

# **Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg**

## **- Lesefassung, Stand: 26.11.2024 -**

*Diese Lesefassung beinhaltet:*

- *die Fassung der Stellplatzsatzung vom 14.12.2022*
- *die I. Änderungssatzung vom 28.03.2023*
- *die II. Änderungssatzung vom 15.10.2024*

*Berechtigt durch § 86 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. 2024, S. 504 – 642) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2024 (GVOBl. Schl.-H. 2024, S. 404) hat die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg in ihrer Sitzung am 12.12.2022 folgende Satzung, am 20.03.2022 dessen I. Änderung und am 14.10.2024 dessen II. Änderung beschlossen [Wortlaut Lesefassung]:*

### **§ 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.

(3) Die Herstellungspflicht gilt auch für die nachträgliche Schaffung von Wohnraum, wenn bei einem bestehenden Gebäude eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Umnutzung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird.

## **§ 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**

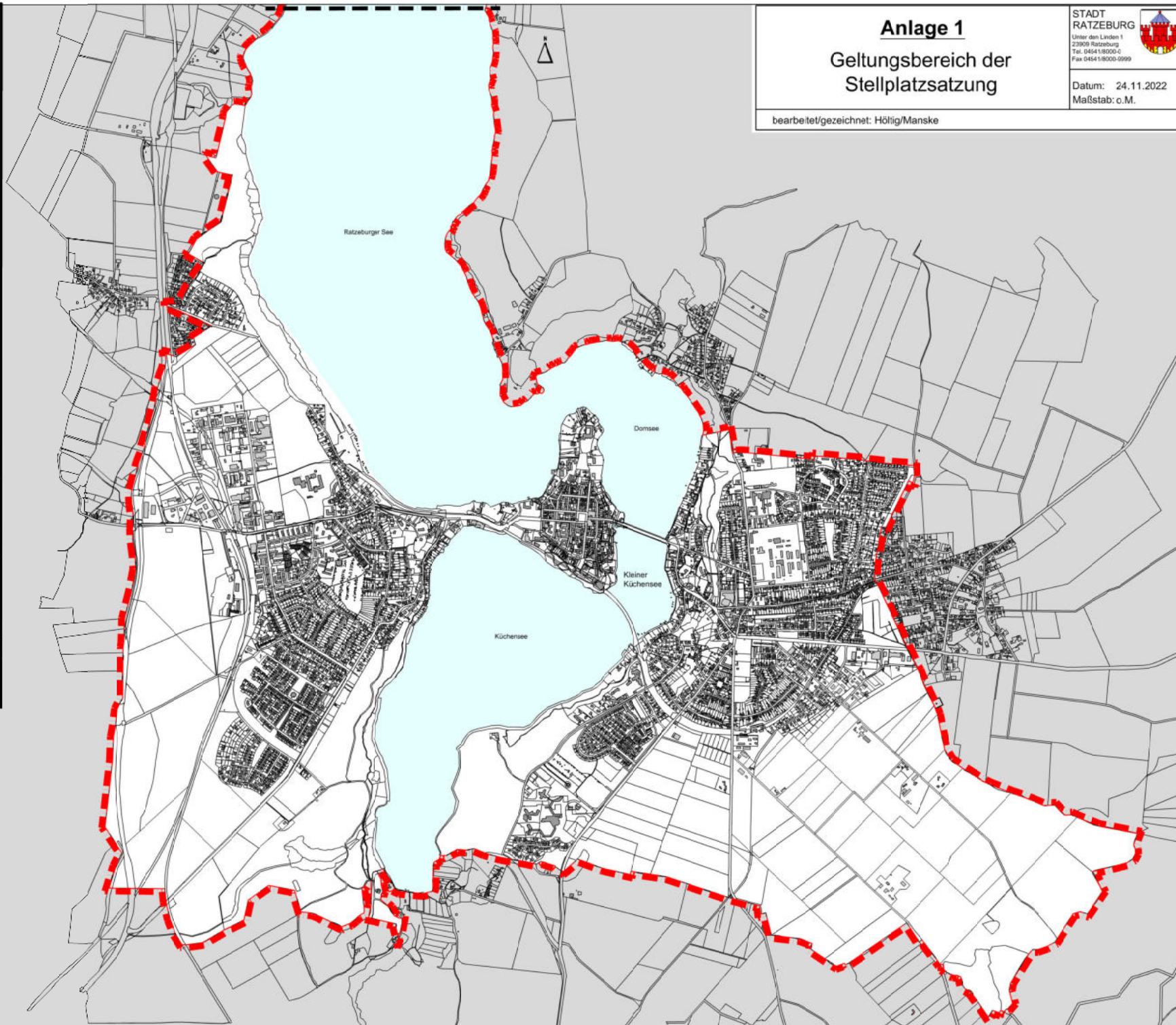
(1) Ordnungswidrig handelt, wer dieser Ortsgestaltungssatzung zuwiderhandelt, einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieser Satzung erlassen worden ist, wer ohne die erforderliche Genehmigung, Teilbaugenehmigung, Abweichung oder abweichend davon 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 ist am 18. Dezember 2022 in Kraft getreten. Dessen letzte Änderung ist seit dem 19. Oktober 2024 in Kraft. [Wortlaut Lesefassung]*



