

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie  
über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze  
(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S 467), § 12 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und § 86 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. MV S. 682) hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz in ihrer Sitzung am 18.08.2020 folgende Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen beschlossen:

**§ 1  
Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Ostseebades Zinnowitz, Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang. Die Belange des Denkmalschutzes bleiben unberührt.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung von Anlagen, bei denen Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Satzung gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, die einen Mehrbedarf an Stellplätzen zur Folge haben.
- (3) Die Satzung regelt die Pflicht, notwendige Stellplätze herzustellen (Herstellpflicht) oder die Herstellungspflicht von Pkw-Stellplätzen im Ausnahmefall abzulösen.
- (4) Bestandteil dieser Satzung sind die Anlagen 1 – 2.

**§ 2  
Begriffsbestimmung**

- (1) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkehrs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen (§ 2 Abs. 7 LBauO M-V). Einstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen zählen im Sinne dieser Satzung zu Stellplätzen.

### § 3

#### Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach § 1 Abs. 2 müssen die notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Das Ergebnis der Ermittlung ist auf ganze Zahlen kaufmännisch zu runden. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen oder Teilen davon ist nur der Mehrbedarf nachzuweisen. Dieser errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bedarf der geänderten Anlage und dem Bedarf der Anlage vor der Änderung.
- (2) Anlage 1 weist die Anzahl regelmäßig notwendiger Stellplätze aus. Besondere örtliche Verhältnisse oder die Art und Nutzung der Anlage können die Herstellung einer davon abweichenden Anzahl an notwendigen Stellplätzen erfordern.
- (3) Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Die Summe aus den ermittelten Zwischenergebnissen ist kaufmännisch zu runden.
- (4) Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem jeweils größten Bedarf an Stellplätzen maßgebend. Mehrfachnutzungen dürfen sich zeitlich nicht überschneiden. Für Wohnnutzungen notwendige Stellplätze dürfen nicht für eine Mehrfachnutzung angerechnet werden.
- (5) Der Stellplatzbedarf für die in Anlage 1 benannten Anlagen nach 9.1 – 9.2 ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.
- (6) Für die nicht in der Anlage 1 aufgeführten Nutzungsarten sind die notwendigen Stellplätze oder Garagen im Einzelfall unter Berücksichtigung der in der Anlage 1 aufgeführten vergleichbaren Nutzungsarten zu ermitteln.
- (7) In Ausnahmefällen kann auf schriftlichen Antrag eine Abweichung von der ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze um maximal 40 % zugelassen werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, vorliegen. Antragsgründe können auch aus städtebaulichen Zielstellungen resultieren oder können vorliegen, wenn ein auf das Vorhaben abgestimmtes Mobilitätskonzept für Gebäude der nach LBauO M-V definierten Gebäudeklassen 4 bis 5 einschließlich Sonderbauten vorgelegt und umgesetzt wird.
- (8) Die notwendigen Stellplätze sind bis zur Innutzungsnahme der baulichen Anlage herzustellen.

## **§ 4 Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze**

- (1) Notwendige Stellplätze und Garagen müssen ausreichend groß und so angeordnet sein, dass sie zweckentsprechend genutzt werden können.  
Die Größe notwendiger Stellplätze, außerhalb von Garagen, muss mindestens den Anforderungen der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Herstellung entsprechen. Die Größe von Stellplätzen in Garagen muss mindestens den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung GarVO M-V) in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Herstellung entsprechen.
- (2) Stellplätze sind zu befestigen und entsprechend den bautechnischen Regeln verkehrssicher anzulegen. Luft- und wasserdurchlässige Beläge sollen vorrangig verwendet werden.
- (3) Für je 10 notwendige Stellplätze ist für mobilitätseingeschränkte Personen ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach den jeweils technisch gültigen Bedingungen barrierefrei nachzuweisen.
- (4) Stellplatzanlagen mit 150 – 400 m<sup>2</sup> Stellplatz- und Fahrgassenfläche sind durch geeignete Hecken oder Sträucher im unmittelbar angrenzenden Bereich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (5) Stellplatzanlagen mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Stellplatz- und Fahrgassenfläche sind durch raumgliedernde Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen. Für diese Stellplatzanlagen ist für je 6 ebenerdige Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 – 7 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- (6) Die notwendigen Stellplätze einschließlich Begrünung sind geeignet darzustellen (z.B. in Lageplänen) und mit den Bauvorlagen einzureichen.

