

BV/2025/1694

Beschlussvorlage
öffentlich



Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz für die Stadt Kröpelin

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum:</i> 11.06.2025
<i>Bearbeitung:</i> Thomas Gutteck	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin beschließt die Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz für die Stadt Kröpelin (Stellplatz und Stellplatzablösesatzung) gemäß Anlage 1.

Sachverhalt

Die Satzung der Stadt Kröpelin über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze (Ablösungssatzung) mit Rechtskraft vom 25.11.1993 gilt als veraltet. Sie ist in Ermangelung einer Stellplatzsatzung aktuell nicht anwendbar. Aus diesem Grunde wurde eine Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung gemäß § 86 Abs 1 Pkt.3 LBauO M-V erarbeitet, welche die Anzahl der PKW- und LKW-Stellplätze festlegt. Eine Ablöse von LKW-Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

Die Stadtvertretung nimmt die Kalkulation und den Kalkulationsvermerk zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2025_06_10 Stellplatzsatzung
---	------------------------------

2

2025_06_10 Kalkulation

**Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle
Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz für die Stadt Kröpelin**
- Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung -

Aufgrund des § 5 Absatz 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S. 270), Bekanntmachung der Berichtigung vom 04. Juni 2024 (GVOBl. M-V S. 351) in Verbindung mit § 86 Abs 1. Nr. 4 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (L Bau O MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S.344 in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom xx.xx.2025 folgende Satzung erlassen:

1

Allgemeines

- (1) Bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze).
- (2) Die Änderung von baulichen Anlagen oder die Änderung ihrer Nutzung ist nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl und Größe hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.
- (3) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kfz außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume (auch Carports) zum Abstellen von Kfz. Ausstellungsräume, Verkaufsräume, Werkräume und Lagerräume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplatz oder Garage.

§2

Geltungsbereich

Die Stellplatzsatzung gilt für den Bereich der Stadt Kröpelin einschließlich aller Ortsteile.

§3

Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze und notwendige Zufahrten sind in Abhängigkeit von der Intensität Ihrer Nutzung zu befestigen. Sie sind verkehrssicher mit guter Fußläufigkeit anzulegen.

§4

Größe der Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Stellplätze müssen eine Mindestlänge von 5,0 m und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Für Garagen gilt die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung, GarVO M-V).
- (2) Für Behindertenstellplätze sind eine Länge von 5,00 m und eine Breite von mindestens 3,50 m vorgeschrieben. Sie müssen stufenlos erreichbar sein.
- (3) Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse müssen mindestens 15 m lang und 3 m breit sein.

- (4) Die Fahrstraßen zwischen den Stellplätzen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gestalten.

§5

Zahl der Stellplätze

- (1) Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich nach den Richtwerten für den Stellplatzbedarf gemäß **Anlage 1**.
- (2) Bei der Berechnung dieser erforderlichen Stellplätze ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Abweichungen von diesen Richtwerten können, bei im Einzelfall festgestellten Mehr- und Minderbedarf an Stellplätzen, zugelassen oder gefordert werden.
- (3) Für bauliche oder sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf.
- (4) Besucherstellplätze sind so anzulegen, dass sie möglichst auf kurzem Weg verkehrssicher erreicht werden können.
- (5) Für Anlagen mit regelmäßigem Besucherverkehr durch Autobusse ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse herzustellen.
- (6) Bei Nutzungsänderungen sind die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze herzustellen.
- (7) Bei der Erweiterung oder Änderung bestehender baulicher Anlagen sind neue Stellplätze nur im Umfang des durch die Erweiterung oder Änderung entstehenden erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.
- (8) Die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sind auf einem Lageplan (M = 1:250) darzustellen.
- (9) Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§6

Standort

Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 500 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

§7

Finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen

- (1) Die finanzielle Ablösung von Stellplätzen **kann** auf Antrag zugelassen werden, wenn die Herstellung oder der Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (bis 500 m) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Die Ablösung **soll nicht** zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, dass eine nachteilige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze bzw. Parkeinrichtungen nicht geschaffen werden.
- (3) Die Herstellungspflicht der Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse kann nicht durch die Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden.

§ 8 Höhe des Ablösebetrages

- (1) Das Gebiet der Stadt Kröpelin wird in folgende Zonen aufgeteilt:

Zone 1 – OT Kröpelin

Zone 2 – übrige Ortsteile

- (2) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt gemäß der Kalkulation des Ablösebetrags für einen PKW-Stellplatz in der Zone 1 beträgt 2.377,05 EUR und in der Zone 2 beträgt dieser 2.441,84 EUR. Siehe Anlage 1
- (3) Vor der rechtlich unanfechtbaren Anerkennung einer Zahlungsverpflichtung für einen Ablösebetrag wird die Stadt ihre Zustimmung zu einem Bauvorhaben nicht geben. Der Geldbetrag wird nach Bekanntgabe des Ablösebescheides fällig.

