

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.12.2022	Ö
Stadtvertretung	12.12.2022	Ö

Verfasser: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Erlass einer Stellplatzsatzung

Zielsetzung: Steuerung der Errichtung von notwendigen Stellplätzen, Funktionserhalt von Flächennutzungen, Schaffung einer rechtlichen Grundlage zur zukünftigen Ablöse von Stellplätzen

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund des § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung).***
- 2. Der Beschluss über die Satzung durch die Stadtvertretung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.***
- 3. Nach Bekanntmachung ist die Stellplatzsatzung dem Innenministerium als Obere Bauaufsichtsbehörde und dem Kreis Herzogtum Lauenburg als Untere Bauaufsicht anzuzeigen.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 07.12.2022

Wolf, Michael am 06.12.2022

Sachverhalt:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Satzungsentwurf in seiner Sitzung am 05.12.2022 einstimmig der Stadtvertretung zur Beschlussfassung empfohlen. Lediglich in der Anlage 3 zur Satzung „Richtwerttabelle“ wurde durch den Ausschuss unter Ziffer 1.3 „Gebäude mit Altenwohnungen, Wohnanlagen für

betreutes Wohnen“ eine Veränderung auf „0,7 je Wohneinheit“ vorgenommen (im ersten Entwurf 0,2). Die Satzung an sich blieb unverändert. Hier wurde verwaltungsseitig lediglich noch eine Korrektur in der Präambel hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen vorgenommen. Die entsprechenden Anlagen der Beschlussvorlage wurden somit erneuert.

Am 17.10.2022 wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der mögliche Erlass einer Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift für die Stadt Ratzeburg thematisiert, mögliche Satzungsinhalte präsentiert und grob abgestimmt. Entsprechend des dato gefassten Beschlusses wird zur heutigen Sitzung ein Satzungsentwurf zur Regelung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen auf Grundlage von § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO vorgelegt (siehe Anlagen).

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) am 01.09.2022 haben sich u.a. Änderungen beim Umgang mit Stellplätzen ergeben. Beispielsweise wird die zukünftige Ablöse von Stellplätzen an eine Stellplatzsatzung gebunden. Auch ist z.B. in Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren bei Bauvorhaben die Durchsetzung von Stellplatzbedarfen ohne eine Stellplatzsatzung deutlich erschwert oder unmöglich.

Der anliegende Satzungsentwurf bezieht sich, verbunden mit § 49 LBO und § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO, sowohl auf Kfz-Stellplätze als auch Abstellanlagen für Fahrräder – außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§ 2 Abs. 8 LBO) und regelt insbesondere den lokalen Bedarf hinsichtlich der Anzahl von Stellplätzen oder Garagen sowie Fahrradabstellanlagen.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Nach dem Erlass der Stellplatzsatzung ist das Ablösen von Stellplätzen möglich; damit verbundene Einnahmen werden zweckentsprechend eingesetzt.

Anlagenverzeichnis:

Folgende Entwürfe:

- Satzung
- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Gebietszonen
- Anlage 3: Richtwerttabelle
- Anlage 4: Festlegung der Ablösebeträge
- Begründung

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 Ablösungsbeträge

der 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

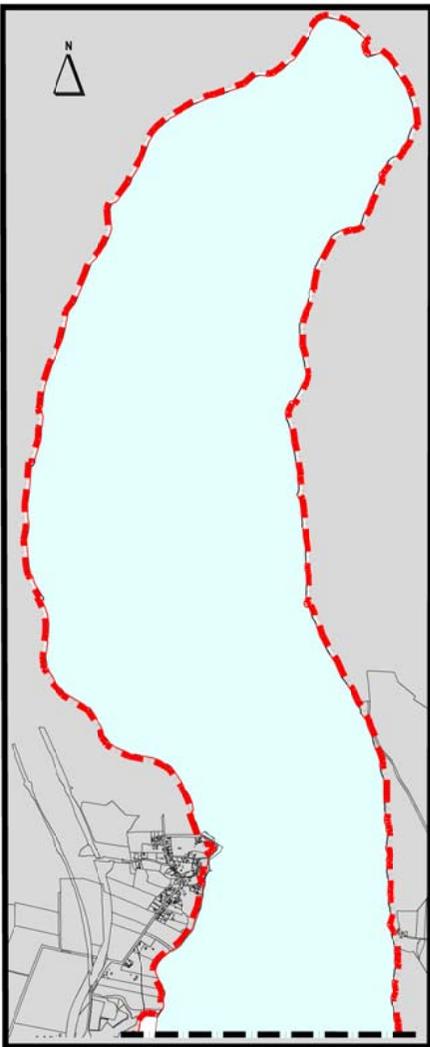
(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

