

**7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze
oder Garagen sowie die Ablösebeträge
(Stellplatzsatzung)
Beschluss-Nr. 2017-VI-01-0535 vom 19.01.2017**

Die Satzungsfassung berücksichtigt:

- 1) Erste Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über
die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die
Ablösebeträge (Stellplatzsatzung) vom 24.06.2024
Beschluss-Nr. 2024-VII-04-1369 vom 23.05.2024
In Kraft getreten am 16.07.2024**
- 2) Zweite Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über
die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die
Ablösebeträge (Stellplatzsatzung) vom 23.07.2026
Beschluss-Nr. 2026-VIII-05-0266 vom 09.07.2026
In Kraft getreten 15.08.2026**

§ 1 Geltungsbereich.....	2
§ 2 Begriffsbestimmungen	2
§ 3 Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze und Garagen	2
§ 4 Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen	2
§ 5 Entfernung zur Anlage	3
§ 6 Festlegung von Gebietszonen für Ablösebeträge gem. § 7	3
§ 7 Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz/Garage	3
§ 8 Ablösebetragsschuldner, Entstehung, Fälligkeit.....	4
§ 9 Ordnungswidrigkeiten	4
§ 10 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten.....	5

Anlagen zur 7.Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze
oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung)

7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung - Lesefassung)

Auf der Grundlage von § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 09. Juli 2026 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet. Sie gilt nicht für Teile des Stadtgebietes, für die durch Bebauungsplan oder durch besondere Satzung Regelungen zu Stellplätzen wurden bzw. werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Satzung gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, die einen Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen zur Folge haben.

§ 2 Begriffsbestimmungen

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).

§ 3 Größe und Beschaffenheit notwendiger Stellplätze und Garagen

Notwendige Stellplätze und Garagen müssen ausreichend groß und so angeordnet sein, dass sie zweckentsprechend benutzt werden können. Es gilt die GarVO M-V in der jeweiligen Fassung.

§ 4 Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach § 1 Abs. 2 müssen die notwendigen Stellplätze oder Garagen gemäß Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
- (3) Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größeren Stellplatzbedarf maßgebend.
- (4) Bei Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Dies gilt sinngemäß auch für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse oder Motorräder zu erwarten ist.

(5) Für die nicht in der Anlage 1 aufgeführten Nutzungsarten sind die notwendigen Stellplätze oder Garagen im Einzelfall unter Berücksichtigung der in der Anlage 1 aufgeführten vergleichbaren Nutzungsarten zu ermitteln. In begründeten Einzelfällen (z. B. überdurchschnittlich hohes Verkehrsaufkommen) kann die Stadt als Baugenehmigungsbehörde von der Zahl der notwendigen Stellplätze abweichen. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

(6) Der Stellplatzbedarf für Anlagen nach Nr. 9.1 und 9.2 der Anlage 1 ist nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.

(7) Bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen nach § 1 Abs. 2 werden die tatsächlich vorhandenen oder durch Vertrag abgelösten notwendigen Stellplätze oder Garagen angerechnet. Es findet keine Rückvergütung statt.

(8) Die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ergibt sich aus § 49 Abs. 1 LBauO M-V.

§ 5 Entfernung zur Anlage

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird (Baulasteintrag nach LBauO M-V).

§ 6 Festlegung von Gebietszonen für Ablösebeträge gem. § 7

(1) Das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund wird in die Gebietszonen I, II und III unterteilt.

(2) Die Gebietszone I umfasst das Stadtgebiet Altstadt.

(3) Die Gebietszone II umfasst die Stadtteile Knieper-, Franken- und Tribseer Vorstadt.

(4) Die Gebietszone III umfasst das Stadtgebiet außerhalb der Gebietszonen I und II.

(5) Die Begrenzung der Gebietszonen I und II ist in der Anlage 2 der Satzung festgelegt; die Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 7 Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz/Garage

(1) Die nachstehenden Regelungen über die Höhe von Ablösebeträgen gemäß § 49, § 86 der LBauO M-V betreffen lediglich die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

(2) Die Ablösebeträge werden unter Zugrundelegung der anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten und der anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten je notwendigem Stellplatz für eine anzurechnende Fläche von 25 m² festgesetzt.

(3) Die anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten je Stellplatz betragen

in der Gebietszone I 12.125,--Euro

in der Gebietszone II 6.125,--Euro

in der Gebietszone III 2.250,--Euro.

(4) Die anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden entsprechend der Lage des Grundstücks, auf dem die Verpflichtung zu Errichtung von notwendigen Stellplätzen entsteht, auf der Grundlage des entsprechenden Bodenrichtwertes festgesetzt. Es gilt jeweils der Bodenrichtwert gemäß der zuletzt für das Gebiet der Hansestadt Stralsund veröffentlichten Bodenrichtwertkarte. Die durchschnittlichen Grunderwerbskosten je Stellplatz berechnen sich aus dem Bodenrichtwert multipliziert mit der Größe 25 m².

(5) Der zu zahlende Ablösebetrag je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz/Garage ergibt sich aus dem Hundertsatz von 80 v. H. der Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten je Stellplatz nach Abs. 3 und den durchschnittlichen Grunderwerbskosten je Stellplatz nach Abs. 4.

(6) Zur Förderung der Vitalisierung des Altstadtgebietes werden für Gebäude mit Wohnnutzung in der Gebietszone I, deren Baugenehmigung nach dem Inkrafttreten dieser Änderungssatzung bekanntgegeben worden ist, bei der Ermittlung des Ablösebetrages die ersten zwei Stellplätze außer Betracht gelassen.