§ 9 Verwendung der Ablösebeträge

Die Ablösebeträge sind innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

§10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer entgegen

- § 1 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- § 1 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§11 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Kröpelin über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze vom 13.10.1993 außer Kraft.
- (2) Abweichende örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Stadt Kröpelin, den xx.xx.2025

Thomas Gutteck
Bürgermeister

Ausgefertigt am xx.xx.2025

Anlage: Anlage 1 - Kalkulation

Verfahrensvermerk:

Soweit bei Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und/oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße gemäß § 5 Abs. 5 KV M - V nur innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

Kröpelin, den xx.xx.2025

Thomas Gutteck
Bürgermeister

Anlage 1 - Richtzahlen für Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1.	Einfamilien- und Doppelhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.2.	Mehrfamilienhäuser Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung
1.3.	Gebäude von Altenwohnungen	1 Stpl. je 5 Wohnungen
1.4.	Wochenend — und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
1.5.	Kinder — und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Betten jedoch mind. 3 Stpl.
1.6.	Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten jedoch mind. 3 Stpl.
1.7.	Arbeiterwohnheime	1 Stpl. je 4 Betten jedoch mind. 3 Stpl.
1.8.	Altenwohnheime; Altenheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.
1.9.	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten
1.10.	Ferienwohnungen oder Ferienzimmer auch in Einfamilien- oder Doppelhäusern	1 Stpl. je Wohnung / Ferienzimmer
1.11.	Eigentumswohnungen und Appartementwohnungen	1 Stpl. je Wohnung
2.	Gebäude für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	
2.1.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- u. Beratungsräume, Arztpraxen)	1 Stpl. Je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.
2.2.	Sparkassen und Banken	1 Stpl. je 30 m ² Kundenfläche
3.	Verkaufsstätten	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche jedoch mind. 2 Stpl. je Laden

3.2.	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche
3.3.	Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche
4.	Versammlungsstätte, Kirchen	
4.1.	Versammlungsstätten überörtl. Bedeutung (z.B. Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
4.2.	sonstige Versammlungsstätten (Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 Stpl. je 12 Sitzplätze
4.3.	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 30 Sitzplätze
4.4.	Kirchen von überörtl. Bedeutung	1 Stpl. je 30 Sitzplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche und 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.2.	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche und 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.3.	Freibäder, Freiluftbäder	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche
5.4.	Hallenbäder	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen und 1 Stpl. je 10 Besucherplätze
5.5.	Tennisplätze, Tennishallen	4 Stpl. je Spielfeld und 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
5.6.	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.7.	Golfplätze	25 Stpl. je 18-Lochplatte
5.8.	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
5.9.	Bootshäuser, Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote
6.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe	
6.1.	Gaststätten von örtl. Bedeutung	1 Stpl. je 12 Sitzplätze
6.2.	Gaststätten von überörtl. Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
6.3.	Hotels, Pensionen, Kurheime Gasthöfe u.a. Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 4 Betten

6.4.	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
6.5.	Discotheken	1 Stpl. je 12 Plätze
6.6.	Beherbergungsbetriebe	1 Busstellplatz je 100 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1.	Krankenhäuser von überörtl. Bedeutung	1 Stpl. je 4 Betten
7.2.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 6 Betten
7.3.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke, Reha-Kliniken	1 Stpl. je 4 Betten
7.4.	Altenpflegeheime / Pflegeheime	1 Stpl. je 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1.	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler
8.2.	sonstige allgemeinbildende Schulen (Realschulen, Gymnasien) Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 30 Schüler zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre
8.3.	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler
8.4.	Jugendfreizeitheime u.ä.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
8.5.	Kindergärten, Kindertageseinrichtungen	1 Stpl. je 15 Kinder mind. 2 Stpl.
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1.	Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 70 m ² Nutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Verkaufsplätze	1 Stpl. je 3 Beschäftigte oder je 100 m ² Nutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stpl. je Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kfz-Waschstraßen	5 Stpl. je Waschanlage
9.6.	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz
9.7.	Alle anderen Unternehmen	1 Stpl. Je 3 Beschäftigte
9.8.	Öffentliche Einrichtungen, Behörden, Ämter, öffentliche Verwaltungen	1 Stpl. je 2 Beschäftigte je 4 Beschäftigte 1 Besucherstellplatz

10. Verschiedenes

- | | |
|----------------------------------|---|
| 10.1. Kleingartenanlagen | 1 Stpl. je 3 Kleingärten |
| 10.2. Friedhöfe | 1 Stpl. je 2000 m ² Grundstücksfläche
jedoch mind. 10 Stpl. |
| 10.3. Spiel- und Automatenhallen | 1 Stpl. je 10 m ² Spielhallenfläche
jedoch mind. 3 Stpl. |
| 10.4. Lieferverkehr | 1 Stpl. für den Lieferverkehr muss
mind. 40 m ² groß sein |
| 10.5. für jedes Unternehmen | 1 Stpl. je 3 Beschäftigte |

Abkürzungen: Stpl. - Stellplatz

Anlage 1 - Kalkulation Stellplatzgebühren

	Zone 1 Kröpelin	Zone 2 alle OT
Bodenrichtwert je m ²	79,24 €	85,71 €
Herstellungskosten je m ²	158,47 €	158,47 €
Gesamtkosten je m ²	237,71 €	244,18 €
80 % Gesamtkosten	190,16 €	195,35 €
PKW Stellplatz (2,5 m*5 m)	2.377,05 €	2.441,84 €

Stand 11.06.2025