

# **Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Schaffung von Stellplätzen für Kfz und Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugeinstellplätzen**

## **(Stellplatzsatzung)**

Auf Grund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 640), der Baunutzungsverordnung (§ 12 BauNVO) und § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen am 19.05.2009 folgende Satzung als Bauvorschrift im übertragenen Wirkungskreis beschlossen

### **§ 1 Allgemeines**

(1) Bei der Errichtung einer baulichen Anlage sind für die zu erwartenden Benutzer und Besucher dieser Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Errichtung der Stellplätze soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und die Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist (notwendige Stellplätze oder Garagen) gewährleisten.

(2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kfz außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen und Carports sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kfz.

(3) Die unter Abs. 1 und 2 genannten Anlagen sind innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.

Die Errichtung in Bereichen, welche durch Vorgärten bestimmt werden, ist zu vermeiden. Vorgärten werden durch die straßenseitige Hauptgebäudeflucht des auf dem Grundstück stehenden Hauptgebäudes und der Grenze zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück begrenzt.

(4) Unternehmen, zu deren Grundstücken Liefer- und / oder Abholverkehr oder Busreiseverkehr stattfindet, müssen für die dafür benutzten Fahrzeuge die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück einrichten.

Wenn in einem Gebäude, das im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung fertig gestellt war, eine Wohnung geteilt oder wenn Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstockung oder durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen wird, so braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht gedeckt zu werden, wenn dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

## **§ 2 Nachweis der Stellplätze**

(1) Die Gemeinde Neuenkirchen veranlasst bei Vorlage des Bauantrages im Rahmen der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB über die Bauordnungsbehörde den Nachweis der erforderlichen Stellplätze dieser Satzung. Der Nachweis gilt auch dann als erbracht, wenn auf fremden Grundstücken in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes (bis zu 300 Metern Entfernung) die erforderlichen Stellplätze mit entsprechenden privatrechtlichen (notariell beglaubigten) oder öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen (Eintragung von Baulasten gemäß § 83 LBauO) nachgewiesen werden.

(2) Die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sowie die Bepflanzungen sind auf einem Lageplan (M 1:500) darzustellen.

## **§ 3 Änderungen von baulichen Anlagen**

Wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen oder ihrer Nutzung stehen der Errichtung im Sinne des § 1 gleich. Bei Änderung der baulichen Anlagen oder der Nutzungsänderung sind die neuen Stellplätze im Umfang des erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.

## **§ 4 Bestehende bauliche Anlagen**

Bei bestehenden baulichen Anlagen kann die Gemeinde im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen fordern, wenn dies im Hinblick auf die Art und Anzahl der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geboten ist.

## **§ 5 Gestaltung der Stellplätze**

(1) Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Natur- oder Betonsteinpflaster. Dabei sind bevorzugt luft- und wasserdurchlässige Belege zu verwenden. Stellplätze sind entsprechend den bautechnischen Regeln verkehrssicher anzulegen. Stellplätze müssen eine Mindestlänge von 5,0m und eine Mindestbreite von 2,50m aufweisen. Einschließlich der Flächen für Fahrgassen ist je Fahrzeug eine Stellplatzgröße von 25m<sup>2</sup> anzusetzen. Ausnahmsweise können kleinere Flächen vorgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass tatsächlich eine geringere Fläche ausreicht. Die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zu gestalten.

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Stellplatzfläche sind durch geeignete Hecken oder Sträucher im unmittelbar angrenzenden Bereich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplatzanlagen mit mehr als 600m<sup>2</sup> Stellplatzfläche sind durch raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Für eine Fläche von 8 Stellplätzen ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 – 6m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## **§ 6 Bemessung der Stellplätze und Anlagen**

- (1) Die Zahl der auf dem Grundstück oder innerhalb von 300m davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich (durch Eintragung von Baulasten) oder privat-rechtlich (durch notarielle Beglaubigung) gesichert ist, zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich gemäß den Richtwerten der Anlage dieser Satzung. Abweichungen von den Richtwerten können von der Gemeinde im Einzelfall zugelassen oder gefordert werden.
- (2) Bei der Herstellung von Parkplatzflächen ist jeder 5. Einstellplatz für Behinderte vorzusehen. Für Behindertenstellplätze ist eine Stellplatzfläche von 5,00m Länge und 3,50m Breite herzustellen. Für Versammlungsstätten ist ein Flächenanteil an der Gesamtstellfläche von 3% für behindertengerechte Stellplätze vorzuhalten.
- (3) Für die sonstigen Stellplätze und Stellplatzanlagen und deren Fahrgassen gelten die bautechnischen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen gemäß der Richtlinie für die Errichtung von Erschließungsanlagen.
- (4) Für bauliche Anlagen und Anlagen mit Besucher- oder Kundenverkehr, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Satzung nicht aufgeführt ist, wird der Stellplatzbedarf durch die Gemeinde einer vergleichbaren Nutzung festgelegt.

