



**BS-Beschluss öffentlich**  
B844-32/19

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1757

Erfassungsdatum: 07.02.2019

**Beschlussdatum:**  
21.02.2019

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Bürgerschaft	21.02.2019	9.14	mit Änderungen	26	12	0



I. V.

Thomas Mundt

2. Vizepräsident

Birgit Socher  
Präsidentin

**Beschlusskontrolle:**

**Termin:**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	2019 ff.

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die anliegende Neufassung der „Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)“ gemäß Anlage 1.

**Sachdarstellung/ Begründung**

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 17.12.2018 die Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) mit Änderungen beschlossen (Beschluss B806-31/18). Mit Schreiben vom 28.12.2018 hat der Oberbürgermeister Widerspruch gegen diesen Beschluss eingelegt. In der Sitzung am

10.01.2019 hat die Bürgerschaft dem Widerspruch des Oberbürgermeisters vom 28.12.2018 stattgegeben. Der Beschluss B806-31/18 wurde aufgehoben und die Entscheidung zur Sache – Neufassung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung – wurde vertagt auf die Sitzung der Bürgerschaft am 21.02.2019.

Auf Grund dieser Beschlusslage wird die Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Inhalt der vorgelegten Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung entspricht der Form vom 17.12.2018 zuzüglich der von Herrn Bürgermeister eingebrachten und von der Bürgerschaft mehrheitlich beschlossenen Änderung, dass in weiterführenden Schulen (Gesamt- und Regionalschulen, Gymnasien, Berufsschulen - Nr. 8.2 der Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen) anstelle von drei Schülern auf zwei Schüler ein Fahrradabstellplatz vorzusehen ist.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat in ihrer Sitzung am 22.02.2010 mit dem Erlass der Satzung über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Beschluss-Nr. B 111-05/10), geändert am 25.06.2012 (Beschluss-Nr. 474-26/12), Anforderungen zu Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen sowie die Möglichkeit der Ablöse für Kfz-Stellplätze als örtliche Bauvorschrift eingeführt. Die Bauherren sind dadurch verpflichtet, die für ihre Bauvorhaben notwendigen Stellplätze auf privaten Flächen herzustellen, so dass sich der zusätzliche ruhende Verkehr nicht auf die öffentlichen Flächen verlagert. Die Erfahrungen bei der Anwendung zeigen, dass sich die Stellplatzsatzung insgesamt bewährt hat.

Mit der Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 wurde mit dem § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V die Ermächtigungsgrundlage für Gemeinden geschaffen, örtliche Bauvorschriften auch für Fahrradabstellplätze zu erlassen. Ohne Satzung (örtliche Bauvorschrift) ist die Forderung von Fahrradabstellplätzen im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, für die Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, nicht möglich.

Fahrradabstellplätze in entsprechender Anzahl und Qualität an der Quelle und am Ziel von Verkehrsbeziehungen wirken sich positiv auf die Fahrradnutzung aus. Das Fahrrad ist mit 39% bereits das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel in Greifswald; die flache Topographie sowie ein kompaktes Siedlungsgefüge bieten günstige stadtstrukturelle Voraussetzungen für das Radfahren. Durch die Forderung von Fahrradabstellplätzen per Satzung im Zuge der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen kann deren Anzahl erhöht und damit eine nachhaltige und stadtverträgliche Verkehrsmittelwahl gefördert werden. Das entspricht den von der Bürgerschaft gefassten Beschlüssen u.a. zum Radverkehrsplan, Klimaschutzkonzept, Masterplan Klimaschutz, Lärmaktionsplan und ISEK 2030+.

Die nun zur Beschlussfassung vorgelegte Neufassung „Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)“ (Anlage 1) regelt nun erstmalig auch Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen und die Möglichkeit ihrer Ablöse. Außerdem erfolgten im Zuge der Überarbeitung Anpassungen an die einschlägige Rechtsprechung und zur Klarstellung. Aufgrund der nicht unerheblichen Änderungen ist eine Beschlussfassung über die gesamte Satzung, d.h. über eine Neufassung, erforderlich.

