

Vorlagennummer: BV/25/321
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über Ausgleichsbeiträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze zum Bauvorhaben „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen - Proraer Allee 2/3“

Datum: 13.11.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen – Proraer Allee 2/3“, dem Antrag auf Ablöse für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (8 Außenstellplätze) unter Einhaltung der Bedingungen, zuzustimmen.
 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Antragsteller zu schließen.

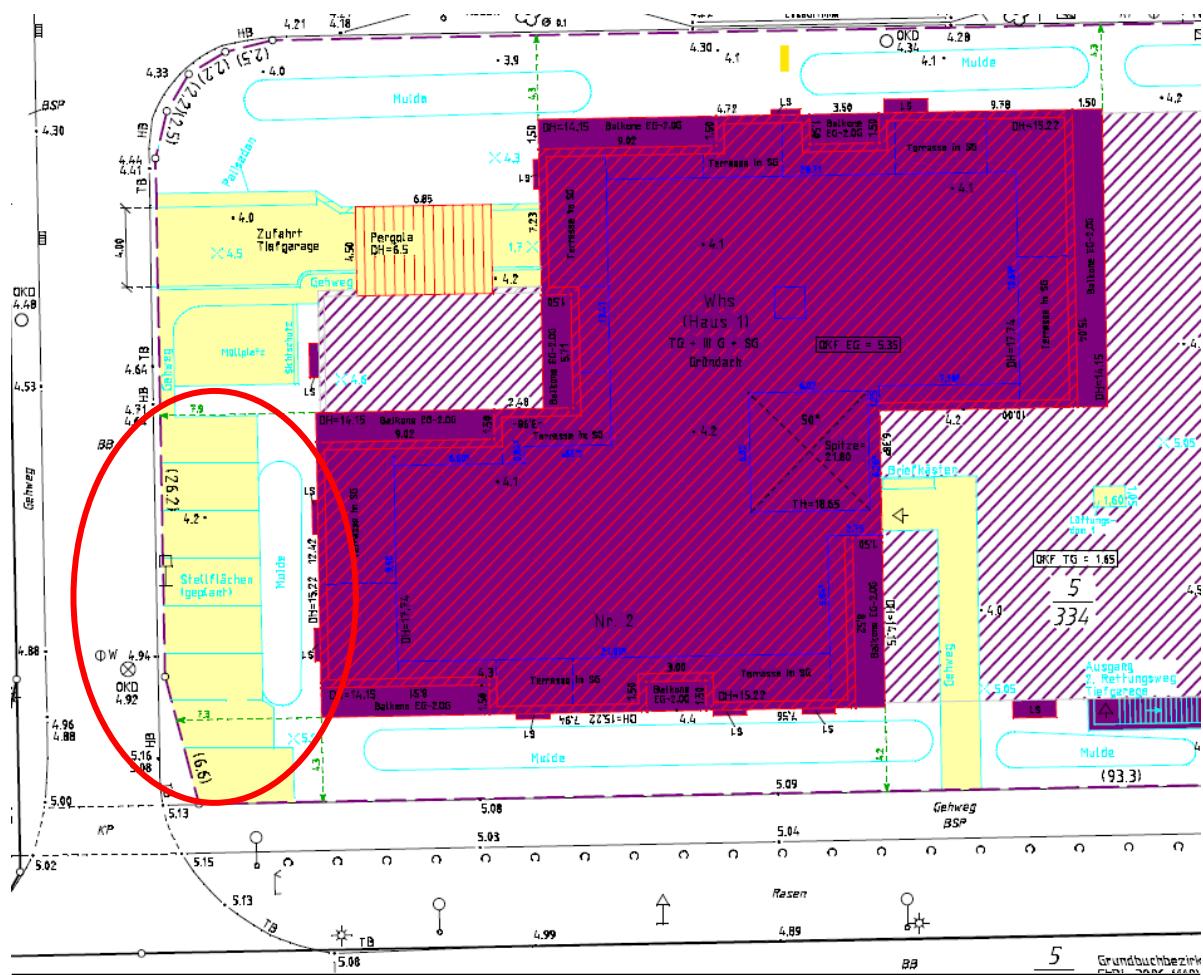
Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der „Alten Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.



