

Beratung und Beschlussfassung einer Stellplatzsatzung für die Gemeinde Bad Kleinen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 01.07.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen (Vorberatung)	13.08.2025	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	24.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen berät über eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Bad Kleinen und beschließt die in der Anlage vorzufindende Satzung.

Sachverhalt

Auf Grund einer immer wiederkehrenden Parkplatzproblematik insbesondere in der Ortslage Bad Kleinen, soll durch eine Stellplatzsatzung rechtlich Ordnung geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen**Anlage/n**

1	Entwurf Satzung Bad Kleinen (öffentlich)
2	Stellplatzsatzung Bad Kleinen - Überarbeitung (öffentlich)

Entwurf

Gemeinde Bad Kleinen

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), und des § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Bad Kleinen vom folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen.
- (2) Sie gilt nicht für Teile des Gemeindegebiets, für die durch Bebauungspläne, andere städtebauliche Satzungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge abweichende Regelungen getroffen worden sind bzw. werden.
- (3) Diese Satzung ist anzuwenden
 1. für die Ermittlung der Zahl und die Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist
 - und
 2. für die Ablösung von notwendigen Stellplätzen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- (2) Garagen und Carports sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und sind im Sinne dieser Satzung als Form von Stellplätzen anzusehen.

(3) Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

§ 3 Größe und Beschaffenheit

Notwendige Stellplätze müssen ausreichend groß und so angeordnet sein, dass sie zweckentsprechend benutzt werden können.

§ 4 Herstellungspflicht und Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen und zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird ggf. nach § 5 verringert.

(2) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen sind nach Neuberechnung Mehrbedarfe zu ermitteln. Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Ablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird in solchen Fällen angerechnet.

(3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

(4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

(5) Steht die errechnete Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch ab- oder aufzurunden.

(7) Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

§ 5 Beschaffenheit von Stellplätzen

(1) Für die Beschaffenheit von Stellplätzen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen, insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Abstandsflächenvorschriften.

(2) Stellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu den notwendigen Zeiten (bspw. Öffnungszeiten, Nutzungszeiten etc., bei Wohnnutzung rund um die Uhr) frei zugänglich sein.

§ 6 **Entfernung zur Anlage**

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

§ 7 **Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung**

(1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen kann abgelöst werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit der Ablösung nicht erfasst.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung der Stellplatzverpflichtung besteht nicht. Für Kfz-Stellplätze entsprechen die Geldbeträge jeweils 80 Prozent der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in dem jeweiligen Gebiet.

(3) Der zu zahlende Ablösebetrag je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz wird unter Anwendung eines Satzes von 80 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb nach folgender Formel ermittelt:

$$A = (V + HK) \times 0,8 \times F$$

Erläuterung:

A: Ablösebetrag in EUR

V: durchschnittlicher Grundstückswert je qm in der Gemeinde Bad Kleinen

HK: Herstellungskosten je qm Stellplatzfläche; diese sind mit ca. 80 EUR anzusetzen

F: erforderliche Stellplatzfläche in qm; für einen Stellplatz (PKW) einschließlich anteiliger Verkehrsfläche sind 25 qm anzusetzen.

(4) Über Stellplatzablösungen sind öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen.

(5) Der Ablösungsbetrag ist sofort nach Vertragsunterzeichnung fällig. Die Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn der Ablösungsbetrag vollumfänglich bei der Gemeinde Bad Kleinen eingegangen ist. Wenn die Baugenehmigung nach der Zahlung des Ablösungsbetrages rechtskräftig abgelehnt wird, hat die Bauherrin bzw. der Bauherr einen Anspruch auf Rückerstattung des Ablösungsbetrages. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Baugenehmigung erloschen ist oder die Bauherrin oder der Bauherr wirksam auf das Recht der Baugenehmigung verzichtet. Die Rückerstattung seitens der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt innerhalb eines Monats nach Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn. Ein Anspruch auf Verzinsung des Ablösungsbetrages besteht nicht.

(6) Die Ablösungsbeträge sind für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung bzw. Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen für Kraftfahrzeuge oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straße von ruhendem Verkehr zu verwenden. Sie begründen keinen Anspruch, Stellplätze zugewiesen zu bekommen.

(7). Der Bauherr hat sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dem Ablösevertrag zu unterziehen.

(8) Maßgeblich für die Ermittlung der Ablösungsbeträge ist der Beginn des Verwaltungsverfahrens (i. d. R. Eingangsdatum des Antrages).

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Wirkung vom in Kraft.

Bad Kleinen,

Dienstsiegel

Bürgermeister

Anlage 1

zur Stellplatzsatzung (Gemeinde Bad Kleinen)

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	davon Anteil für Besucherplätze in v.H.	Vermerke/Hinweise
Wohngebäude	1 bis 2 je Wohnung	-	
Mehrfamilienhaus u. sonstige Gebäude m. Wohnungen	1 bis 1,5 je Wohnung	10	
Wochenend- u. Ferienhäuser	1 je Wohnung	-	
Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 je Wohnung	20	
Altenwohnheime	1 je 8 bis 15 Betten	75	
Bootshäuser u. Bootsliegeplätze	1 je 2 bis 5 Liegeplätze	-	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8 bis 12 Sitzplätze	75	

- weitere Ausführungen erforderl.

Die Festlegung der Anzahl abzulösender Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf.