## **§ 7 Ablösung der Stellplatzpflicht in Form eines Geldbetrages**

- (1) Die finanzielle Ablösung von Stellplätzen kann von der Gemeinde zugelassen werden, wenn die Herstellung oder der Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück oder in zumutbarer Entfernung bis 300m nicht oder nur aus erschwerten und belastenden Gründen möglich ist.
- (2) Die Ablösung soll nicht zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachhaltige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze nicht geschaffen werden.
- (3) Die Ablösung ist nicht zugelassen, wenn die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück möglich ist und die Ablösung dazu dient, die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter Verzicht auf mögliche Stellplätze zu vergrößern.
- (4) Ein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Stellplatzes besteht nicht.
- (5) Eine feste Zuordnung von Stellplätzen kann im begründeten Ausnahmefall erfolgen. Dafür ist ein Nutzungsvertrag zwischen dem zur Ablösung Verpflichteten und der Gemeinde abzuschließen.

## **§ 8 Festsetzung des Ablösebetrages**

- (1) Die Höhe des Ablösebetrages beträgt 75% der Summe der Kosten aus dem Bodenwert, die Herstellung eines ebenerdigen Stellplatzes, der anteiligen Zufahrt und der Bepflanzung.

Der Ablösebetrag setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Kosten des Grunderwerbs für die erforderliche Fläche in m<sup>2</sup> gemäß der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte für den betroffenen Bereich.
- b) den Herstellungskosten für die erforderliche Fläche in m<sup>2</sup> gemäß dem jeweils aktuellen Mittelwert des Kostenpreisindex unter Berücksichtigung der DIN 276.

**Die Festsetzung des Ablösebetrages gemäß § 49 Landesbauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, einschließlich der Ortsteile Kieshof-Ausbau, Leist I, Leist II und Leist III, Neuenkirchen, Oldenhagen und Wampen.**

- (2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 6 zu verwenden für
1. die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
  2. die Modernisierung und Instandhaltung oder Instandsetzung öffentlicher Parkeinrichtungen.

Soweit für den Verwendungszweck kein Bedarf besteht, kann den Geldbetrag auch für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr verwendet werden.

Soweit die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen untersagt oder durch gesetzliche Bestimmungen eingeschränkt ist, kann die Zahlung eines Geldbetrages nicht gefordert werden.

## **§ 9 Zahlungsverpflichtung, Ratenzahlung, Stundung**

(1) Die Gemeinde Neuenkirchen kann im Einzelfall auf Antrag des Verpflichteten bei bestehenden baulichen Anlagen oder bereits genehmigten Bauvorhaben für den Ausgleichsbetrag Ratenzahlung oder Stundung vereinbaren. Der Ausgleichsbetrag ist nach der jeweils geltenden Anordnung zur Regelung finanzwirtschaftlicher Angelegenheiten im kommunalen Bereich zu verzinsen.

(2) Die zuständige Bauaufsichtsbehörde wird ersucht, von jedem Antragsteller auf eine Genehmigung gemäß LBauO, der auch die Zahlung eines Ablösebetrages beantragt, aufgrund dieser Satzung zu verlangen, dass er vor Erteilung der Genehmigung seine Zahlungsverpflichtung für den Ablösebetrag rechtlich unanfechtbar anerkennt. Die Zahlungsmodalitäten und Zahlungsfristen können zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Zahlungsverpflichteten vereinbart werden.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen in Kraft.

Neuenkirchen, den 19.05.2009

gez. Riechert  
(Bürgermeister)

## Anlage zur Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Schaffung von Stellplätzen für Kfz und Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugeinstellplätzen (Stellplatzsatzung)

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf *)			
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	davon % Anteil*) für Besucherplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2	75
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 20 bis 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 je 20 bis 30 Sitzplätze	90
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (wie Trainingsplätze)	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	-
5.2	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	-
5.3	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 je Spielfeld	-
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.0	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 bis 6 Betten, für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nummer 6.1 oder 6.2	75
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
7.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler	-
7.2	Regionalschulen		
7.3	Berufsbildungswerke		
7.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2	-
7.5	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 je 15 Besucherplätze	-
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 bis 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)	10-30
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 bis 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*)	-
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 bis 6 je Wartungs- oder Reparaturstand	
8.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 bis 4 je Pflegeplatz	-
8.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 je Waschstraße	-
8.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>		
9.1	Kleingartenanlagen	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10	
9.2	Friedhöfe	1 je 3 Kleingärten	

\*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzungsfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.