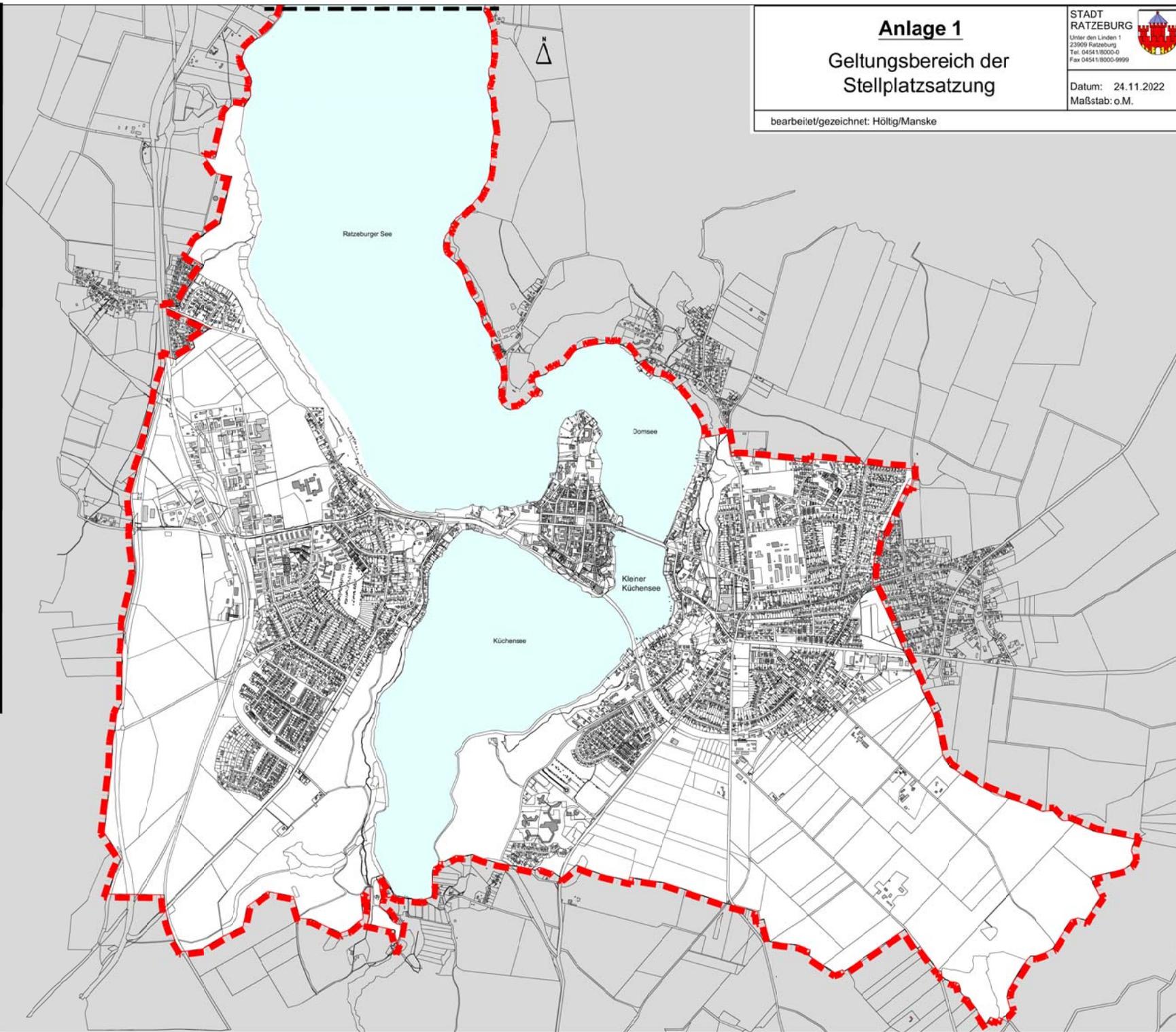
Ratzeburg, _____

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister (Siegel)