Rechenbeispiel:

$$A = (V + HK) \times 0,8 \times F$$

$$3200 \text{ EUR} = (80 \text{ EUR} + 80 \text{ EUR}) \times 0,8 \times 25$$

It. Beispiel beträgt der ermittelte Ablösebetrag 3.200 EUR

Entwurf

Gemeinde Bad Kleinen

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), und des § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Bad Kleinen vom folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen.
- (2) Sie gilt nicht für Teile des Gemeindegebiets, für die durch Bebauungspläne, andere städtebauliche Satzungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge abweichende Regelungen getroffen worden sind bzw. werden.
- (3) Diese Satzung ist anzuwenden
 1. für die Ermittlung der Zahl und die Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze
bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist

und
 2. für die Ablösung von notwendigen Stellplätzen.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- (2) Garagen und Carports sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und sind im Sinne dieser Satzung als Form von Stellplätzen anzusehen.

- (3) Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

§ 3

Größe und Beschaffenheit

Notwendige Stellplätze müssen ausreichend groß und so angeordnet sein, dass sie zweckentsprechend benutzt werden können.

§ 4

Herstellungspflicht und Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen und zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird ggf. nach § 5 verringert.
- (2) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen sind nach Neuberechnung Mehrbedarfe zu ermitteln. Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Ablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird in solchen Fällen angerechnet.
- (3) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (5) Steht die errechnete Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch ab- oder aufzurunden.
- (7) Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

§ 5

Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) Für die Beschaffenheit von Stellplätzen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen, insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Abstandsflächenvorschriften.
- (2) Stellplätze für Besucherinnen und Besucher müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu den notwendigen Zeiten (bspw. Öffnungszeiten, Nutzungszeiten etc., bei Wohnnutzung rund um die Uhr) frei zugänglich sein.

§ 6

Entfernung zur Anlage

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

§ 7

Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen kann abgelöst werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von der Möglichkeit der Ablösung nicht erfasst.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung der Stellplatzverpflichtung besteht nicht. Für Kfz-Stellplätze entsprechen die Geldbeträge jeweils 80 Prozent der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in dem jeweiligen Gebiet.
- (3) Der zu zahlende Ablösebetrag je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz wird unter Anwendung eines Satzes von 80 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb nach folgender Formel ermittelt:

$$A = (V+HK) \times 0,8 \times F$$

Erläuterung:

A: Ablösebetrag in EUR

V: durchschnittlicher Grundstückswert je qm in der Gemeinde Bad Kleinen

HK: Herstellungskosten je qm Stellplatzfläche; diese sind mit ca. 80 EUR
Anzusetzen

F: erforderliche Stellplatzfläche in qm; für einen Stellplatz (PKW) einschließlich
anteiliger Verkehrsfläche sind 25 qm anzusetzen.

- (4) Über Stellplatzablösungen sind öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen.
- (5) Der Ablösungsbetrag ist sofort nach Vertragsunterzeichnung fällig. Die Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn der Ablösungsbetrag vollumfänglich bei der Gemeinde Bad Kleinen eingegangen ist. Wenn die Baugenehmigung nach der Zahlung des Ablösungsbetrages rechtskräftig abgelehnt wird, hat die Bauherrin bzw. der Bauherr einen Anspruch auf Rückerstattung des Ablösungsbetrages. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Baugenehmigung erloschen ist oder die Bauherrin oder der Bauherr wirksam auf das Recht der Baugenehmigung verzichtet. Die Rückerstattung seitens der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt innerhalb eines Monats nach Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn.
- Ein Anspruch auf Verzinsung des Ablösungsbetrages besteht nicht.
- (6) Die Ablösungsbeträge sind für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung bzw. Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen für Kraftfahrzeuge oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straße von ruhendem Verkehr zu verwenden. Sie begründen keinen Anspruch, Stellplätze zugewiesen zu bekommen.
- (7) Der Bauherr hat sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dem Ablösevertrag zu unterziehen.
- (8) Maßgeblich für die Ermittlung der Ablösungsbeträge ist der Beginn des Verfahrens (i. d. R. Eingangsdatum des Antrages).

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

§ 9
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Wirkung vom in Kraft.

Bad Kleinen, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Anlage 1

zur Stellplatzsatzung (Gemeinde Bad Kleinen)

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	davon Anteil für Besucherplätze in v.H.	Vermerke/Hinweise
Wohngebäude	1 bis 2 je Wohnung	-	
Mehrfamilienhaus u. sonstige Gebäude m. Wohnungen	1 bis 1,5 je Wohnung	10	
Wochenend- u. Ferienhäuser	1 je Wohnung	-	
Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 je Wohnung	20	
Altenwohnheime	1 je 8 bis 15 Betten	75	
Bootshäuser u. Bootsliegeplätze	1 je 2 bis 5 Liegeplätze	-	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8 bis 12 Sitzplätze	75	
Einrichtungen des Gesundheitswesens (Räume mit erheblichem Besucherverkehr)	1 je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 5	75	
Einzelhandelsbetriebe, Läden und Geschäftshäuser	1 je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden	75	
Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 bis 6 Betten	75	
Kraftfahrzeugwerkstätten	4 bis 6 je Wartungs- oder Reparaturstand	-	
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 bis 70 m ² Nutzfläche	10-30	
Ausstellungs- u. Lagerplätze, Lagerräume u. Verkaufsplätze	1 je 80 bis 100 m ² Nutzfläche		

Die Festlegung der Anzahl abzulösender Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf.

Rechenbeispiel:

$$A = (V + HK) \times 0,8 \times F$$

$$3200 \text{ EUR} = (80 \text{ EUR} + 80 \text{ EUR}) \times 0,8 \times 25$$

It. Beispiel beträgt der ermittelte Ablösebetrag 3.200 EUR