Anschluss Ratzeburger See



## Anlage 1

### Geltungsbereich der Stellplatzsatzung

bearbeitet/gezeichnet: Hölzig/Manske

STADT  
RATZEBURG



Unter den Linden 1

23909 Ratzeburg

Tel. 04541/8000-0

Fax 04541/8000-5999

Datum: 24.11.2022

Maßstab: o.M.

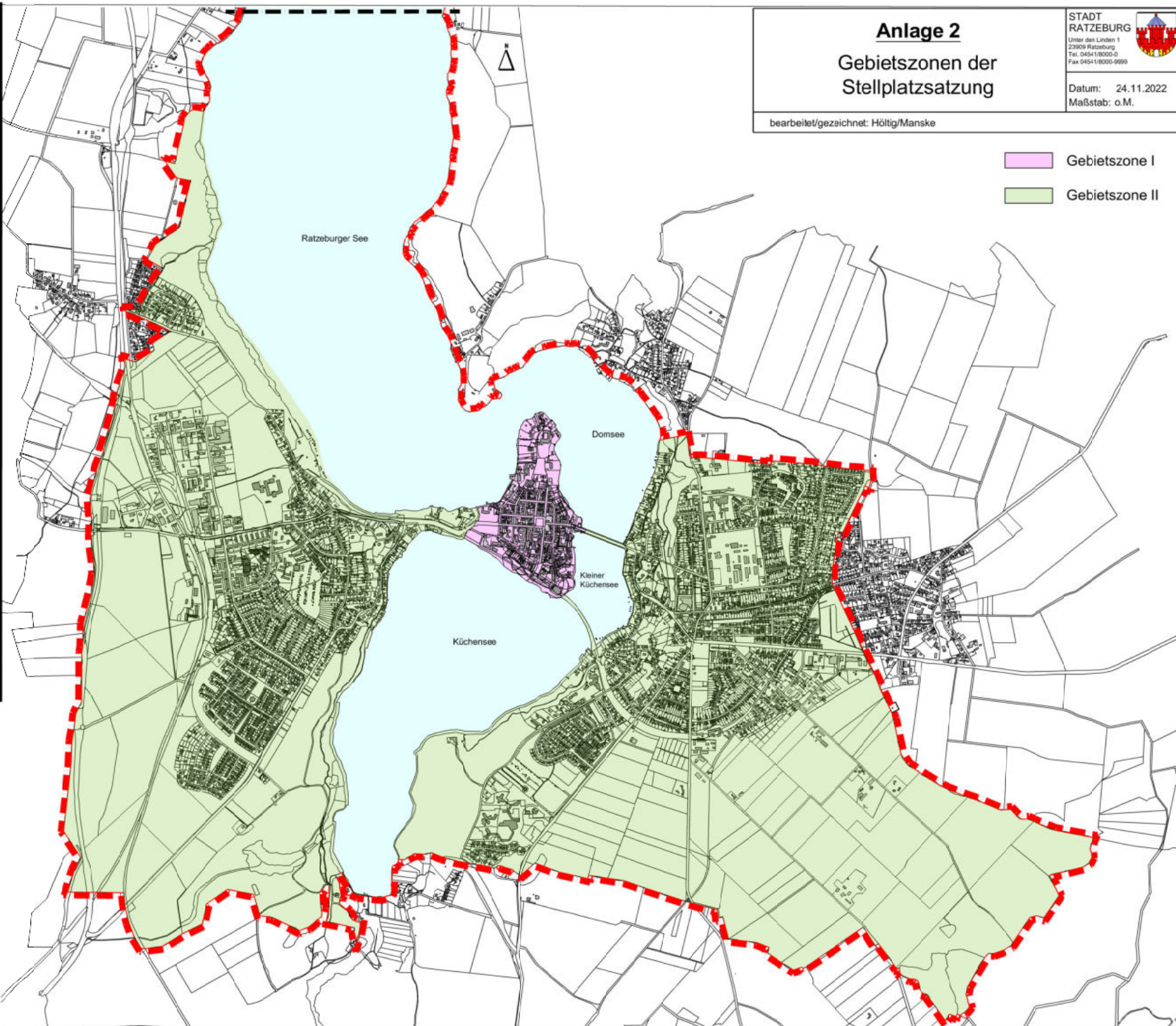
### Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg

- Lesefassung, Stand: 26.11.2024 -





Anschluss Ratzeburger See



## Anlage 2

### Gebietszonen der Stellplatzsatzung

bearbeitet/gezeichnet: Hötlig/Manske



STADT  
RATZEBURG  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg  
Tel. 045418000-0  
Fax 045418000-9999

Datum: 24.11.2022  
Maßstab: o.M.

-  Gebietszone I
-  Gebietszone II

### Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg

- Lesefassung, Stand: 26.11.2024 -

## Anlage 3 der Stellplatzsatzung

### Richtwerttabelle für die Ermittlung notwendiger Stellplätze für Kfz und Fahrradabstellplätze

Nr.	Nutzungsart / Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Davon Anteil Besucherstellplätze in Prozent [%]	Zahl der Stellplätze für Fahrräder	Hinweis
<b>1 Wohngebäude</b>					
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 <sup>2</sup> Wfl.	0,7 je Wohneinheit	10	1 je Wohneinheit	(1)
1.2.A.2	MFH, WE mehr als 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Wfl.	1 je Wohneinheit	10	1 je Wohneinheit	(1)
1.2.B.2	MFH, WE 50 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup> Wfl.	1 je Wohneinheit	10	2 je Wohneinheit	(1)
1.2.B.3	MFH, WE mehr als 100 m <sup>2</sup> 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	
<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>					
2.1	Büro und Verwaltungsräume allgemein	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	1 je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche für Besucherverkehr, jedoch mind. 3	75	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	
<b>3 Verkaufsstätten</b>					
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	90	1 je 80 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	(3)
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	(3)
3.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte	1 je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	90	1 je 80 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	(3)
<b>4 Versammlungsstätten</b>					
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	
<b>5 Sportstätten</b>					
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	---	1 je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche	(4)
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen (z.B. Trainingsplätze)	1 je 250 m <sup>2</sup> , zusätzlich 1 je 20 Besucherplätze	---	1 je 250 m <sup>2</sup> , zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze	(4)
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucher	1 je 75 m <sup>2</sup> Hallenfläche	---	1 je 20 m <sup>2</sup> Hallenfläche	(4)
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucher	1 je 75 m <sup>2</sup> , zusätzlich 1 je 15 Besucherplätze	---	1 je 20 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 je 15 Besucher	(4)
5.5	Freiluftbäder, Freibäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	---	1 je 100 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	(4)
5.6	Hallenbäder	1 je 10 Kleiderablagen; wenn Bad mit Besucherplätzen/ Tribüne etc.: zusätzl. 1 je 15 Besucherplätze	---	1 je 5 Kleiderablagen; wenn Bad mit Besucherplätzen/ Tribüne etc.: zusätzl. 1 je 10 Besucherplätze	(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)
<b>6 Gast- und Beherbergungsbetriebe</b>					
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)
<b>7 Krankenhäuser</b>					
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	
<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>					
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)
<b>9 Gewerbliche Nutzungen</b>					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche	10	1 je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche	(5), (6)
9.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche	---	1 je 5 Beschäftigte	(5), (6)
9.3	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2	---	1 je 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Spielhallenfläche, jedoch mind. 3	90	1 je 100 m <sup>2</sup> Spielhallenfläche	(8)
<b>10 Sonstige Nutzungen/Verschiedenes</b>					
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	---	1 je 1 Kleingarten	
10.2	Begräbnisstätten, Friedhöfe	1 je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	---	1 je 1.000 m <sup>2</sup> 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.

## **Anlage 4 der Stellplatzsatzung Festlegung der Ablösebeträge**

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

Der 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 m<sup>2</sup> 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).

# Begründung zur Stellplatzsatzung der Stadt Ratzeburg

## - Lesefassung, Stand: 26.11.2024 -

*Diese Lesefassung beinhaltet die Begründungen zur:*

- *Fassung der Stellplatzsatzung vom 14.12.2022*
- *I. Änderungssatzung vom 28.03.2023*
- *II. Änderungssatzung vom 15.10.2024*

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.