## **§ 5 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.

## **§ 6**

### **Ablösung von notwendigen Stellplätzen**

- (1) Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze nach § 3 der Satzung nicht möglich, so kann der zur Herstellung Verpflichtete gegen Zahlung eines Geldbetrages (Ablösebetrag) an die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung befreit werden. Ein Wirtschaftlichkeitsnachweis ist nicht ausreichend. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Entscheidung über die Ablösung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist – nach Anzeige des Vorhabens im Einverständnis mit der Gemeinde in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens getroffen.
- (2) Die aufgrund der Satzung eingenommenen Geldbeträge sind zweckgebunden zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkplatzeinrichtungen, für die Modernisierung und Instandhaltung von öffentlichen Parkeinrichtungen sowie baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, zu verwenden.
- (3) Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach der Anzahl der abzulösenden Stellplätze. Der zu zahlende Ablösebetrag für jeden nicht geschaffenen, aber notwendigen Stellplatz wird unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs wie folgt festgelegt:  
Die Berechnung zur Ermittlung der Ablösebeträge je Stellplatz ist in der Anlage 2 dargestellt.

## **§ 7**

### **Ablösebetragsschuldner, Entstehung und Fälligkeit**

- (1) Ablösebetragsschuldner ist der Bauherr. Mehrere Ablösebetragsschuldner haften gesamtschuldnerisch.
- (2) Über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ablösevertrag) zu schließen. Für Verfahren nach § 64 LBauO M-V ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Für Verfahren nach § 63 LBauO M-V oder wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- (3) Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages entsteht mit dem Abschluss des Ablösevertrages.
- (4) Für Verfahren nach § 64 LBauO M-V ist der Ablösebetrag einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung fällig. Für Verfahren nach § 63 LBauO M-V oder wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösebetrag einen Monat nach Abschluss des Ablösevertrages fällig.

## § 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 die notwendigen Stellplätze nicht herstellt und/oder nicht fristgerecht herstellt und/oder entgegen §§ 6 und 7 keinen Ablösebetrag bezahlt.

## § 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsbestimmung

- (1) Diese Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (Stellplatzsatzung) tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Es gilt § 87 LBauO M-V.

Ostseebad Zinnowitz, d. 19.08.2020



P. Usemann  
Bürgermeister

- Siegel -



Anlagen:

Anlage 1 Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen

Anlage 2 Ermittlung der Ablösebeträge

Stellplatzsatzung 18.08.2020

**Anlage 1**  
**zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Notwendige Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1.	Wohnungen bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 je Wohnung
1.2	Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 je Wohnung
1.3	Internate, Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 20 Betten
1.4	Studierendenwohnheime	1 je 3 Betten
1.5	Einrichtungen für Betreutes Wohnen	1 je Wohnung
1.6	Einrichtungen für Seniorentagespflege	1 je 15 Pflegeplätze
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Praxis- und Verwaltungsräumen</b>	
2.1	Verwaltungs- und Bürogebäude allgemein	1 je 40m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u.ä.)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden bis 400 m <sup>2</sup> Geschossfläche	1 je 40m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2	Läden über 400 m <sup>2</sup> Geschossfläche, Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4</b>	<b>Gast-/Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
4.1	Gaststätten, Spielhallen/-casinos, Vereins- und Clubhäuser u.ä.	1 je 20 m <sup>2</sup> Gastraum
4.2	Hotels, Pensionen	1 je 4 Betten, für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 4.1.
4.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>5</b>	<b>Kultur- und Versammlungsstätten</b>	
5.1	Kultur- und Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthallen, Kino, Vortragssäle, Diskotheken)	1 je 10 Sitzplätze
5.2	Kirchen und religiöse Einrichtungen	1 je 20 Sitzplätze
<b>6</b>	<b>Sportstätten, Freizeitanlagen</b>	
6.1	Sportplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche
6.2	Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Sportfläche