Graf



Anschluss Ratzeburger See



Anlage 1

Geltungsbereich der Stellplatzsatzung

bearbeitet/gezeichnet: Höltig/Manske

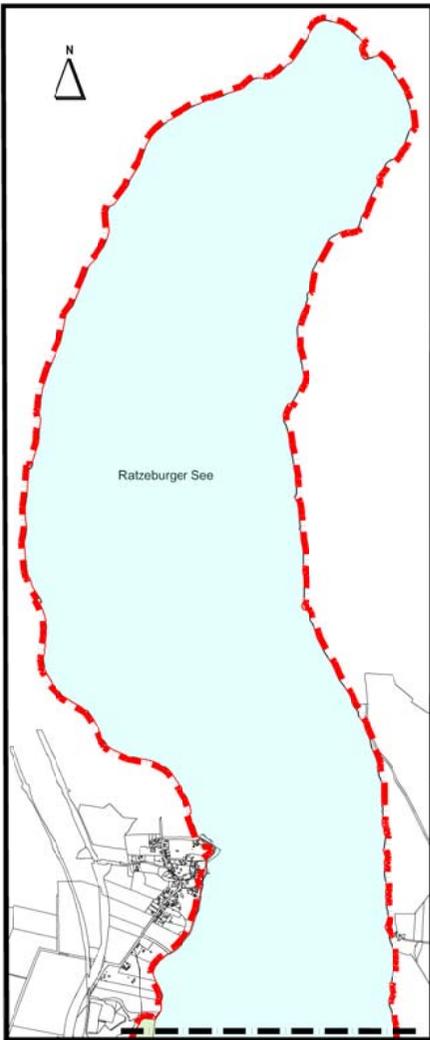
STADT
RATZEBURG



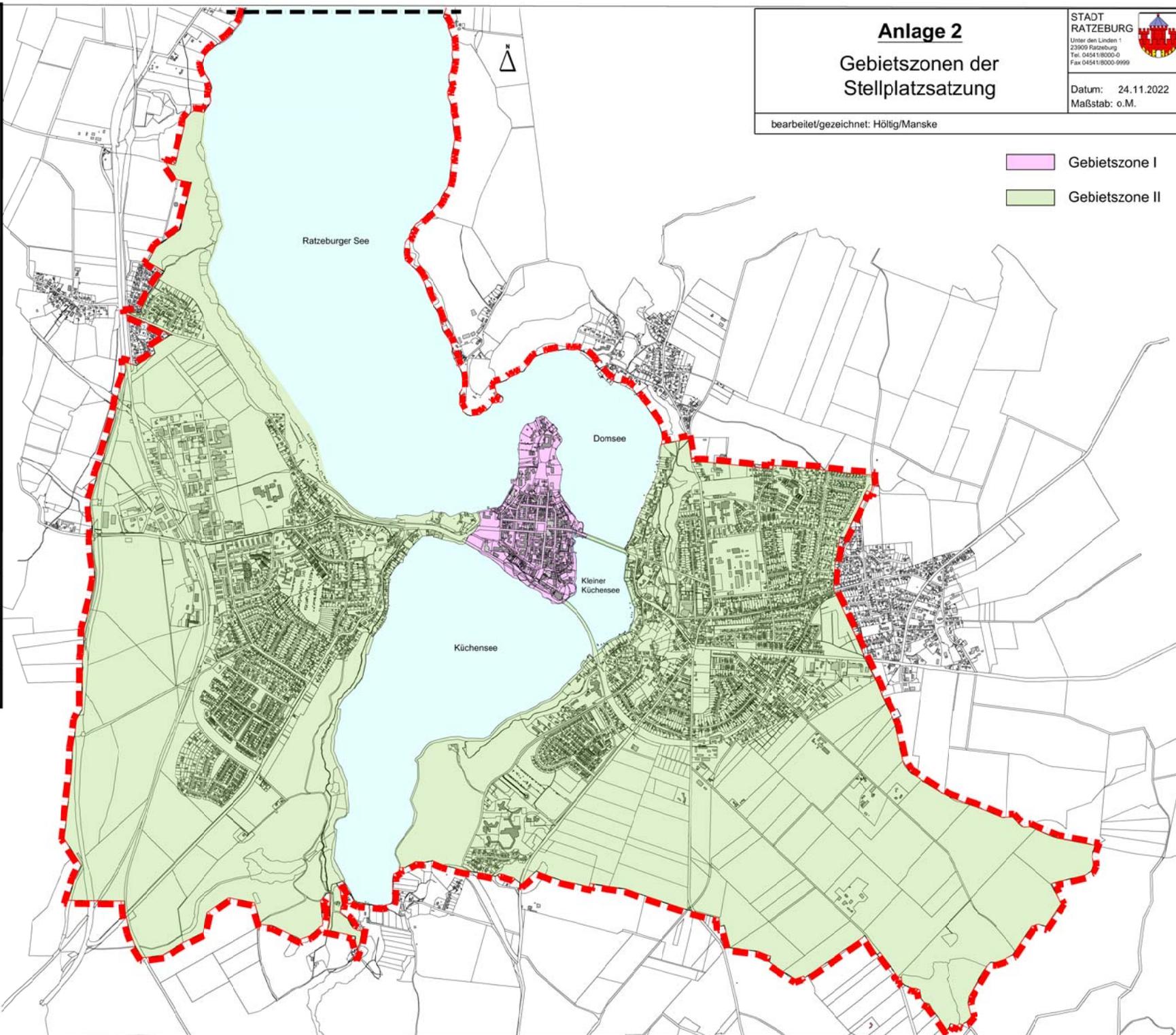
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541/8000-0
Fax 04541/8000-9999