Im Vergleich zur aktuellen Satzung gibt es folgende Ergänzungen und Anpassungen:

1. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung wurde auf notwendige Fahrradabstellplätze erweitert. Mit der Neufassung der Satzung gilt die Herstellpflicht sowie im Ausnahmefall die Möglichkeit zur Ablöse auch für notwendige Fahrradabstellplätze (§1).
2. Der Begriff Fahrradabstellplatz wurde im §2 zu diesem Zweck näher bestimmt.

3. Die bereits vorhandene Richtzahntabelle für Stellplätze wurde um Richtzahlen für den Bedarf an Fahrradabstellplätzen ergänzt (Anlage 1).
4. Wie auch für Stellplätze ist für Fahrradabstellplätze eine Abweichung von der ermittelten Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse oder der Art und Nutzung der Anlage möglich (§3 (2)).
5. Auch für Fahrradabstellplätze die Reduzierung der Anzahl herzustellender Fahrradabstellplätze um maximal 40% für Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen (§3 (7)), möglich.
6. Die Mindestgröße von Stellplätzen wird in der Neufassung differenziert für Stellplätze in und außerhalb von Garagen geregelt (§4 (1)). Damit sollen Erleichterungen für den Bau von Garagen (Garagen, Parkhäuser, Tiefgaragen) durch geringere Mindestgrößen für Stellplätze geschaffen werden.
7. Die Mindestanforderungen für Baumpflanzungen wurden leicht verändert, um deren Standortbedingungen tendenziell zu verbessern (§4 (5)).
8. Regelungen zur Beschaffenheit und Größe von Fahrradabstellplätzen wurden neu aufgenommen (§4 (6)). Abweichungen von diesen Regelungen sind für Fahrradabstellplätze in Gebäuden möglich.
9. Der Stellplatz- und Fahrradabstellplatznachweis inklusive Begrünung hat nicht nur rechnerisch, sondern auch mittels Darstellung (in Plänen) zu erfolgen (§4 (7)).
10. Fahrradabstellplätze sind wie auch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen (§5).
11. Die Gebietszone 1 wurde verkleinert (Anlage 2). Das Gebiet westlich der Bahnlinie (Fettenvorstadt) gehört nun zur Gebietszone 2.
12. Dem Umstand, dass auch Fahrradabstellmöglichkeiten tatsächlich nicht hergestellt werden können, soll Rechnung getragen werden. Erstmals wurden Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungs- und Grunderwerbskosten kalkuliert.
13. Die Ablösebeträge für Stellplätze wurden unter Berücksichtigung aktualisierter Herstellungs- und Grunderwerbskosten für einen Stellplatz in einem Parkhaus und einen ebenerdigen Stellplatz neu berechnet (Anlage 3). Mit der Neukalkulation haben sich die Ablösebeträge erhöht (§7 (3)).
14. Über die Ablösung von Fahrradabstellplätzen ist ebenso wie für Stellplätze ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Ausdrückliche Regelungen zum Entstehen der Abgabe und ihrer Fälligkeit wurden ergänzt (§8 (3, 4)).
15. Mit dem Inkrafttreten der Neufassung tritt die aktuelle Satzung gleichzeitig außer Kraft.

Die Neufassung der Satzung befindet sich in der Anlage 1.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen, d.h. künftige Einnahmen aus Ablösebeträgen, sind nicht bezifferbar.

#### **Erläuterung der Regelungsinhalte:**

Nachfolgend werden einzelne Punkte aufgegriffen und erläutert zur Verdeutlichung, wie die Regelungsinhalte ausgelegt werden.

Mit der Neufassung der Satzung soll sichergestellt werden, dass bei der Planung der Grundstücksnutzung neben notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch die Realisierung notwendiger Fahrradabstellplätze beachtet wird. Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß dieser Satzung sind jene Stellplätze und Fahrradabstellplätze, die mindestens erforderlich sind, um den Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen der regelmäßigen Nutzerinnen und Nutzer zu decken.