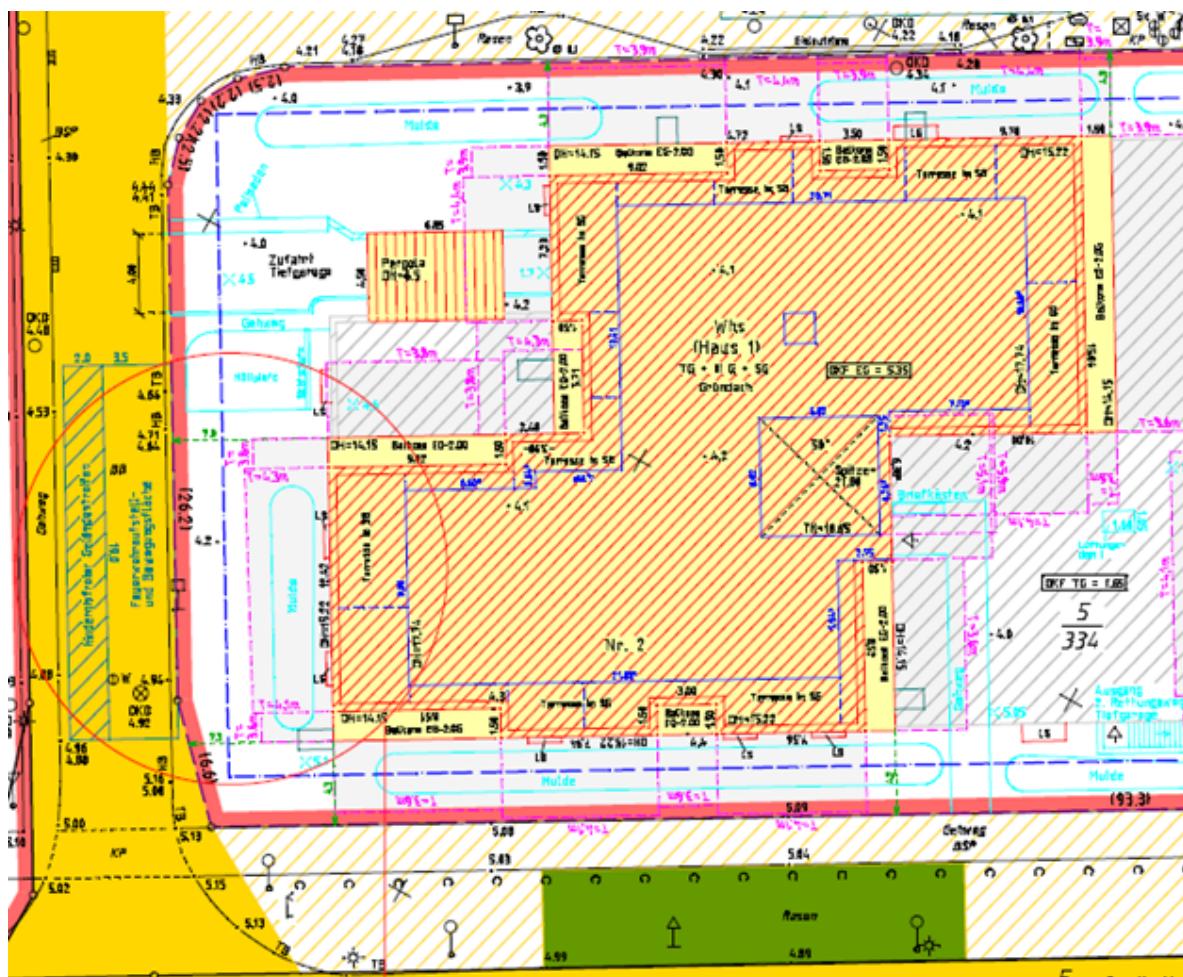
Der Antragsteller beantragt die Ablöse der 8 Außenstellplätze für o.g. Bauvorhaben und begründet seinen Antrag wie folgt:

