

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

(Stellplatzsatzung Gemeinde Ostseebad Heringsdorf)

Vorbemerkung

Die Notwendigkeit der Überarbeitung der im Jahr 2006 aufgestellten Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird wie folgt begründet:

Die derzeitige Entwicklung der steigenden Grundstückspreise intensivieren die Forderung der Bauherren, so viel Grundstücksfläche wie möglich in vermarktungsfähige Nutzfläche umzusetzen. Dieser Trend ist seit einigen Jahren vor allem dort zu beobachten, wo die Bodenrichtwerte besonders stark ansteigen.

Dies spiegelt sich insbesondere in der beständig hohen und weiter zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken sowie den folglich steigenden Grundstückspreisen wider. Somit sind auch in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Bauvorhaben in der Regel von dem Verlangen nach einer maximalen Grundstücksausnutzung geprägt. Vor diesem Hintergrund ist das öffentliche Baurecht Ventil und Schranke zugleich. Während das Instrument der Bauleitplanung den Gemeinden durch das Aufstellen von Bebauungsplänen Möglichkeiten bietet, dem Nachfragedruck nach Baugrundstücken in städtebaulich geordnetem Maße nachzugeben, halten die Vorschriften zur baulichen Nutzung in Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) die Überbaubarkeit von Grundstücken in einem städtebaulich und bauordnungsrechtlich vertretbaren Rahmen.

Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung der Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit der Ergänzung von Fahrradabstellmöglichkeiten in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Damit wird der Fahrradverkehr mit dem Kfz-Verkehr gleichgestellt. Darüber hinaus wurde bei der Anwendung der Stellplatzsatzung in der Praxis deutlich, dass die Forderungen der Stellplatzsatzung bei einigen Nutzungsarten als zu hoch angesetzt wurden und hier vermehrt im Rahmen von Befreiungsanträgen ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand geschaffen wurde.

Eine Änderung der rechtmäßigen Bestandssituation erfolgt durch die Neufassung nicht.

Erläuterung der einzelnen Satzungsvorschriften

zu § 1 Örtlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet, da keiner der Ortsteile sich hinsichtlich seiner städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen insoweit von den anderen unterscheidet, dass unterschiedliche Regelungsbedarfe für einzelne Teilgebiete bestehen. Der § 86 Abs. 1 LBauO M-V ermöglicht es Gemeinden aber auch, Regelungen zur

Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze als örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen festzusetzen. Diese Festsetzungen beziehen sich dann auf das jeweilige Plan- bzw. Satzungsgebiet und bilden dort den tatsächlichen Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der kleinräumigen städtebaulichen Verhältnisse im Vergleich zur global steuernden Stellplatzsatzung genauer ab. Daher sind solche städtebaulichen Festsetzungen den Vorschriften dieser Stellplatzsatzung vorzuziehen.

zu § 2 Herstellung der Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze nach den Maßgaben dieser Satzung kommt nur bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung relevanter Anlagen zum Tragen. Eine Änderung baulicher Anlagen ist dann wesentlich im Sinne dieser Satzung, wenn sie in qualitativer bzw. quantitativer Hinsicht und / oder nach dem Aufwand, der zu ihrer Verwirklichung erforderlich ist, so bedeutsam ist, dass es auch unter den Gesichtspunkten eines etwaigen Bestandsschutzes, der Verhältnismäßigkeit und der Zumutbarkeit gerechtfertigt erscheint, das Vorhaben in Bezug auf die Lösung des Stellplatzbedarfs einer Errichtung gleichzustellen und deshalb einen Fehlbedarf an Stellplätzen nicht länger fortzuschreiben. Ferner liegt eine in Bezug auf die Herstellungspflicht von Stellplätzen wesentliche Änderung der Benutzung von baulichen Anlagen dann vor, wenn eine neue Nutzung aufgenommen wird, die nach Verkehrsanschauung mit der bisherigen nicht verwandt, sondern von ihr grundsätzlich verschieden ist.

Bauherren können notwendige Stellplätze nach den Vorschriften dieser Satzung wahlweise als offene Stellplätze, Garagen oder Carports herstellen, auch Tiefgaragen, Parkhäuser oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen. Städtebauliche Festsetzungen können diese Wahlfreiheit unabhängig von den Regelungen dieser Satzung allerdings einschränken.

Die notwendigen Stellplätze sind spätestens mit dem Einreichen des Bauantrages nachzuweisen. Es sollte jedoch bereits bei vorangehenden Vorbescheidsanträgen deutlich werden, dass die nachzuweisenden Stellplätze im Zuge des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Vorschriften dieser Satzung auch tatsächlich auf dem betreffenden Grundstück herstellbar sind, damit die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze dem vorbeschriebenen Vorhaben nicht entgegensteht.

Hergestellte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen sind auf Dauer vorzuhalten. Die notwendigen Stellplätze dürfen nicht beseitigt oder zweckentfremdet werden.