#### **Anzahl**

Die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze ist - wie auch die Anzahl notwendiger Stellplätze - abhängig von der Nutzung der Anlage und anhand der Richtzahntabelle (Anlage 1) zu ermitteln.

Im Zuge der Überarbeitung wurden die Kategorien für Schulen differenzierter angelegt, um zu berücksichtigen, dass die Schulformen unterschiedliche Bedarfe an Fahrradabstellplätzen haben. Maßgebend für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze von Wohnheimen (1.3, 1.4), Beherbergungsbetrieben (4.2, 4.3) oder Krankeneinrichtungen (7.1, 7.2) ist die Anzahl der Betten. Im Sinne der Richtzahltabelle ist „Bett“ die für eine Person vorgesehene Liegemöglichkeit. Ein Doppelbett entspricht somit 2 Betten, da für 2 Personen Liegemöglichkeiten vorgesehen werden. Unter „1.5 Einrichtungen für Betreutes Wohnen“ sind Anlagen zu verstehen, die Wohnungen mit stationären Pflegeangeboten bereithalten.

Die Erarbeitung der Richtzahlen für den Bedarf an Fahrradabstellplätzen erfolgte auf Grundlage der Hinweise zum Fahrradparken, einem verkehrsplanerischen Regelwerk, das auf langjährigen Forschungserfahrungen basiert. Diese Richtzahlen wurden an Hand der langjährigen Erfahrungen in der Baugenehmigungspraxis überprüft und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wurden geringfügig angepasst.

Von der ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind Abweichungen im Einzelfall möglich. Einerseits können besondere örtliche Verhältnisse, die Art und Nutzung der Anlage ein Abweichen von der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze bedingen. Die Feststellung wird durch die Stadt getroffen (§ 3 Abs. 2). Andererseits haben Bauherren von Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, die Möglichkeit, eine Abweichung von der ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze um max. 40% zu beantragen. Diese Möglichkeit besteht auch bei Vorlage und Umsetzung eines auf das Vorhaben abgestimmten Mobilitätskonzeptes. Dieser Antrag ist zu begründen. Die Beweislast liegt beim Antragsteller (§ 3 Abs. 7).

#### **Größe und Beschaffenheit**

Stellplatzanlagen mit mehr als 400m<sup>2</sup> Stellplatz- und Fahrgassenfläche sind durch raumgliedernde Baumpflanzungen zu unterteilen. Je 6 ebenerdiger Stellplätze ist ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 5-7m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 4 Abs. 5).

Für Fahrradabstellplätze wurde eine Mindestfläche von 2,00 m x 0,70 m festgelegt. Darüber hinaus sind sie so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und möglichst ebenerdig erreichbar sind sowie über eine Abschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen (§ 4 Abs. 6).

In der Satzung wurden damit grundlegende Anforderungen zur Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen festgelegt, die die Bauherren bei der Planung und Realisierung ihrer Vorhaben berücksichtigen müssen. Den Bauherren steht es immer frei, darüber hinausgehende Qualitäten zu schaffen. Zur Unterstützung und Anregung für Bauherren sollen deshalb ergänzend in Form eines Informationsblattes Qualitäten und Kriterien für attraktive Radabstellanlagen (Wetterschutz, Rampen, Anordnung in Eingangsnähe etc.) sowie alternative Mobilitätsformen als Handreichung zur Verfügung gestellt werden.

#### **Ablösung der Herstellungspflicht**

Sowohl die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze als auch für Stellplätze kann im Ausnahmefall abgelöst werden. Der zur Herstellung Verpflichtete kann hierzu einen begründeten Antrag auf Ablöse der Stellplätze oder Fahrradabstellplätze stellen (§ 7 Abs. 1). Mit dem Antrag hat der Antragsteller darzulegen und damit nachzuweisen, dass es nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, die notwendigen Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze herzustellen. Wirtschaftliche Gründe allein sind als Begründung des Antrags nicht ausreichend. Die Stadt entscheidet in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens über diesen Antrag auf Ablöse. Erkennt die Stadt den Nachweis an, kann sich der Antragsteller durch Zahlung des festgestellten Ablösebetrages von der Herstellungspflicht befreien. Ein Rechtsanspruch auf Befreiung von der Herstellungspflicht besteht allerdings nicht.