„Auf Grundlage der LBauO M-V § 48, Wohnen, wurden für jede der 49 Wohnungen Abstellräume mit einer Grundfläche von mind. 5 m² im UG geschaffen. Vor diesem Hintergrund konnten die 8 Besucher-Stellplätze (5x Wohnen und 3x Gewerbe) flächenmäßig nicht mehr in der Tiefgarage realisiert werden und wurden im Bereich der Außenanlagen geplant. Diese 8 Stellplätze für Besucher sollen nunmehr abgelöst werden.“





Ausschnitt Lageplan ohne Stellplätze



Beurteilung der Verwaltung

Nach § 49 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Die Gemeinden sind durch den § 86 Abs. 1 Nr. 4 der LBauO M-V ermächtigt, örtliche Bauvorschriften über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann (Stellplatzsatzung/Ablösesatzung), zu erlassen.

Die Gemeinde Binz kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass dieser seiner Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst. Dabei bleibt abzuwegen, inwieweit der Verzicht auf die tatsächliche Herstellung zu Problemen des ruhenden Verkehrs führt und dieses Problem städtebaulich bewältigt werden muss. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Gemeinde.



In der geplanten Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen untergebracht. Es handelt sich bei den hier abzulösenden Stellplätzen um die prozentual anfallenden Besucherstellplätze für Wohngebäude und Gewerbe, die parallel der Hohen Düne angeordnet wurden. Der „theoretische“ Stellplatznachweis wurde also erbracht, kann jedoch nicht umgesetzt werden. Die Anordnung der Stellplätze kann aus tatsächlichen Gründen nicht an anderer Stelle des Grundstücks erfolgen, da sich u.a. bereits aufgrund der Festsetzung zur Niederschlagsversickerung im BP 9 die Notwendigkeit der Errichtung von Versickerungsmulden auf dem gesamten Grundstück ergibt. Ferner würde die Gesamtzufahrtsbreite von max. 4,00 m überschritten. Hinzukommend wäre auch der Zu- und Abgangsverkehr im Kreuzungsbereich der Proraer Allee/Höhen Düne unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Ausschlusskriterium zur tatsächlichen Herstellung dieser notwendigen Stellplätze.

Durch den Erlass der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Binz (örtliche Bauvorschrift) könnte die Herstellung dieser notwendigen Stellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages entfallen. Die Ermittlung des Ablösebetrages erfolgt auf der Grundlage des § 4 der Ablösesatzung. Der Vorhabenstandort wird der Zone I zugeordnet. Der Geldbetrag je Stellplatz (Ablösebeitrag) wurde unter Anwendung eines Satzes von 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten für Parkierungseinrichtungen einschl. der Grunderwerbskosten auf 15.600,00 € festgesetzt. Der Ablösebeitrag beläuft sich somit auf 124.800,00 € für 8 Stellplätze. Über die Stellplatzablöse ist der entsprechende öffentlich-rechtliche Vertrag zu schließen. Der Geldbetrag ist spätestens mit Baubeginn zu entrichten. Dem Landkreis wird mitgeteilt, dass mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn ihm die Bestätigung der Gemeinde vorliegt, dass der Ablösebeitrag bei der Gemeinde eingegangen ist.

Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen entsprechend des § 49 Abs. 2 LBauO M-V zu verwenden für:

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Auf die Stellplatzablöse sind die Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) anzuwenden. Die Stellplatzablöse ist als verfassungsrechtlich unbedenkliche Sonderabgabe eine Abgabe im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 (KAG M-V).

Durch die Ablöse der 8 Stellplätze für Besucher wird nicht ersichtlich, dass dies zu „wildem parken“ führen könnte, da im Plangebiet eine ausreichende Parkverbotsbeschilderung sowie Parkplatzmöglichkeiten vorhanden sind (u.a. Parkhaus). Eine Verpflichtung zur Anmietung und Ablöse kann nicht auferlegt werden. Erläuternd ist das Vorgehen dahingehend zu erklären, dass der Bauherr kostenmäßig für den Stellplatzersatz nur einmal in Anspruch genommen werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt aus oben genannten Gründen dem Antrag auf Ablöse von den 8 Außenstellplätzen für Besucher zuzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen zweckgebunden	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n