2) Über Befreiungen,Ausnahmen bzw. auf 50 % reduzierte Ablösebeträge beispielsweise bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau oder bei Schwierigkeiten zur Herstellung durch denkmalgeschützten Baubestand entscheidet die SVV auf der Grundlage von Vorlagen des Bauamtes.

§ 4 Fälligkeit des Ablösungsbetrages

(1) Der Gesamtbetrag wird mit der Fertigstellung der Anlagen fällig.
(2) In begründeten Ausnahmefällen kann Stundung gewährt werden. In diesem Fall ist vom Schuldner bei Erteilung der Baugenehmigung als Sicherheitsleistung eine unbefristete und selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe des Stellflächenablösungsbetrages zu erbringen.

§ 5 Verwendung des Ablösungsbetrages

Gemäß § 49 Abs.6 Satz 3 der LBO sind die Ablösungsbeträge zur Herstellung zusätzlicher,der öffentlichen Benutzung zur Verfügung stehender Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellflächen zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden.

§ 6 Ablösevertrag

Zur Durchsetzung des Stellplatzerlasses über Ablösungsbeträge sind öffentlich-rechtliche Verträge abzuschließen.

§ 7 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) Sie findet auch auf erteilte Baugenehmigungen Anwendung, bei denen nach dem Aufstellungsbeschluß für eine Ablösesatzung die Auflagen erteilt worden sind, die erforderlichen Stellflächen abzulösen.

Klütz, den 24.01.1995

Boelte
.....
Dieter Boelter
Bürgermeister

1.Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Klütz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages nach § 48 Abs.6 der geltenden Landesbauordnung für die Ablösung der Verpflichtung zur Stellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

---

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.Februar 1994 (GVOBl. M-V S.249) und des § 48 Abs. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.April 1994 (GVOBl. M-V S.518) hat die Stadtvertretung der Stadt Klütz in der Sitzung am 25.04.95 nach Abschluß des Anzeigeverfahrens bei der unteren Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende 1.Satzung zur Änderung der Stellplatzablösesatzung vom 06.12.1994 beschlossen."

Art.1

1. Der § 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

   Ist den Bauwilligen oder Betreibern die Herstellung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen (ungünstige Geländeverhältnisse oder denkmalgeschützter Baubestand ect.) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich,so kann die Stadt Klütz gemäß § 48 Abs.6 LBO die Zahlung eines Ablösungsbetrages zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen verlangen.

2. Der § 2 erhält folgende Fassung:

   Für den Ortsteil Klütz des Gemeindegebietes Stadt Klütz wird keine Unterteilung in Gebietszonen vorgenommen.

3. Der § 3 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

   Über Befreiungen,Ausnahmen bzw. auf 50 % reduzierte Ablösebeträge beispielsweise bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau oder bei Schwierigkeiten zur Herstellung durch denkmalgeschützten Baubestand entscheidet die Stadtvertretung auf der Grundlage von Vorlagen des Bauamtes.

4. Der § 5 erhält folgende Fassung:

   Gemäß § 49 Abs. 6 Satz 3 der "LBauO M-V"sind die Ablösebeträge zur Herstellung zusätzlicher,der öffentlichen Benutzung zur Verfügung stehender Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellflächen zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden.
   Der Nachweis der Stellflächen auf privaten Grundstücken ist durch Eintragung einer Baulast gemäß § 83 LBauO M-V dauerhaft öffentlich rechtlich zu sichern.

Art. 2

" Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft."

Klütz,dem 5.07.95 .....

Der Bürgermeister