## Einteilung Gebietszonen

Die Höhe der Ablösesumme ist abhängig von der Lage des Vorhabens. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wurden zwei Gebietszonen gebildet, in denen unterschiedliche Ablösesätze gelten. In der Zone 1 werden Grundstücke zusammengefasst, die zumeist kleinteilig und somit dicht bebaut sind sowie eine relativ hohe Bevölkerungsdichte aufweisen. Notwendige Stellplätze sind deshalb dort schwer realisierbar. Andererseits sind diese Grundstücke im Vergleich zu den Grundstücken der Zone 2 durch die Nähe zum ZOB bzw. Hauptbahnhof und der Lage zur Innenstadt in ihrer Lage begünstigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Zone 1 und damit der Bereich mit einem höheren Ablösebetrag wurde verkleinert (**Anlage 2**). Die Gebiete westlich der Bahnlinie in der Fettenvorstadt wurden aufgrund der dort vorhandenen hohen Dichte an Bebauungsplänen, in denen Stellplatzregelungen gesondert getroffen werden können, aus der Gebietszone 1 herausgelöst und in die Gebietszone 2 integriert.

## Kalkulation Ablösebeträge

Die Ablösebeträge für Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind das Ergebnis einer detaillierten Kalkulation aktualisierter Herstellungs- und Grunderwerbskosten (**Anlage 3**). Im Ergebnis haben sich die Ablösebeträge für Stellplätze aufgrund der Kostenentwicklung erhöht.

Die Kalkulation der Ablösebeträge für Stellplätze berücksichtigt nun sowohl die Herstellungskosten eines Stellplatzes in einem Parkhaus als auch eines ebenerdigen Stellplatzes. Der Gewichtung lagen Annahmen zugrunde, über welchen Anteil an Parkeinrichtungen zukünftige öffentliche Stellplätze voraussichtlich hergestellt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald ermittelte die zum 30.07.2018 gültigen durchschnittlichen Bodenrichtwerte pro m<sup>2</sup> in den beiden Gebietszonen. Demnach wird der Ablösebetrag differenziert nach der Lage des Vorhabens.

## Differenzierung der Ablösebeträge

Eine Differenzierung der Ablösebeträge nach Art der Nutzung der baulichen Anlagen soll nicht erfolgen, da bereits bei der Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze für Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, auf Antrag eine Abweichung um 40% möglich ist (siehe § 3 Abs. 7). Die Abweichung vom Stellplatzbedarf von maximal 40 % soll nur bei dringender Notwendigkeit auf Grund besonderer Umstände zugelassen werden. Die Entscheidung darüber ist durch die Stadt unter Berücksichtigung und Abwägung der besonderen Umstände und Gegebenheiten nach pflichtgemäßem Ermessen im Einzelfall zu treffen.

## Anlagen:

Anlage 1: Lesefassung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)

## LESEFASSUNG

### **Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung)**

Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Beschluss-Nr. xxxx vom 21.02.2019

Aufgrund § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777), § 12 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsvorordnung - 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221) hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 21.02.2019 folgende Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie die Erhebung von Ablösebeträgen beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. 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 oder Fahrrädern zu erwarten ist. Die Satzung gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, die einen Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Folge haben.
- (3) Die Satzung regelt die Pflicht, notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen (Herstellpflicht) oder die Herstellungspflicht von Pkw-Stellplätzen im Ausnahmefall abzulösen.
- (4) Bestandteil dieser Satzung sind die Anlagen 1 - 3.

#### **§ 2**

##### **Begriffsbestimmungen**

- (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.
- (2) Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen (Fahrradabstellplätze).