Auf schriftlichen Antrag kann in Ausnahmefällen für Gebäude in der Gebietszone I, deren Baugenehmigung nach dem Inkrafttreten dieser Änderungssatzung bekanntgegeben worden ist, eine anteilige oder vollständige Befreiung zur Zahlung eines Ablösebetrages erteilt werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden vorliegen,

- die einer sozialen, kirchlichen, kulturellen oder gastronomischen Nutzung, dem Einzelhandel oder besucherorientierten Dienstleistungen dienen und
- bei denen die Errichtung von Stellplätzen durch denkmalpflegerische und sanierungsrechtliche Vorgaben wesentlich erschwert oder gänzlich ausgeschlossen ist.

(7) Auf schriftlichen Antrag kann in Ausnahmefällen für Gebäude im gesamten Stadtgebiet, deren Innutzungnahme nach dem Inkrafttreten dieser Änderungssatzung angezeigt wird, eine anteilige oder vollständige Befreiung zur Zahlung eines Ablösebetrages erteilt werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei Gebäuden vorliegen,

- die einer sozialen, kirchlichen, schulischen oder kulturellen Nutzung dienen und
- die Anwendung der Festlegungen dieser Satzung im konkreten Fall zu einer unzumutbaren Härte oder zu einer der Gemeinwohlorientierung des Vorhabens nicht entsprechenden Belastung führen würde.

Ein Anspruch auf Befreiung besteht nicht.

§ 8 Ablösebetragsschuldner, Entstehung, Fälligkeit

Ablösebetragsschuldner ist der Verpflichtete im Sinne der §§ 49 Abs. 1, 86 Abs. 1 Ziff. 4 LBauO M-V. Die Ablösepflcht entsteht mit der Bekanntgabe der Baugenehmigung. Der Ablösebetrag wird fällig mit der Schlussabnahme oder Innutzungnahme der baulichen Anlage und wird mit einem Ablösefestsetzungsbescheid erhoben.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 4 die notwendigen Stellplätze oder Garagen nicht herstellt.

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

§ 10 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

Die 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge in der Fassung der Zweiten Satzung zur Änderung der 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge tritt zum 15.08.2026 in Kraft.

Stralsund, den 23.07.2026

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Anlage 1 zur 7. Stellplatzsatzung

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf			
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	<u>davon</u> Anteil für Besucherplätze in v.H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	-
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2	75
1.6	Studentenwohnheime	1 je 2 bis 3 Betten	10
1.7	Schwesternwohnheime	1 je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3	20
1.9	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3	75
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden	75
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besuchsverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	75

3.3	Großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 je 20 bis 30 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (wie Trainingsplätze)	1 je 250 m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m ² Hallenfläche	-
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 bis 300 m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 je 5 bis 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 10 bis 15 Besucherplätze	-
5.10	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je 2 bis 5 Liegeplätze	-

6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten örtlicher Bedeutung	1 je 8 bis 12 Sitzplätze	75
6.2	Gaststätten überörtlicher Bedeutung	1 je 4 bis 8 Sitzplätze	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 2 bis 6 Betten, für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nummer 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	75
7	Krankeneinrichtungen		
7.1	Universitätskliniken	1 je 2 bis 3 Betten	50
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (wie Schwerpunktkrankenhäuser, Privatkliniken)	1 je 3 bis 4 Betten	60
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 4 bis 6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 2 bis 4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime	1 je 6 bis 10 Betten	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler	-
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 je 25 Schüler, zusätzlich 1 je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre	-
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 je 15 Schüler	-
8.4	Fachhochschulen	1 je 2 bis 4 Studierende	-
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2	-
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 je 15 Besucherplätze	-
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 bis 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10-30

9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 bis 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 bis 6 je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 bis 4 je Pflegeplatz	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 je Waschstraße	-
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	-
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 je 2 000 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10	-
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 je 20 m² Spielhallenfläche, mindestens jedoch 3	-

Anlage 2 zur 7. Stellplatzsatzung**Gebietszone I – Stadtgebiet Altstadt**

wird umgrenzt von Schillanlagen, Strelasund, Flotthafen, Frankenhof, Einfahrt Stadion der Freundschaft, Ufer Frankenteich, Ufer Knieperteich;

Gebietszone II - besteht aus

1. Stadtteil Kniepervorstadt,
begrenzt von Schwedenschanze (Sportanlage), Strelasund, Schillanlagen, Ufer Knieperteich, Ufer Moorteich, Gräben Stadtwald, Lion-Feuchtwanger-Straße, Heinrich-von-Stephan-Straße, Wallensteinstraße, Vogelwiese, Franz-Schubert-Straße, Kedingshäger Straße, Müller-Grählert-Straße, Prohner Straße, Berthold-Brecht-Straße, Kleine Parower Straße, Langes Soll, Große Parower Straße,
2. Stadtteil Tribseer Vorstadt,
begrenzt von Schwarzer Weg, Gräben im Stadtwald, Ufer Moorteich (Steinbrücke Friedrich-Engels-Straße), Ufer Knieperteich, Ufer Frankenteich, Tribseer Damm (ehem. Kleinbahnhof), östliche Begrenzung DB AG-Gelände, westliche Begrenzung DB AG-Gelände, Grenze Sportplatz, Carl-Heydemann-Ring, Tribseer Damm, Rostocker Chaussee,
3. Stadtteil Frankenvorstadt,
begrenzt vom Stadion der Freundschaft, Frankenhof, Flotthafen, Strelasund (Hafen-Werftstraße), Werftstraße, Bahnhofstraße, östliche Begrenzung DB AG-Gelände, Ufer Frankenteich (ehem. Kleinbahnhof), August-Bebel-Ufer, Wulflamufer, Stadion.