Datum: 24.11.2022
Maßstab: o.M.

Ö 20



Anschluss Ratzeburger See



Anlage 2

Gebietszonen der Stellplatzsatzung

STADT RATZEBURG
Unter den Linden 1
23905 Ratzeburg
Tel. 04541/8000-0
Fax 04541/8000-9999

Datum: 24.11.2022
Maßstab: o.M.

bearbeitet/gezeichnet: Hötig/Manske

-  Gebietszone I
-  Gebietszone II

Ö 20

Richtwerttabelle für die Ermittlung notwendiger Stellplätze für Kfz und Fahrradabstellplätzen

Nr.	Nutzungsart / Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Davon Anteil Besucherstellplätze in Prozent [%]	Zahl der Stellplätze für Fahrräder	Hinweis
1	Wohngebäude				
1.1	Einfamilienhäuser	1 je Wohneinheit	---	3 je Wohneinheit	(1)
1.2.A	Gebietszone I Mehrfamilienhäuser (MFH) und sonstige Gebäude mit Wohnungen, dabei:				
1.2.A.1	MFH, WE bis 50 m ² Wfl.	0,7 je Wohneinheit	10	1 je Wohneinheit	(1)
1.2.A.2	MFH, WE mehr als 50 m ² Wfl.	1 je Wohneinheit	10	2 je Wohneinheit	(1)
1.2.B	Gebietszone II Mehrfamilienhäuser (MFH) und sonstige Gebäude mit Wohnungen, dabei:				
1.2.B.1	MFH, WE bis 50 m ² Wfl.	1 je Wohneinheit	10	1 je Wohneinheit	(1)
1.2.B.2	MFH, WE 50 m ² bis 100 m ² Wfl.	1 je Wohneinheit	10	2 je Wohneinheit	(1)
1.2.B.3	MFH, WE mehr als 100 m ² Wfl.	2 je Wohneinheit	10	3 je Wohneinheit	(1)
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen, Wohnanlagen für betreutes Wohnen	0,7 je Wohneinheit	20	0,2 je Wohneinheit	(2)
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohneinheit		1 je Wohneinheit	
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Plätze, jedoch mind. 2	75	1 je 3 Plätze	
1.6	Altenwohnheime	1 je 12 Plätze, jedoch mind. 3	75	1 je 10 Plätze	
1.7	Pflegewohnheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung	1 je 5 Plätze	20	1 je 2 Plätze	
1.8	Studentenwohnheime	1 je 3 Plätze	10	1 je Platz	
1.9	Schwesternwohnheim	1 je 5 Plätze	20	1 je 2 Plätze	
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen				
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 je 50 m ² Nutzfläche	20	1 je 40 m ² Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	1 je 35 m ² Nutzfläche für Besucherverkehr, jedoch mind. 3	75	1 je 40 m ² Nutzfläche	
3	Verkaufsstätten				
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	90	1 je 80 m ² Verkaufsfläche	(3)
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsfläche	90	1 je 100 m ² Verkaufsfläche	(3)
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m ² Verkaufsfläche	90	1 je 80 m ² Verkaufsfläche	(3)
4	Versammlungsstätten				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	90	1 je 10 Sitzplätze	(4)