### § 3

#### Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach § 1 Abs. 2 müssen die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 und Fahrradabstellplätze aus. Besondere örtliche Verhältnisse oder die Art und Nutzung der Anlage können die Herstellung einer davon abweichenden Anzahl an notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen 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 und Fahrradabstellplätzen maßgebend. Mehrfachnutzungen dürfen sich zeitlich nicht überschneiden. Für Wohnnutzungen notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 und Abstellplätze für Fahrräder 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 und Fahrradabstellplätze 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 und Abstellplätze für Fahrräder sind bis zur Innutzungnahme der baulichen Anlage herzustellen.

### § 4

#### Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze und notwendiger Fahrradabstellplätze

- (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) Mindestens 3 % der Stellplätze sind barrierefrei zu gestalten.
- (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) Ein Fahrradabstellplatz muss mindestens eine Fläche von 1,4 m<sup>2</sup> (2,00 m x 0,70 m) zuzüglich Bewegungsfläche aufweisen. Fahrradabstellplätze sind so herzustellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus verkehrssicher, gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und möglichst ebenerdig erreichbar sind. Fahrradabstellmöglichkeiten sollten über eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen. In Gebäuden sind abweichende Abstellmöglichkeiten möglich. Die Regelung für Fahrradabstellplätze in Gebäuden der nach LBauO M-V definierten Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen bleibt unberührt (§ 48 LBauO M-V).
- (7) Die notwendigen Stellplätze einschließlich Begrünung und die notwendigen Fahrradabstellplätze sind geeignet darzustellen (z.B. in Lageplänen) und mit den Bauvorlagen einzureichen.

## § 5

### Entfernung zur Anlage

Die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

## § 6

### Festlegung von Gebietszonen

- (1) Das Stadtgebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird in die Gebietszonen 1 und 2 unterteilt.
- (2) Die Gebietszone 1 umfasst die Innenstadt und Innenstadtrandgebiete.
- (3) Die Gebietszone 2 umfasst das übrige Stadtgebiet.
- (4) Die Begrenzung der Gebietszone 1 ist in der Anlage 2 festgelegt. Verläuft die in der Anlage ausgewiesene Grenze in Straßen, bildet jeweils die Straßenmitte die Gebietsgrenze.

## § 7

### Ablösung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen

- (1) Ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze oder der notwendigen Fahrradabstellplätze nach § 3 der Satzung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann der zur Herstellung Verpflichtete gegen Zahlung eines Geldbetrages (Ablösebetrag) an die Stadt 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 erfor-

derlich 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 Parkeinrichtungen, für die Modernisierung und Instandhaltung von öffentlichen Parkeinrichtungen, Fahrradwegen 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 oder abzulösenden Fahrradabstellplätze und Lage des Vorhabens. Der zu zahlende Ablösebetrag für jeden nicht geschaffenen, aber notwendigen Stellplatz oder notwendigen Fahrradabstellplatz wird unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes bzw. Fahrradabstellplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs wie folgt festgelegt:

	je Stellplatz	je Fahrradabstellplatz
in Gebietszone 1	11.050,00 Euro	506,00 Euro
in Gebietszone 2	6.850,00 Euro	338,00 Euro

Die Berechnung zur Ermittlung der Ablösebeträge je Stellplatz bzw. Fahrradabstellplatz ist in der Anlage 3 dargestellt.

## § 8

### Ablösebetragsschuldner, Entstehung und Fälligkeit

- (1) Ablösebetragsschuldner ist der Bauherr. Mehrere Ablösebetragsschuldner haften gesamtschuldnerisch.
- (2) Über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen und notwendigen Fahrradabstellplätzen 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.

## § 9

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 die notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nicht herstellt und / oder nicht fristgerecht herstellt und / oder entgegen §§ 7 und 8 keinen Ablösebetrag bezahlt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsbestimmung**

- (1) Diese Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) vom 25.06.2012 tritt gleichzeitig außer Kraft.
- (3) Es gilt § 87 LBauO M-V.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1      Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen  
Anlage 2      Plan der Abgrenzung der Gebietszone 1  
Anlage 3      Ermittlung der Ablösebeträge

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese 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 Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den ...

