

## **Begründung zur Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung)**

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) am 01.09.2022 ergeben sich unter anderem Änderungen beim Umgang mit Stellplätzen. Beispielsweise wird die zukünftige Ablösung von Stellplätzen an eine Stellplatzsatzung gebunden. Auch die Durchsetzung des lokalen Stellplatzbedarfs in Genehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren benötigt zukünftig eine Stellplatzsatzung. Um die Errichtung von notwendigen Stellplätzen wie auch Abstellanlagen für Fahrräder zu steuern, die Funktion von Flächennutzungen zu erhalten und eine rechtliche Grundlage zur zukünftigen Ablösung von Stellplätzen zu schaffen, erlässt die Stadt Ratzeburg eine kommunale Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift auf Grundlage von § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO. Insbesondere der lokale Bedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen wird in der Satzung gefasst und für Bauherren transparent dargelegt.

### **Zu § 1 Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umschließt das gesamte Gebiet der Stadt Ratzeburg, um die Funktionen der unterschiedlichen Flächennutzungen zu erhalten. Unabhängig von den Inhalten der Satzung können z.B. gebietsweise durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen und städtebauliche Verträge abweichende Regelungen gelten, die dann in der Regel vorrangig anzuwenden sind.

### **Zu § 2 Anwendungsbereich:**

Die Satzung regelt Stellplätze und Fahrradabstellanlagen, die mit Vorhaben auf privatem Eigentum und entsprechend der spezifischen Nutzung von Flächen verbunden sind. Öffentliche Verkehrsflächen hingegen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

Um eine Fläche nutzen zu können, ist u.a. eine verkehrliche Erschließung notwendig. Dabei ist ein unterschiedlich hoher Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern mit der Nutzung verknüpft. Flächen zum Abstellen sind entsprechend vorzusehen. Aus diesem Grund regelt die Satzung insbesondere die Anzahl von notwendigen Stellplätzen und Abstellplätzen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht.

### **Zu § 3 Begriffe:**

Abhängig vom Grad der räumlichen Geschlossenheit einer baulichen Anlage wird zwischen offenen und geschlossenen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen unterschieden. Eine räumliche Geschlossenheit entsteht i.d.R. durch ein Dach und mindestens zwei Seitenwände. Diese Anlage wird als Garage, z.B. Carport, bezeichnet. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine notwendigen Stellplätze oder Garagen.

### **Zu § 4 Herstellungspflicht:**

Mit Hinblick auf eine möglichst uneingeschränkte Nutzung von Flächen und um keine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraums durch eine Errichtung baulicher Anlagen, Änderung oder Nutzungsänderung zu verursachen, ist die Regelung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet oder geändert werden, wenn Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Während die Anzahl und partiell die Beschaffenheit von Stellplätzen und Abstellanlagen in dieser Satzung geregelt werden, sind hinsichtlich der Größe allgemeingültige Werke wie die Garagenverordnung (GarVO) des Landes Schleswig-Holstein und die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden.

#### **Zu § 5 Anzahl:**

Die Anzahl notwendiger Stellplätze und Abstellplätze wird über die Richtwerttabelle in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung definiert. Die Werte basieren auf dem ehemaligen Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein und werden im Bereich des Wohnens weiter aufgegliedert. Verbunden mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße werden von einer bestimmten Haushaltsgröße bzw. Personenzahl ausgehend unterschiedliche Richtwerte definiert. Des Weiteren wird aufgrund der vorhandenen Infrastruktur differenziert. Somit werden auf der verdichteten Stadtinsel andere Richtwerte als im restlichen Stadtgebiet als notwendig erachtet. Sofern Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe - auch verbunden mit dem Denkmalschutz - es erfordern, sind im Einzelfall abweichende Werte in Ansatz zu bringen.

#### **Zu § 6 Bauliche Anforderungen:**

Eine Befestigung der Stellplätze und Abstellanlagen ist notwendig, um die Anlagen über einen längeren Zeitraum sicher nutzbar zu gestalten und optisch wahrnehmbar von z.B. Grünflächen abzugrenzen. Die Wasseraufnahmefähigkeit und Bepflanzung dieser Anlagen wird unabhängig davon in § 49 Abs. 2 Satz 2 LBO aufgeführt.

Die Abmessungen der Anlagen sollten dabei an aktuellen Bedürfnissen wie z.B. der Kfz-Größe oder die Nutzung von Lastenrädern angepasst werden. Bestimmungen zur Größe von Kfz-Stellplätzen sind zum Beispiel in der Garagenverordnung enthalten. Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind stets anzuwenden. Verbunden mit Fahrradabstellanlagen sind das zum Beispiel die DIN 79008-1: 2016-05, Stationäre Fahrradparksysteme – Teil 1: Anforderungen und die DIN 79008-2: 2016-05, Stationäre Fahrradparksysteme – Teil 2: Prüfverfahren. Auch Vereine wie der Allgemeine Deutsche Fahrradclub (ADFC e.V.) bieten Empfehlungen, an denen sich orientiert werden kann.

#### **Zu § 7 Gebietszonen:**

Sowohl die Bebauungsstruktur als auch die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Infrastruktur variieren im Ratzeburger Stadtgebiet. Die Stadtinsel ist dabei deutlich verdichteter als das restliche Stadtgebiet und grenzt sich insofern ab.

Die Einteilung in Gebietszonen wird sowohl zur Bestimmung von Richtwerten als auch zur Unterscheidung von Ablösebeträgen genutzt, da der Grunderwerb auf der Insel im Durchschnitt kostenintensiver ist.

#### **Zu § 8 Ablöse:**

Die Möglichkeit zur Ablösung von Kfz-Stellplätzen wird explizit vorgesehen, um insbesondere Nutzungsänderungen von Flächen zu ermöglichen. Jedoch ist die tatsächliche Herstellung von Stellplätzen regelmäßig vorrangig zu sehen. Nicht abgelöst werden können hingegen Fahrradabstellplätze. Diese sollten aufgrund ihres reduzierten Flächenbedarfs im Vergleich zu Kfz-Stellplätzen und geringeren Emissionen im fließenden Verkehr stets mindestens in notwendiger Zahl vorgehalten werden.

Die Höhe des Ablösebetrags orientiert sich an dem Inhalt der Landesbauordnung und sieht vor dem Hintergrund des Funktionserhalts von Flächen für die Gebietszonen 1 und 2 die nach Landesrecht möglichen Ablösebeträge in Höhe von max. 80 % der Herstellungskosten einschließlich Grunderwerb vor. Eine turnusmäßige Anpassung des Betrags wird wegen der steten Baupreientwicklung vorgesehen.

**Zu § 9 Abweichungen:**

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Abweichungen möglich. Beispielsweise wenn Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe es erfordern. Auch können das Vorliegen eines Mobilitätskonzepts, das Angebot von Carsharing, eine vergünstigte ÖPNV-Nutzung oder andere mobilitätssteuernde Maßnahmen im Einzelfall einen von der Satzung abweichenden Umgang mit Stellplätzen und Abstellplätzen begründen.

**Zu § 10 Ordnungswidrigkeiten:**

Die Verantwortung zur Umsetzung der Stellplatzsatzung liegt in erster Linie beim Bauherrn/ bei der Bauherrin. Abweichende Ausführungen benötigen eine Genehmigung; andernfalls handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit.

**Zu § 11 Inkrafttreten:**

Die Bekanntmachung erfolgt auf ortsübliche Weise, z.B. im Internet und in der lokalen Wochenzeitung.

Ratzeburg, den \_\_\_\_\_

Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister

(Siegel)

Graf