Sollen die Stellplätze auf öffentlich-rechtlich gesicherten Grundstücken hergestellt werden, so müssen sich diese in der näheren Umgebung zu der Anlage befinden, die den Zu- und Abgangsverkehr verursacht. Entscheidend hierfür ist die fußläufige Entfernung zwischen Stellplatz und der dazugehörigen Anlage und ob diese sich noch im Rahmen der Zumutbarkeit bewegt. Andernfalls würden die Nutzer die zu weit entfernt hergestellten Stellplätze nicht annehmen und auf den öffentlichen Parkraum in unmittelbarer Nähe ausweichen. Im konkreten Einzelfall sind bei der Prüfung der Zumutbarkeit aber die Art des Vorhabens einerseits und das jeweilige Baugebiet andererseits zu berücksichtigen, so dass sich tatsächlich eine höhere oder niedrigere Zumutbarkeitsgrenze ergeben kann.

zu § 3 Gestaltung und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen

Die Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen befreit nicht von möglicherweise im Wege stehenden Bebauungsplanfestsetzungen oder dem Gebot des Einfügens von baulichen Anlagen oder der Stellplätze selbst in die Eigenart der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich. Aus anderen Rechtsvorschriften und Normen können sich ergänzende Regelungen ergeben.

Stellplätze beanspruchen einen nicht unerheblichen Anteil an Grundstücksflächen. Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze nach den Maßgaben dieser Satzung steht daher im Konflikt zu dem regelmäßig anzunehmenden Bedürfnis eines Bauherrn oder Investors, so viel Grundstücksfläche wie möglich in Wohn- bzw. vermarktungsfähige Nutzfläche umzuwandeln. Durch die Stellplatzsatzung sind zukünftig sowohl Stellplätze für Kraftfahrzeuge als auch für Fahrradabstellanlagen nachzuweisen. Folglich ist nach Rechtskraft dieser Satzung verstärkt davon auszugehen, dass nachzuweisende Stellplatzanlagen noch platzsparender geplant werden, um ein Maximum an überbaubarer Grundstücksfläche zu erhalten. Jeder Stellplatz beansprucht neben der eigentlichen Stellfläche zusätzliche Fläche für die Zuwegung. Somit ist zu erwarten, dass Bauherren nicht selten versuchen werden, einen größtmöglichen Anteil dieser Fläche außerhalb des eigenen Grundstücks zu realisieren und die Stellplätze folglich so anordnen, dass diese unmittelbar von der öffentlichen Straße anfahrbar sind, um Zuwegungsflächen auf dem eigenen Grundstück einzusparen. Je mehr Stellplätze so angeordnet werden, dass diese unmittelbar von der öffentlichen Straße angefahren werden können, desto breiter muss die entsprechende Grundstückszufahrt sein. Gemäß § 12 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung ist das Parken vor Grundstücksein- und Ausfahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig. Es gehen also mit jeder Grundstückszufahrt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum verloren, umso mehr, je breiter die Zufahrt wird. Auch wenn es Ziel dieser Satzung ist, den ruhenden Verkehr weitestgehend von der Straße auf die Grundstücke zu verlagern, auf denen die Zu- und Abgangsverkehr verursachenden Anlagen liegen, gehört das Parken unter Einhaltung der Straßenverkehrsregeln weiterhin zum Gemeingebrauch einer öffentlichen Straße. Insofern sollte das Durchsetzen dieser Satzung nicht dazu führen, dass zwar einerseits zusätzliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen, diese aber andererseits zulasten der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden und die Straßen diesen Teil ihres Gemeingebrauchs demzufolge zunehmend einbüßen. Daher sollen nach dieser Satzung Zufahrten in der für die Nutzungsart der Anlage angemessenen Anzahl und Breite hergestellt werden. Dient die Zufahrt beispielsweise der Erschließung eines Wohnhauses mit weniger als 20 Stellplätzen, ist ein zeitgleiches Ein- und Ausfahren sicher nicht zwingend erforderlich. Dient die Zufahrt hingegen der Erschließung eines Supermarktes, wird aufgrund des höher frequentierten Nutzerverkehrs ein zeitgleiches Ein- und Ausfahren für einen reibungslosen Verkehrsfluss regelmäßig nötig sein.

Unzulässig in diesem Sinne sind auch mehrere separat und unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum anfahrbar angeordnete Stellplätze. In verkehrsberuhigten Bereichen, in denen nur in gekennzeichneten Bereichen geparkt werden darf, oder wenn aufgrund des Grundstückszuschnittes die notwendigen Stellplätze nur so hergestellt werden können, dass jeder Stellplatz separat und unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum anfahrbar ist (z.B. auf kleinen Reihenhausgrundstücken), kann hiervon in vertretbarem Maß abgewichen werden.