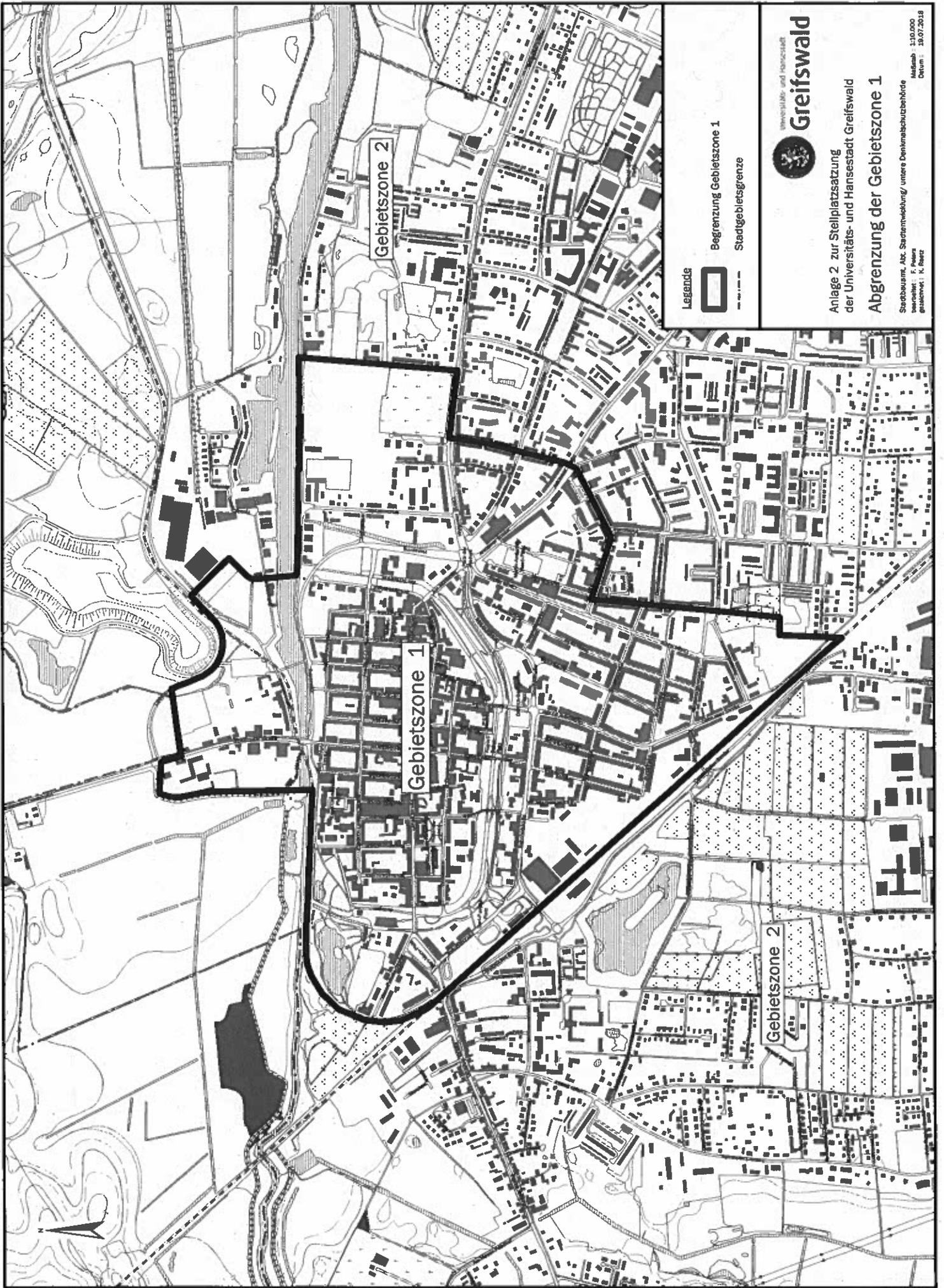
Dr. Fassbinder  
Der Oberbürgermeister

Anlage 1  
zur Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

**Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

Nr.	Nutzungsart	Notwendige Stellplätze	Notwendige Fahrradabstellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,5 je Wohnung	1 je Wohnung
1.2	Wohnungen über 35 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 je Wohnung	1 je 35m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.3	Internate, Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 20 Betten	0,7 je Bett
1.4	Studierendenwohnheime	1 je 3 Betten	1 je Bett
1.5	Einrichtungen für Betreutes Wohnen	0,5 je Wohnung	0,5 je Wohnung
1.6	Einrichtungen für Seniorentagespflege	1 je 15 Pflegeplätze	1 je 15 Pflegeplätze
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Praxis- und Verwaltungsräumen</b>		
2.1	Verwaltungs- und Bürogebäude allgemein	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u.ä.)	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	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 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mind. 1 je Laden
3.2	Läden über 400 m <sup>2</sup> Geschossfläche, Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 je 45 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	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraum
4.2	Hotels, Pensionen	1 je 6 Betten, für dazugehörige Restaurantbetrieb Zuschlag nach 4.1	1 je 20 Betten, für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 4.1
4.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 7 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	1 je 10 Sitzplätze
5.2	Kirchen und religiöse Einrichtungen	1 je 30 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze

<b>6</b>	<b>Sportstätten, Freizeitanlagen</b>		
6.1	Sportplätze	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	1 je 200 m <sup>2</sup> Sportfläche
6.2	Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Sportfläche	0,25 je Kleiderablage
