

STADT BAD DOBERAN

BV/582/25

Beschlussvorlage
öffentlich



Satzung der Stadt Bad Doberan über die Höhe der Ablösebeträge für notwendige Stellplätze

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 27.05.2025
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	16.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	17.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.07.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für notwendige Stellplätze

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.09.2023 beschlossen, eine Stellplatzsatzung aufstellen zu wollen. Die Verwaltung hat daraufhin einen Entwurf einer Stellplatzsatzung erarbeitet. Diese wurde in der Stadtvertreterversammlung am 04.12.2023 sowie den vorangegangenen Fachausschüssen beraten. Auf Grund der fehlenden Möglichkeit einer Ablöse gerade im Innenstadtbereich mit seiner geschlossenen Bauweise wurde die Beschlussvorlage zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Im nunmehr vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung ist die Möglichkeit gegeben, Stellplätze abzulösen, wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen Stellplätze nicht hergestellt werden können. Hierzu ist die gesonderte Satzung über die Höhe der Ablösebeiträge zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	x
Keine haushaltmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Ablösesatzung (öffentlich)
---	----------------------------

Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für notwendige Stellplätze im Stadtgebiet der Stadt Bad Doberan einschließlich Ortsteile (Stellplatzablösesatzung)

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136) und des § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert sowie §§ 65 a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vomfolgende Satzung über die Höhe der Ablösebeiträge für notwendige Stellplätze erlassen:

§1

Regelungsinhalt, Geltungsbereich und Zuständigkeit

- (1) Kann der Bauherr¹ Stellplätze oder Garagen für PKW aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Stadt Bad Doberan gemäß § 49 LBauO M-V durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Bad Doberan ablöst (Stellplatzablösevertrag). Gemäß der Stellplatzsatzung herzustellende Busabstellflächen sowie Fahrradabstellflächen dürfen nicht abgelöst werden.
- (2) 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.
- (3) Diese Satzung regelt gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V die Höhe der Ablösebeträge für nicht hergestellte notwendige Stellplätze oder Garagen i. S. v. § 49 Abs. 1 LBauO M-V.
- (4) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bad Doberan einschl. Ortsteile.
- (5) Über den Abschluss eines Stellplatzablösevertrages entscheidet die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan gemäß Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt. Ein Muster des Stellplatzablösevertrages ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt.
- (6) Ein Rechtsanspruch der Bauherrin oder des Bauherrn auf Ablösung der Stellplatzverpflichtungen besteht nicht.
- (7) Im Falle der Ablösung erwirbt die Bauherrin oder der Bauherr durch Zahlung des hierfür festgesetzten Ablösebetrags keine Nutzungsrechte an einem bestimmten Stellplatz.

¹ Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

§ 2

Abgabeschuldner

- (1) Schuldner des Ablösebetrages ist der Bauherr.
- (2) Mehrere Abgabeschuldner haften als Gesamtschuldner.

§3

Stellplatzablösebetrag

- (1) Der zu zahlende Ablösebetrag je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz / Garage gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Doberan in der derzeit geltenden Fassung wird unter Anwendung eines Satzes von 80 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb nachfolgender Formel ermittelt:

$$A = (V+K) \times 0,8 \times F$$

A: Ablösebetrag in Euro

V: Grunderwerbskosten eines Stellplatzes bemessen sich nach dem jeweils aktuell geltenden Bodenrichtwert für das ablösende Grundstück gemäß Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses des Landkreises Rostock

K: Herstellungskosten je qm Stellplatzfläche; diese sind nach den aktuellen Baupreisen mit durchschnittlich 124,00 Euro anzusetzen (Kalkulation Anlage 2)

F: Erforderliche Stellplatzfläche in qm; für einen Stellplatz (PKW) einschließlich anteiliger Verkehrsfläche sind 25 qm anzusetzen

- (2) Die aufgrund dieser Satzung eingenommenen Geldbeträge sind gemäß § 49 Abs. 2 LBauO M-V zweckgebunden zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, für Fahrradwege oder andere Anlagen und Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern oder für Anlagen der Elektromobilität zu verwenden

§4

Entstehung, Fälligkeit

- (1) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.
- (2) Die Zahlungsverpflichtung entsteht mit dem Abschluss des Ablösevertrages.

§5

Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts, darf der Stellplatzablösevertrag seitens der Stadt Bad Doberan nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG M-V aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft.