### *Zur 1. Änderung vom 28.03.2023:*

Die Stadt Ratzeburg hat per Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.2022 eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen erlassen. Verbunden mit der Neufassung der Landesbauordnung erfolgt eine Klarstellung, wie dessen Fassung nach aktueller gerichtlicher Rechtsprechung anzugeben ist.

### *Zur 2. Änderung vom 15.10.2024:*

Die Stadt Ratzeburg hat per Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.2022 eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen erlassen. Verbunden mit der Neufassung der Landesbauordnung erfolgte per Beschluss der Stadtvertretung am 20.03.2023 eine Klarstellung zur Rechtsgrundlage. Aufgrund der per Landtag am 23.02.2024 beschlossenen Änderung der Landesbauordnung u.a. zur Schaffung von Wohnraum im Bestand erklärt die Stadt Ratzeburg hierzu den örtlichen Stellplatzbedarf. Die neugefasste Landesbauordnung ist am 05.07.2024 in Kraft getreten.

### **Zur Präambel:**

#### *Zur 1. Änderung vom 28.03.2023:*

Um die Rechtsgrundlage der Stellplatzsatzung zweifelsfrei wiederzugeben und etwaigen Missverständnissen vorzubeugen, wird die Präambel hinsichtlich der Landesbauordnung (LBO) angepasst. Verbunden mit der Neufassung der LBO ist auf das Ausfertigungsdatum vom 06.12.2021 zu verweisen.

### **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.

### *Zur 2. Änderung vom 15.10.2024:*

Die per Landtag am 23.02.2024 beschlossene Änderung der Landesbauordnung (LBO) – in Kraft seit dem 05.07.2024 – beinhaltet in § 49 Abs. 1 Satz 4 LBO den Entfall der Stellplatzpflicht bei Schaffung von Wohnraum im Bestand, sofern örtlich keine explizite Erforderlichkeit in Form einer Stellplatzsatzung besteht (§ 49 Abs. 1 Satz 7 LBO). Die Stadt Ratzeburg ist eine Kleinstadt, die im ländlichen Raum eingebettet ist und derzeit eine deutliche Stellplatznachfrage spürt. Insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum wird die Notwendigkeit von Stellplätzen festgestellt. Eine derartige Einschränkung der Mobilität durch Verzicht auf z.B. Pkws ist nicht wahrzunehmen. Um weiterhin qualitätvollen Wohnraum zu schaffen und das lokal gelebte Bedürfnis von Nutzern abzubilden, wird auch für das nachträgliche Schaffen von Wohnraum im Bestand die Stellplatzpflicht gefordert. Damit soll die Konkurrenz verschiedener Nutzungen um Stellplätze im öffentlichen Raum möglichst vermieden werden. Bereits jetzt sind im Stadtgebiet vereinzelt Anwohnerparkzonen ausgewiesen und öffentliche Stellplatzflächen in der Regel bewirtschaftet, um die Beanspruchung der begrenzt vorhandenen Flächen im öffentlichen Raum zu steuern.

## **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 Baupreisentwicklung 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.

### *Zur 1. Änderung vom 28.03.2023:*

Ziel der 1. Änderung ist es, die Rechtsgrundlage der Stellplatzsatzung nach aktueller verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung und entsprechend dem Zitiergebot gemäß § 66 Abs. 1 Nr. 2 Landesverwaltungsgesetz zu definieren. Um Risiken eines Missverständnisses der rechtlichen Grundlage zu verringern, wird die Angabe der Rechtsvorschrift Landesbauordnung rückwirkend angepasst.

### *Zur 2. Änderung vom 15.10.2024:*

Ziel der 2. Änderung ist es, die per Stellplatzsatzung vom 14.12.2022 erlassenen Regelungen in ihrem Inhalt fortzusetzen. Ursprünglich beschlossen war, die Änderungssatzung parallel zum Inkrafttreten der geänderten LBO in Kraft zu setzen. Dazu war die Beschlussfassung zur 2. Änderung der Stellplatzsatzung durch die Stadtvertretung am 17.06.2024 erfolgt. Aufgrund zwischenzeitlich aufgekommener verwaltungsseitiger Einwände war es erst am 15.07.2024 zu einer Bekanntmachung gekommen, die jedoch fehlerhaft war; die geänderte LBO ist am 05.07.2024 in Kraft getreten. Somit hatte die beabsichtigte zeitliche Regelung zum Inkrafttreten der Satzung keine Berücksichtigung gefunden. Aufgrund des Rückwirkungsverbots wird das Inkrafttreten der Satzungsänderung hiermit aktualisiert.