6.3	Schwimmbädern, Fitnesscenter, Sauna, Solarium	1 je 10 Kleiderablagen	0,25 je Kleiderablage
6.4	zusätzlich für Besucher bei Nutzung entspr. 6.1-6.3	1 je 15 Besucherplätze	1 je 15 Besucherplätze
6.5	Kegel- und Bowlingbahnen	2 je Bahn	2 je Bahn
6.6	Wochenendhaus-/ Kleingartenanlagen	1 je 3 Gärten	-
6.7	Bootshäuser/ Bootsliegeplätze	1 je 4 Liegeplätze	1 je 4 Liegeplätze
<b>7</b>	<b>Kranken- und Pflegeeinrichtungen</b>		
7.1	Krankenhäuser, Kliniken, Kuranstalten u.ä.	1 je 10 Betten	1 je 15 Betten
7.2	Pflegeheime	1 je 10 Betten, mind. 3	1 je 30 Betten, mind. 3
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen	1 je 25 Schüler	1 je 5 Schüler
8.2	Gesamt- und Regionalschulen, Gymnasien, Berufsschulen	1 je 25 Schüler	1 je 2 Schüler
8.3	Förderschulen	1 je 25 Schüler	1 je 10 Schüler
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 10 Schüler / Studierende / Mitarbeiter	1 je 3 Schüler / Studierende / Mitarbeiter
8.5	Kindertagesstätten	1 je 25 Kinder	1 je 10 Kitaplätze
<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	1 je 5 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 90 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 5 Beschäftigte
9.3	Einrichtungen des Kfz-Gewerbes (Werkstätten, Waschplätze, Pflegedienste)	3 je Pflege- oder Reparaturstand	1 je 5 Beschäftigte
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 10	1 je 3.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche



Legende

Begrenzung Gebietszone 1

Stadtgebietsgrenze



Universität und Hansestadt  
**Greifswald**

Anlage 2 zur Stellplatzsatzung  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Abgrenzung der Gebietszone 1

Stadtbaum., Abt. Sachverhaltung/ unsere Denkmalschutzbehörde  
bearbeitet: F. Peters  
gezeichnet: K. Reetz  
Maßstab: 1:10.000  
Datum: 18.07.2018

**Anlage 3**

**zur Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Ermittlung der Ablösebeträge**

**Notwendige Stellplätze - Gebietszone 1**

Für Pkw-Parkeinrichtungen werden folgende aktualisierte durchschnittliche Herstellungskosten je Stellplatz zugrunde gelegt:

Parkhaus 10.000,00 €  
 ebenerdige Stellplätze 4.000,00 €

Parkeinrichtung	Durchschnittl. Herstellungskosten	Gewichtung	Herstellungskosten nach Gewichtung
Parkhäuser	10.000,00 €	30%	3.000,00 €
ebenerdige Stellplätze	4.000,00 €	70%	2.800,00 €
<b>Summe</b>			<b>5.800,00 €</b>

Für einen Stellplatz in der Gebietszone 1 ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten in Höhe von 5.800,00 €.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt in der Gebietszone 1 gemäß Aussage des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Greifswald 210,00 €/m<sup>2</sup>

Grunderwerbskosten	210,00 €/m <sup>2</sup>	
Stellplatzgröße	25 m <sup>2</sup>	Stellplatz- und Fahrgassenfläche
Grunderwerbskosten/Stellpl.	25 m <sup>2</sup> x 210,00 €/m <sup>2</sup>	5.250,00 €

Für einen Stellplatz in der Gebietszone 1 ergeben sich durchschnittliche Grunderwerbskosten in Höhe von 5.250,00 €.

Somit ergeben sich für einen Stellplatz Gesamtkosten in Höhe von **11.050,00 €**

Nach § 7 (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 Gebietszone 1 wird auf 11.050,00 Euro festgelegt.**

## Notwendige Stellplätze - Gebietszone 2

Für Pkw-Parkeinrichtungen werden folgende aktualisierte durchschnittliche Herstellungskosten je Stellplatz zugrunde gelegt:

Parkhaus	10.000,00 €
ebenerdige Stellplätze	4.000,00 €

Parkeinrichtung	Durchschnittl. Herstellungskosten	Gewichtung	Herstellungskosten nach Gewichtung
Parkhäuser	10.000,00 €	10%	1.000,00 €
ebenerdig	4.000,00 €	90%	3.600,00 €
Summe			4.600,00 €

Für einen Stellplatz in der Gebietszone 1 ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten in Höhe von 4.6800,00 €.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt in der Gebietszone 2 gemäß Aussage des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Greifswald 90,00 €/m<sup>2</sup>

Grunderwerbskosten	90,00 €/m <sup>2</sup>	
Stellplatzgröße	25 m <sup>2</sup>	Stellplatz- und Fahrgassenfläche
Grunderwerbskosten/Stellpl.	25 m <sup>2</sup> x 90,00 €/m <sup>2</sup>	2.250,00 €

Für einen Stellplatz in der Gebietszone 2 ergeben sich durchschnittliche Grunderwerbskosten in Höhe von 2.250,00 €.

Somit ergeben sich für einen Stellplatz Gesamtkosten in Höhe von 6.850,00 €

Nach § 7 (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 Gebietszone 2 wird auf 6.850,00 Euro festgelegt.

### Notwendige Fahrradabstellplätze

Für eine Fahrradabstellfläche mit einem Fahrradbügel werden durchschnittliche Herstellungskosten von 212,00 € zugrunde gelegt.

Gemäß § 4 (5) der Stellplatzsatzung ist für einen Fahrradabstellplatz mindestens eine Fläche von 1,4 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt gemäß Aussage des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Greifswald für die

Gebietszone 1            210,00 €/m<sup>2</sup>

Gebietszone 2            90,00 €/m<sup>2</sup>

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

	Baukosten je Abstellplatz	GE-Kosten	GE-Kosten je Abstellplatz	Gesamtkosten
			1,4 m <sup>2</sup>	
Gebietszone 1	212,00 €	210,00 €/m <sup>2</sup>	294,00 €	506,00 €
Gebietszone 2	212,00 €	90,00 €/m <sup>2</sup>	126,00 €	338,00 €

Der Ablösebetrag für einen notwendigen Fahrradabstellplatz wird in der Gebietszone 1 auf 506,00 Euro festgelegt.

Der Ablösebetrag für einen notwendigen Fahrradabstellplatz wird in der Gebietszone 2 auf 338,00 Euro festgelegt.