Vor allem die Errichtung größerer Stellplatzanlagen führt zur Versiegelung von Grundstücksflächen. Daher sollen im Zuge der Errichtung größerer Stellplatzanlagen Bäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Auf diese Weise soll der unvermeidbare Flächenverlust so weit wie möglich minimiert und zumindest ansatzweise naturnah gestaltet werden.

zu § 4 Zusammensetzung und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen

Der in § 4 Absatz 1 Satz 3 geregelte Sachverhalt kommt lediglich bei allgemein zugänglichen Stellplatzanlagen zum Tragen, bei denen der Stellplatzbedarf durch wechselnde Nutzer ausgelöst wird und der tatsächliche Bedarf an barrierefreien Stellplätzen daher nicht genau bestimmt werden kann. Steht die Stellplatzanlage hingegen einem begrenzten und bestimmbareren Nutzerkreis zur Verfügung und ist der Allgemeinheit unzugänglich, obliegt es den Bauherren, barrierefreie Stellplätze bedarfsgerecht einzukalkulieren. Einschlägige Normen und Rechtsvorschriften, die ergänzende Richt- oder Orientierungswerte liefern, sind grundsätzlich auch hier zu beachten.

zu § 5 Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten

Anlage 1 Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Zu den wesentlichen Änderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist zum einen die Aufnahme des Nachweises für Besucherparkplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten.

Die dieser Satzung anliegenden Richtzahlentabelle bildet den gemeindegebietsbezogenen Stellplatzbedarf für die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ab, aus dem sich die Herstellungspflicht unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der Zu- und Abgangsverkehr verursachenden Anlagen ableiten lässt. Zur vollständigen Kompensation des Bedarfs ist bei der Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten bei Dezimalzahlen nach den mathematischen Regeln zu runden. Die Herstellungspflicht von Stellplätzen und Fahrradabstellmöglichkeiten ist stets anlagenbezogen. Werden auf einem Grundstück also mehrere Zu- und Abgangsverkehr verursachende Anlagen geplant, so ist der Gesamtbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellmöglichkeiten je Einzelanlage zu summieren und auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen für diese Zwecke öffentlich-rechtlich gesicherten Grundstück herzustellen. Der Mehrbedarf an Besucherstellplätzen nach den Maßgaben der Richtzahlentabelle ist dabei zu berücksichtigen und fließt in die Gesamtsumme herzustellender Stellplätze ein.

Erläuterungen zu den Angaben in der Richtzahlentabelle:

Insbesondere erfolgte eine Differenzierung zwischen Einzel- und Doppelwohnhaus und Mehrfamilienhäuser, um so einen realistischen Stellplatzbedarf nachzuweisen.

Des Weiteren wurde eine Anpassung des Stellplatzbedarfes für Wochenend- und Ferienhäuser sowie Ferienzimmer und Ferienwohnungen vorgenommen, um an dieser Stelle eine realitätsnahe Umsetzung herbeizuführen.

Zu dem Punkt 5 Sportstätten/Freizeiteinrichtungen sind in dem Punkt 5.1. Sportanlagen zzgl. i.Z. bestehende Gebäude (z. B. Trainingsplätze, Stadien) insbesondere folgende Anlagen mit zuzuzählen, wie z.B. Minigolf-, Volleyball-, Fußball-, Tennis, Basketballplätze sowie Spiel und Sporthallen.

Unter Punkt 9 für Gewerbliche Anlagen ist unter Punkt 9.7 die Formulierung alle anderen Unternehmen aufgenommen worden, um die bis zum Zeitpunkt der Satzung nicht näher bekannten gewerblichen Betriebe aufzunehmen.

Zudem wurden die Themenfelder Besucherparkplätze sowie notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten aufgenommen. Die Herstellung von Besucherparkplätzen zu den entsprechenden Nutzungsarten soll gewährleisten, dass hier der entsprechende Bedarf abgedeckt wird.

Die Schaffung von notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten spiegelt die Mobilitätsentwicklung im Gemeindegebiet wieder und soll zur weiteren Förderung beitragen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als touristisch geprägtes Seebad weist ein hohes saisonales Fahrradaufkommen auf, aus den ermittelten Verkehrszahlen im Promenadenbereich lässt sich auch ein Erfordernis zur Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten ableiten. Diesem gestiegenen Verkehrsmittelanteil soll Rechnung getragen werden.

zu § 6 Fahrgassen, Zu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge

Im § 6 Absatz 2 für Fahrgassen wird die Grundlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herangezogen.

zu § 7 Abweichungen

Abweichungen von der erforderlichen Anzahl der Stellplätze können in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen oder der Nutzung der baulichen Anlage auf schriftlichen Antrag zugelassen werden. Zu prüfen ist stets der Einzelfall. Ein rechtlicher Anspruch auf die Zulassung einer Abweichung besteht nicht. Die Gemeinde entscheidet über die Zulassung der Abweichung entsprechend den Vorschriften.

Die Regelungen zu den Abweichungsmöglichkeiten von den Vorschriften dieser Satzung entsprechen den Rechtsnormen des § 67 LBauO M-V.

zu § 9 Inkrafttreten

Die Stellplatzsatzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die Satzung ist anschließend über die Internetseite der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf abrufbar und liegt im Rathaus der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zur Einsichtnahme bereit.