

**Satzung  
der Stadt Usedom  
über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse  
(Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)**

(veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 13/2007)

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V S. 539), des § 12 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschluss der Stadtvertretung Usedom vom 19. November 2007 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Stadt Usedom mit den Ortsteilen Usedom, Gellenthin, Gneventhin, Karnin, Kölpin, Mönchow, Ostklüne, Westklüne, Paske, Voßberg, Welzin, Wilhelmsfelde, Wilhelmshof und Zecherin. Soweit Bebauungspläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne örtliche Bauvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze enthalten, gelten diese allein oder in Verbindung mit den Festlegungen dieser Satzung. Bebauungspläne, die solche örtlichen Bauvorschriften enthalten, werden nachrichtlich in der Anlage 2 aufgelistet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

**§ 2  
Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.

- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

### **§ 3 Begriffsbestimmungen**

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Carports sind überdachte Stellplätze.

### **§ 4 Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Stellplätze und deren Fahrgassen sind entsprechend tragfähig auszubauen, ihre Oberfläche ist zu befestigen. Befestigungen mit ungegliederter Oberfläche, wie Asphalt oder Beton, dürfen nicht ausgeführt werden. Sie sind verkehrssicher und mit guter Fußläufigkeit anzulegen. Bestimmungen aus örtlichem Baurecht, höherrangigem Recht und technischen Bestimmungen bleiben unberührt.
- (2) Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 8 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind grundsätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzgruppen sind zu bepflanzen.
- (3) Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf dem Grundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Als Sicherung gilt die Eintragung einer Baulast gemäß § 83 LBauO M-V.
- (4) Stellplätze, Garagen und Carports müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen hervorruft.
- (5) Notwendige Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

### **§ 5 Zusammensetzung und Größe der Stellplätze**

- (1) Stellplätze müssen eine Mindestlänge von 5 m und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Für Behindertenstellplätze ist eine Länge von 5,00 m und eine Breite von mind. 3,50 m vorgeschrieben. Sie müssen stufenlos erreichbar sein. Bei Versammlungsstätten, gastronomischen Einrichtungen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und öffentlichen Einrichtungen müssen 3% der notwendigen Stellplätze, mind. 1 Stellplatz, behindertengerecht hergestellt werden.
- (2) Besucherstellplätze sind so anzulegen, dass sie möglichst auf kurzem Weg verkehrssicher erreicht werden können.

**§ 6**  
**Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung  
baulicher oder sonstiger Anlagen**

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an tatsächlichen vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

**§ 7**  
**Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen;  
Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Einzelfall verringert werden, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann um maximal 50 % verringert werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr in einer Taktfolge von Maximal 20 Minuten verkehrt. Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

**§ 8**  
**Finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen**

- (1) Die finanzielle Ablösung von Stellplätzen kann zugelassen werden, wenn die Herstellung oder der Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (bis 300 m) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (2) Die Ablösung soll nicht zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, das eine nachhaltige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze bzw. Parkeinrichtungen nicht geschaffen werden.
- (3) Die Ablösung darf nicht zugelassen werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück möglich ist und die Ablösung dazu dienen soll, die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter Verzicht auf mögliche Stellplätze zu vergrößern.
- (4) Ein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Stellplatzes besteht nicht.

**§ 9**  
**Festsetzung und Fälligkeit der Ablösebeträge**

- (1) Der Ablösebetrag je Stellplatz, den der Bauherr oder ein nach § 52 der Landesbauordnung M-V Verantwortlicher an die Stadt Usedom dafür zu zahlen hat, dass er notwendige Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen kann, wird auf 2.300,00 € festgesetzt.
- (2) Die Zahlung des Ablösebetrages wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig.

**§ 10**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Usedom, den 20.11.2007

Storrer  
Bürgermeister

## Anlage 1

Zahlen für den Stellplatzbedarf

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung
1.2	Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportflächen
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.3	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.5	Sportstätten nach 5.1 bis 5.4 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.4
5.6	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage

5.7	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.8	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 je Bootsliegendeplatz oder Boot
5.9	Golfplätze	5 je Loch
<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Diskotheken	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.3	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 4 Betten
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Universitätskliniken, Privatkliniken	1 je 3 Betten
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.4	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grund-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.4	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellung- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2	Spiel- und Automatenhalle	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.3	Friedhöfe, auch Tierfriedhöfe	1 je 5.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
10.4	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## Anlage 2

Liste der Bebauungspläne und vorhabenbezogenen Bebauungspläne:

1. ....
2. ....

### Kostenkalkulation zur Stellplatzsatzung vom 20.11.2007

Lfd. Nr.	erforderliche Arbeiten	pro qm
01	Erdarbeiten: Aushub bis 30 cm Tiefe 3,00 € Aushub bis 60 cm Tiefe	6,00 €
02	Schotter einbringen 25 cm und Tragschicht Kies 25 cm Dicke	6,00 € 6,00 €
03	Pflasterarbeiten: Verbundsteine	30,00 €
	<b>Gesamtsumme der Erdarbeiten</b>	<b>48,00 €</b>
04	Begrünung (Einbau) 1 Baum je 4 Stellplätze 51,00 € je Stellplatz oder 3,00 €/qm	15,00 €
05	Hecken pflanzen 27,00 € lfd. Meter 2 Meter pro Stellplatz = 54,00 € Je qm 54,00 € : 25 qm	5,00 €
	<b><u>Summe Begrünung</u></b>	<b><u>20,00 €</u></b>
	<b>GESAMTSUMME 01 - 05</b>	<b>68,00 €</b>
	<b>SUMME pro Stellplatz: 25 qm x 68,00 €</b>	<b>1.700,00 €</b>
06	Baustelleneinrichtung (Nebenkosten) Beleuchtung Anteilig: Entwässerung Planung und Gebühren 20 % von 1.161,00 €	232,00 €
07	<b>Kosten für 1 Stellplatz</b>	<b>1.932,00 €</b>
08	<b>zuzüglich 19 % MwSt = 367,00 €</b>	<b>2.299,00 €</b>
09	Baukosten/Stellplatz Pro qm = 2.299,00 € : 25 qm =	<b>91,96 €</b>