§ 6
Erstattung

- (1) Der Bauherr kann die Aufhebung des Ablösungsvertrags und die Erstattung des gezahlten Ablösungsbetrages verlangen,
- a. wenn er den Bauantrag zurückgenommen hat,
 - b. wenn die Baugenehmigung versagt worden ist,
 - c. wenn der Bauherr von der Baugenehmigung keinen Gebrauch gemacht und auf diese schriftlich verzichtet hat,
 - d. wenn die Baugenehmigung zurückgenommen, widerrufen oder aufgehoben worden ist, oder
 - e. wenn sie durch Fristablauf erloschen (§ 73 Abs. 1 LBauO M-V) und nicht vor Fristablauf ein Verlängerungsantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingegangen ist.
- (2) Der zu erstattende Ablösungsbetrag wird nicht verzinst.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 1 Mustervertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht (Stellplatzablösevertrag)
Anlage 2 Kalkulation Herstellungskosten

Bad Doberan, den _____

Arenz
Bürgermeister

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 der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Bad Doberan, den _____

Arenz
Bürgermeister

Anlage 1

Mustervertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht (Stellplatzablösevertrag)

zwischen
der Stadt Bad Doberan
vertreten durch den Bürgermeister und seinen 1. stellvertretenden Bürgermeister
dienstansässig Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan

– nachfolgend Stadt genannt–

und

.....
wohnhaft:

– nachstehend Bauherr genannt –

wird nachfolgender Stellplatzablösevertrag geschlossen.

§ 1 Vertragsgrundlage

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung, Flur, Flurstück
Nr. das folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:

.....
.....
.....

Nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Doberan in der derzeit geltenden
Fassung sind hierfür notwendige Stellplätze zu errichten. Hiervon werden Stellplätze
abgelöst.

§ 2 Ablösebetrag

Für die abzulösenden Stellplätze verpflichtet sich der Bauherr gemäß § 3 der
Stellplatzablösesatzung der Stadt Bad Doberan in der derzeit geltenden Fassung
..... Euro (in Worten:Euro) an die Stadt
zu zahlen.

§ 3 Fälligkeit; Sicherheit

(1) Der Ablösebetrag ist mit Abschluss des Stellplatzablösevertrages fällig und unter Angabe
des Zahlungsgrundes auf folgendes Konto der Stadt zu zahlen:
.....

*(2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bauherr für den Ablösebetrag gemäß § 2
Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht
unterliegenden Kreditinstituts geleistet*

oder

*(2) Der Bauherr unterwirft sich hinsichtlich der Zahlungspflicht aus § 2 der sofortigen
Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG M-V.*

§ 4 Nutzungsrecht an Parkeinrichtungen

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen.

§ 5 Erstattung des Ablösebetrages

Der Bauherr kann die Aufhebung des Ablösungsvertrags und die Erstattung des gezahlten Ablösungsbetrages verlangen,

- a. wenn er den Bauantrag zurückgenommen hat,
- b. wenn die Baugenehmigung versagt worden ist,
- c. wenn der Bauherr von der Baugenehmigung keinen Gebrauch gemacht und auf diese schriftlich verzichtet hat,
- d. wenn die Baugenehmigung zurückgenommen, widerrufen oder aufgehoben worden ist, oder
- e. wenn sie durch Fristablauf erloschen (§ 73 Abs. 1 LBauO M-V) und nicht vor Fristablauf ein Verlängerungsantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingegangen ist.

(3) Der zu erstattende Ablösungsbetrag wird nicht verzinst.

Bad Doberan,

.....,.....

Bürgermeister

Bauherr

1. Stellvertretender Bürgermeister

Anlage 2 zur Stellplatzablösesatzung – Kalkulation Herstellungskosten

Pos.		Stellplatz + Verkehrsfläche 25 m2 Kosten brutto in €
Pos. 1	Baustelle einrichten	394,01
Pos. 2	Min. 50 cm Erdaushub	294,53
Pos. 3	Herstellung eines Planums, Verdichtung mind. 45 MN/m ²	77,35
Pos. 4	Seitliche und hintere Randeinfassung der Zufahrtsfläche mit Tiefbord min. 8 cm breit auf 15 cm Betonbettung mit 15 cm Rückenstütze	652,62
Pos. 5	20 cm Frostschuttschicht, Verdichtung Ev 2 min. 120 MN/m ²	258,83
Pos. 6	20 cm Schottertragschicht 0/45 einbauen und verdichten	294,53
Pos. 7	4 cm Pflasterbettung aus Mörtel, Kies oder Splitt	254,26
Pos. 8	Rechteckpflaster liefern, einbauen 20/10/8,	853,83
	Summe einschließlich 19% MwSt.	3.079,96 (≈3.080,00)
	3.080,00 € brutto = 2.494,80 € netto zzgl. 19% MwSt. in Höhe von 585,20 €	