4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze	90	1 je 5 Sitzplätze	(4)
4.3	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 je 30 Sitzplätze	90	1 je 15 Sitzplätze	
5	Sportstätten				
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 250 m ² Sportfläche	---	1 je 250 m ² Sportfläche	(4)
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen (z.B. Trainingsplätze)	1 je 250 m ² , zusätzlich 1 je 20 Besucherplätze	---	1 je 250 m ² , zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze	(4)
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucher	1 je 75 m ² Hallenfläche	---	1 je 20 m ² Hallenfläche	(4)
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucher	1 je 75 m ² , zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	---	1 je 20 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucher	(4)
5.5	Freiluftbäder, Freibäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche	---	1 je 100 m ² Grundstücksfläche	(4)
5.6	Hallenbäder	1 je 10 Kleiderablagen; wenn Bad mit Besucherplätzen/ Tribüne etc.: zusätzl. 1 je 15 Besucherplätzen	---	1 je 5 Kleiderablagen; wenn Bad mit Besucherplätzen/ Tribüne etc.: zusätzl. 1 je 10 Besucherplätzen	(4)
5.7	Fitnesscenter, Tanzschulen, Saunabetriebe, Solarien und ähnliche gewerbliche Einrichtungen	1 je 5 Kleiderablagen	---	1 je 5 Kleiderablagen	(4)
5.8	Tennisanlagen	3 je Spielfeld; wenn Anlage mit Besucherplätzen/ Tribüne etc.: zusätzl. 1 je 15 Besucherplätze	---	1 je 2 Spielfelder; wenn Anlage mit Besucherplätzen/ Tribüne etc.: zusätzl. 1 je 10 Besucherplätzen	(4)
5.9	Minigolfplätze	5 je Minigolfanlage	---	2 je Minigolfanlage	(4)
5.10	Kegel- und Bowlingbahnen	3 je Bahn	---	1 je Bahn	(4)
5.11	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 5 Boote	---	1 je 5 Boote	(4)
6	Gast- und Beherbergungsbetriebe				
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 12 Sitzplätze	75	1 je 4 Sitzplätze	(4)
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung, Tanzlokale, Discotheken	1 je 8 Sitzplätze	75	1 je 8 Sitzplätze	(4)
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75	1 je 20 Betten	(4)
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	90	1 je 5 Betten	(4)
7	Krankenhäuser				
7.1	Krankenhäuser und Kliniken	1 je 4 Betten	60	1 je 25 Betten	
7.2	Pflegeheime, Zentren zur medizinischen Rehabilitation, Kuranstalten	1 je 6 Betten	25	1 je 35 Betten	
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je 20 Kinder, jedoch mind. 2	---	1 je 15 Kinder	(4)