6.3	Schwimmbhallen, Fitnesscenter, Sauna, Solarium	1 je 10 Kleiderablagen
6.4	Zusätzlich für Besucher bei Nutzung entspr. 6.1-6.3	1 je 15 Besucherplätze
6.5	Kegel- und Bowlingbahnen	2 je Bahn
6.6	Wochenendhaus-/Kleingartenanlagen	1 je 3 Gärten
6.7	Bootshäuser/Bootsliegeplätze	1 je 4 Liegeplätze
<b>7</b>	<b>Kranken- und Pflegeeinrichtungen</b>	
7.1	Krankenhäuser, Kliniken, Kuranstalten u.ä.	1 je 10 Betten
7.2	Pflegeheime	1 je 30 Betten, mind. 3
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendförderung</b>	
8.1	Grundschulen	1 je 25 Schüler
8.2	Gesamt- und Regionalschulen, Gymnasien, Berufsschulen	1 je 25 Schüler
8.3	Förderschulen	1 je 25 Schulen
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 10 Schüler/Studierende/Mitarbeiter
8.5	Kindertagesstätten	1 je 25 Kinder
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 90 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.3	Einrichtungen des Kfz-Gewerbes (Werkstätten, Waschplätze, Pflegedienste)	3 je Pflege- oder Reparaturstand
<b>10</b>	<b>Verschiedene</b>	
10.1	Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10

**Anlage 2**  
**zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**Ermittlung der Ablösebeträge**

**Notwendige Stellplätze**

Für Pkw-Parkeinrichtungen werden folgende durchschnittliche Herstellungs- und Grunderwerbskosten bzw. Kaufpreise je Stellplatz zugrunde gelegt:

Park- einrichtung	durchschnittl. Herstellungs- kosten	durchschnittl. Grunderwerbs- kosten	Kaufpreis	Gewichtung	Gesamtkosten nach Gewichtung
Ebenerdige Stellplätze	4.000,00 €	5.500,00 €	- €	80%	7.600,00 €
Tiefgaragen- stellplätze	- €	- €	18.500,00 €	20%	3.700,00 €
<b>Summe</b>					<b>11.300,00 €</b>

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gemäß Aussage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Vorpommern-Greifswald 220 €/m<sup>2</sup>.

Ermittlung der durchschnittlichen Grunderwerbskosten für ebenerdige Stellplätze:

durchschnittlicher Bodenrichtert		Stellplatzgröße	=	durchschnittliche Grunderwerbskosten je ebenerdigen Stellplatz und Fahrgassenfläche
220,00 €/m <sup>2</sup>	x	25 m <sup>2</sup>	=	5.500,00 €

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde im Grundstücksmarktbericht 2019 ein durchschnittlicher Kaufpreis für einen Tiefgaragenstellplatz auf der Insel Usedom in Höhe von 18.500 € ausgewiesen. Der Kaufpreis beinhaltet die anteiligen Grunderwerbskosten.

Somit ergeben sich für einen Stellplatz Gesamtkosten in Höhe von **11.300,00 €**

Nach § 7 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird der Ablösebetrag unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs festgelegt.

**Der Ablösebetrag für einen notwendigen Stellplatz in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird auf 11.300,00 € festgelegt.**

„Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können die Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.“

Die Bekanntmachung erfolgte am 19.08.2020 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 19.08.2020 gez. Lachnit

