

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

Berechtigt durch § 86 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) - vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. 2021, S. 1422) - in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 2022 (GVOBl. Schl.-H. 2022, S. 153), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg vom 12.12.2022 folgende Satzung erlassen:

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Ratzeburg. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.
- (2) Durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen sowie durch städtebauliche Verträge können abweichende Regelungen gelten.

## § 2 Anwendungsbereich

- (1) Gegenstand der Satzung sind Stellplätze und Fahrradabstellanlagen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Die Satzung ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, einzuhalten. Bestehende Anlagen sind von dieser Satzung unberührt.
- (3) Die Satzung regelt gemäß § 86 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 LBO
  - a. die Zahl und Beschaffenheit
  - b. die Ablösung der Herstellpflicht und die Höhe der Ablösungsbeträgeder notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder.

## § 3 Begriffe

- (1) Ein Stellplatz stellt eine Fläche dar, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient; eine Fahrradabstellanlage dient dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums. Die Anlagen können offen oder geschlossen ausgeführt werden.
- (2) Offene, nicht überdeckte Stellplätze oder Abstellplätze sind bauliche oder sonstige Anlagen.
- (3) Ein offener, überdachter Stellplatz oder Abstellplatz besitzt ein Dach und kann teilweise seitlich geschlossen sein.
- (4) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern dienen. Garagen bezeichnen einen räumlich geschlossenen Stellplatz. Diese Anlage ist ganz oder teilweise räumlich geschlossen.

#### **§ 4 Herstellungspflicht**

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze oder Garagen und notwendige Fahrradabstellplätze herzustellen.

(2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind notwendige Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze herzustellen, die den entsprechend erwarteten Bedarf decken.

#### **§ 5 Anzahl**

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist nach der anliegenden Richtwerttabelle (Anlage 3) und den nachfolgenden Regelungen zu ermitteln.

(2) Für Anlagen, deren Nutzungsart denen in der Richtwerttabelle nicht zugeordnet werden kann, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Zur Orientierung sind dabei vergleichbare Nutzungen aus der Richtwerttabelle zu verwenden.

(3) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen oder von Fahrradabstellplätzen Nachkommastellen, so ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Hinweis: Die Anzahl barrierefreier Stellplätze richtet sich nach § 50 LBO und kann dementsprechend nicht abgelöst werden.

#### **§ 6 Bauliche Anforderungen**

(1) Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind zu befestigen.

(2) Die Abmessungen der Anlagen sind an der Garagenverordnung (GarVO) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszurichten.

(3) Sofern zehn Fahrradabstellplätze oder mehr notwendig sind, müssen 10 % dieser Fahrradabstellplätze für Spezialfahrräder oder Fahrradanhänger wie Lastenfahrräder oder Kinderanhänger geeignet sein.

Hinweis: Die Anzahl von E-Ladesäulen einer Anlage richtet sich nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).

#### **§ 7 Gebietszonen**

(1) Das Stadtgebiet Ratzeburg wird in zwei Gebietszonen unterteilt.

(2) Die Gebietszone I umfasst den Bereich der Inselstadt. Sie wird begrenzt durch die Seen Ratzeburger See, Domsee, Kleiner Kuchensee und Kuchensee und westlich durch die Wasserverbindung vom Ratzeburger See und Kuchensee am Ende der Straße Unter den Linden sowie östlich durch den Beginn der Straße Königsdamm. Die bebauten Grundstücke Königsdamm 1 und Königsdamm 2 befinden sich in der Gebietszone I. Die Gebietszone II beinhaltet das restliche, nicht der Gebietszone I zugewiesene Stadtgebiet Ratzeburgs. Ergänzend ist die Abgrenzung der einzelnen Gebietszonen zeichnerisch in Anlage 2 dargestellt.

## § 8 Ablöse

(1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in davon zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann unter Bestimmung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen auf die Herstellung verzichtet und Stellplätze durch Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden. Zur Ablöse ist dann die Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Ratzeburg nach Maßgabe dieser Satzung zu leisten. Die Verwendung des Geldbetrags erfolgt gemeindeseitig entsprechend § 49 Abs. 3 LBO.

(2) Bereits abgelöste Stellplätze sind bei Beseitigung der zugehörigen Anlage und örtlich verbundenem, anschließendem Neubau auf den Bedarf des neuen Vorhabens zu berücksichtigen.

(3) Über die Zulassung einer Ablösung von notwendigen Stellplätzen entscheidet die Stadt Ratzeburg im Einzelfall. Die Ablösung der Herstellungsverpflichtung wird auf Antrag der Bauherrenschaft geprüft. Über die Ablöse von Stellplätzen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, ein Ablösevertrag, mit der Stadt Ratzeburg vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen; sofern eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösevertrag einen Monat vor Baubeginn zu schließen. Der Vertragsentwurf ist der Stadt Ratzeburg zum Zeitpunkt der Einreichung von Bauvorlagen vorzulegen. Dabei ist das Vertragsmuster der Stadt Ratzeburg zu benutzen. Die Ablösung der Herstellungspflicht wird erst dann wirksam, wenn die Zahlung des Ablösebetrags durch die Bauherrenschaft bewirkt ist.

(4) Die Zahlung des Geldbetrags ist bei Baugenehmigungsverfahren einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung fällig; sofern das Vorhaben keiner Genehmigung bedarf, ist die Zahlung einen Monat nach Baubeginn fällig. Die Zahlung des Ablösebetrags ist der Stadt Ratzeburg zum genannten Zeitpunkt nachzuweisen. Eingezahlte Ablösebeträge werden auf Antrag vollständig zurückerstattet, wenn das genehmigte/ angezeigte Vorhaben nicht umgesetzt wird.

(5) Die Höhe des Ablösebetrags wird in der Anlage 4 festgelegt und richtet sich nach der ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze, der Lage des Vorhabens in den unter § 7 aufgeführten Gebietszonen und der Art des Vorhabens. Entsprechend Anlage 4 erfolgt eine Überprüfung des Ablösebetrags und gegebenenfalls eine Anpassung an die Baukosten- und Bodenrichtwertentwicklung im zeitlichen Abstand von 5 Jahren.

## § 9 Anlagen

(1) Die Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteil dieser Satzung.

## § 10 Abweichungen

(1) Von den Bestimmungen dieser Satzung kann abgewichen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2 LBO, vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 LBO bleibt unberührt. Für etwaige Abweichungen von dieser Satzung gelten die Bestimmungen des § 67 LBO.

### § 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer dieser Ortsgestaltungssatzung zuwiderhandelt, einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieser Satzung erlassen worden ist, wer ohne die erforderliche Genehmigung, Teilbaugenehmigung, Abweichung oder abweichend davon bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt oder beseitigt und wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden (vgl. § 84 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 LBO).

### § 12 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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

Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister (Siegel)

Graf