8.2	Grundschulen	1 je 30 Schüler/innen	---	1 je 3 Schüler/innen	(4)
8.3	Sonst. Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler/innen, zusätzlich 1 je 10 Schülern/innen über 18 Jahre	---	1 je 3 Schüler/innen	(4)
8.4	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 je 20 Besucher/innen	---	1 je 3 Besucher/innen	(4)
9	Gewerbliche Nutzungen				
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche	10	1 je 50 m ² Nutzfläche	(5), (6)
9.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 m ² Nutzfläche	---	1 je 5 Beschäftigte	(5), (6)
9.3	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1	---	1 je 5 Beschäftigte	(5), (6)
9.4	Kfz-Werkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	---	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstand	
9.5	Tankstelle	1 je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2	---	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	(3), (7)
9.6	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 je Waschstraße	---		
9.7	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	---		
9.8	Spiel- und Automatenhallen	1,5 je 20 m ² Spielhallenfläche, jedoch mind. 3	90	1 je 100 m ² Spielhallenfläche	(8)
10	Sonstige Nutzungen/Verschiedenes				
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	---	1 je 1 Kleingarten	
10.2	Begräbnisstätten, Friedhöfe	1 je 2.000 m ² Grundstücksfläche	---	1 je 1.000 m ² Grundstücksfläche	

Hinweise:

- (1) Angabe der durchschnittlichen Wohnungsgröße je Wohneinheit (WE)
- (2) Die Wohnungen müssen durch entsprechend der Genehmigung dauerhaft für die Benutzung durch den besonderen Personenkreis bestimmt sein. Bei bis zu 50 notwendigen Stellplätzen sind jeweils drei zusätzliche Besucherstellplätze für relevante Dienstleistungen (Arzt, Pflegekraft und sonstige Dienstleistungen) herzustellen. Bei weiteren 50 notwendigen Stellplätzen muss jeweils ein weiterer zusätzlicher Besucherstellplatz hergestellt werden. Diese Stellplätze sind entsprechend auszuschildern.
- (3) Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Teppichräumen, Toilette, Waschräumen und Garagen
- (4) Bei Theater, Konzertsälen, Versammlungs- und Ausstellungshallen sowie bei Sportstätten von überörtlicher Bedeutung ist neben den Stellplätzen für Personenkraftwagen auch stets eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse erforderlich. Bei Gaststätten, Beherbergungsbetrieben und Schulen mit Schulbusbetrieb können nach Bedarf Autobusstellplätze erforderlich sein.
- (5) Die Stellplatz- oder Fahrradabstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; der Begriff Nutzfläche ist grundsätzlich entsprechend den Regelungen der DIN 277 zu definieren.
- (6) Ergibt sich bei der Nutzflächenberechnung ein Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, gilt die Mindestanforderung von einem Fahrradabstellplatz und einem Pkw-Stellplatz je 3 Beschäftigte.
- (7) Sofern die Tankstelle über Verkaufsfläche in Verkaufsstätten verfügt, sind Fahrradabstellplätze entsprechend vorzusehen. Tankstellen ohne Verkaufsfläche müssen keine Fahrradabstellplätze vorhalten.
- (8) Bei der Festlegung der Zahl der Stellplätze für Spiel- und Automatenhallen ist auch die Zahl der Spieleautomaten sowie die allgemeine Stellplatzsituation im Ortsgebiet (z.B. innerstädtische Lage, Stadtrand, Landgemeinde) zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.

Für die Ablösung von notwendigen Stellplätzen wird die Höhe des Ablösebetrags für das Basisjahr 2022 wie folgt festgelegt:

1. in der Gebietszone I: 10.738,00 Euro je Stellplatz
2. in der Gebietszone II: 7.098,00 Euro je Stellplatz

Die Geldbetrag entspricht der Höhe von 80 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrundeliegenden durchschnittlichen Herstellungskosten von öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der gemittelten Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone.

Die vorstehenden Ablösebeträge sind basierend auf dem Basisjahr 2022 ermittelt worden. Zugrunde liegen die für die Gebietszonen gemittelten Bodenrichtwerte und Herstellkosten für Stellplatzanlagen nach dem Baupreisindex 2022 für eine Fläche von im Mittel 25 m² je Stellplatz; enthalten sind hierin die Aufstellfläche und anteilig Flächen für Fahrgassen sowie Zu- und Abfahrten.

Im Zuge der Entwicklung von Baupreisen und Grunderwerb erfolgt eine turnusmäßige Anpassung der Ablösebeträge. Maßgeblich für die Ermittlung des Ablösebetrags ist i.d.R. der Beginn des Verfahrens (i.d.R. Eingangsdatum des Antrages).

**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 Ablöse 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