



Satzung

über örtliche Bauvorschriften für die Herstellung notwendiger Stellplätze im Gebiet der Gemeinde Salem (Stellplatzsatzung)

Auf Grund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Salem am 29.04.2014 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den beiliegenden Kartenausschnitten dargestellt. Durch diese Satzung werden folgende örtliche Bauvorschriften geändert:

- Punkt 5 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhofsgelände - Änderung“ (Stefansfeld)
- Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Loh“ (Mimmenhausen)
- Punkt 3 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberbrühl II/Änderung und Teilaufhebung“ (Mimmenhausen)
- Punkt 4.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Lichtenberg“ (Neufrach)
- Punkt 5.1 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riffenzell I“ (Neufrach)
- § 7 I der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Aachstraße-Breitenstraße I“ (Neufrach)
- Punkt 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Halden-Ost“ (Neufrach)
- Punkt 7.0 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neufrach-Ort/Bereich Am Lichtenberg“ (Neufrach)
- Punkt 5.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zum Roten Torkel“ (Mittelstenweiler)
- § 7 I der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Lindhalden-Giselhalden III“ (Mittelstenweiler)
- Punkt 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorder Halden II“ (Weildorf)
- Punkt 5 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eggenried II“ (Beuren)
- Punkt 4.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ (Beuren)

§ 2 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf zwei Stellplätze für jede Wohnung erhöht.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese örtliche Bauvorschrift können gem. § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Salem, den 30.04.2014



Manfred Härle
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Salem, den 30.04.2014



Manfred Härle
Bürgermeister



Begründung

Nach § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO kann die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.

Die Gemeinde Salem mit insgesamt 11.323 Einwohnern liegt im Mittelbereich Überlingen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und ist als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Salem als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen.

Verkehrliche Gründe für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung:

Auf Grund der Lage im ländlichen Raum sind bei den meisten Haushalten mindestens 2 PKWs vorhanden. Insbesondere in den nicht zentral gelegenen Teilorten (alle Teilorte außer Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach) sind die Anbindungen an den ÖPNV nicht so komfortabel, dass Haushalte auf einen PKW verzichten können. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nur in Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach vorhanden. Trotz einer guten Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbebetrieben vor Ort (insbesondere im Gewerbegebiet Neufrach) hat die Gemeinde Salem eine hohe Anzahl von Berufsauspendlern (3.231 Berufsauspendler bei insgesamt 4.156 Beschäftigten am Wohnort, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Aus diesen Gründen sind in der Regel mindestens 2 PKWs pro Haushalt notwendig.

Die Erschließungsstraßen in der Gemeinde Salem sind in der Regel maximal 5,0 m breit. Bei einer durchschnittlichen PKW-Breite von über 2,0 m (z. B. VW Golf mit 2,05 m) verbleibt somit keine ausreichende Restfahrbahnbreite von über 3,0 m. Damit besteht ein gesetzliches Parkverbot nach § 12 StVO. Die Erschließungsstraße steht daher als Parkraum für einen ständigen oder auch nur zeitweisen (Besucherparkplätze) Mehrbedarf an Stellplätzen nicht zur Verfügung. Bei neu ausgewiesenen Baugebieten werden zwar zusätzliche Besucherstellplätze in Form von öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt, trotzdem sind für den ständigen Bedarf mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich.

In Erschließungsstraßen, die über eine ausreichende Breite verfügen oder wenn Fahrzeuge trotz zu geringer Straßenbreite ihren PKW im Straßenraum abstellen, führt dies zu erheblichen Beeinträchtigungen und zu einem erhöhtem Gefahrenpotential, insbesondere während der Winterdiensttätigkeiten. Dies ist auch an den häufigen Beschwerden durch Bürger und Fahrer der Winterdienstfahrzeuge zu erkennen.

Städtebauliche Gründe für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung:

Durch den in § 1a Abs. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem damit verbundenen absoluten Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommt es zu einer weiteren Nachverdichtung im Innenbereich und somit einem weiteren Stellplatzdruck auf die nachverdichteten Wohngebiete. Vermehrt werden PKWs auf öffentlichen Straßen, teilweise auch in nicht eingefriedeten öffentlichen Grünanlagen geparkt. Die Erschließungsstraßen sind hierauf nicht ausgelegt. In den meisten Fällen fehlt es an der ausreichenden Breite. Unter anderem deswegen wird bei vielen Erschließungsstraßen beim Parken der begleitende Gehweg (unzulässigerweise) in Anspruch genommen.

Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den einzelnen Teilgebieten bzw. Teilorten:

Stefansfeld:

In Stefansfeld ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Edeka) vorhanden, der die Nahversorgung für den Ortsteil sicherstellen kann. Ein Kindergarten und eine Förderschule sind ebenfalls vorhanden. Die Grundschulen in Neufrach und Mimmenhausen, sowie die weiterführenden Schulen (Hauptschule mit Werkrealschule und Realschule) im Bildungszentrum im Ortsteil Mimmenhausen können über eine Busanbindung erreicht werden. Stefansfeld ist aber auch massiv von Nachverdichtung betroffen. Derzeit laufen Bauvorhaben für insgesamt 3 Mehrfamilienwohnhäuser in zweiter Reihe an der Schloßstraße und in der Bonhoefferstraße. Weitere 3 Mehrfamilienhäuser in der Leopoldstraße und der Klosterstraße sind in Planung. Auch die teilweise noch vorhandenen Baulücken werden derzeit durch Bauvorhaben geschlossen (z. B. Baulücke in der Bodenseestraße mit 2 Einfamilien- und 4 Reihenhäusern). Die Erschließungsstraßen in Stefansfeld sind auf Grund ihrer Breite nicht dafür geeignet, ruhenden Verkehr aufzunehmen. Lediglich die Ortsdurchfahrten der Landes- und Kreisstraßen haben eine ausreichende Breite. Auf Grund der ausgewiesenen Schutzstreifen für Radfahrer sind auch diese größtenteils mit einem gesetzlichen Parkverbot belegt. Die Notwendigkeit, ausreichend Stellplätze für eigene Kraftfahrzeuge aber auch für Besucher auf den Baugrundstücken nachzuweisen ist zwingend gegeben.

Mimmenhausen:

Mimmenhausen hat selbst keinen Lebensmittelmarkt. An der Gemarkungsgrenze zu Mimmenhausen, aber auf Gemarkung Neufrach befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Penny). Diese sind aber sicher nicht vom gesamten Ortsteil Mimmenhausen aus fußläufig erreichbar. Auch die Nachverdichtung spielt in Mimmenhausen eine große Rolle. In der Straße Langer Weg sowie im Lindenweg liegen Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser vor. Auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Wildi sollen ebenfalls Eigentumswohnungen entstehen. Die Erschließungsstraßen sind auch hier nicht für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgelegt. Durch das Parken auf den Ortsdurchfahrten der Landesstraßen (insbesondere Bahnhofstraße) entstehen regelmäßig gefährliche Verkehrssituationen. Die Herstellung von ausreichenden Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist daher zwingend notwendig.

Neufrach:

Auf Gemarkung Neufrach befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (s. o.), die aber direkt an der Gemarkungsgrenze zu Neufrach liegen und von der Wohnbebauung des Ortsteils Neufrach nur sehr begrenzt fußläufig erreichbar sind. Für die Grundversorgung sind die Haushalte daher regelmäßig auf ein Fahrzeug angewiesen. Die Erschließungsstraßen sind, wie in den anderen Ortsteilen auch, von ihrer Breite her nicht für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgelegt. Parkende Fahrzeuge auf den Ortsdurchfahrten der Landesstraße (Markdorfer Straße) und der Kreisstraße (Weildorfer Straße) wie auch auf der Gemeindeverbindungsstraße (Leutkircher Straße) stellen regelmäßig eine Gefährdung der Verkehrssicherheit dar.

Buggensegel:

Im Ortsteil Buggensegel befinden sich außer der Sonnenbergschule und dem Dorfgemeinschaftshaus keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine Einkaufsmöglichkeiten. Die Haushalte in Buggensegel sind daher regelmäßig auf ein zweites Fahrzeug angewiesen. Die Erschließungsstraßen in Buggensegel sind aber, wie auch in den anderen Teilorten, nicht auf die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgelegt. Auf der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 7760 (Bugstraße) ist das Parken gesetzlich erlaubt, da regelmäßig eine ausreichende Restfahrbahnbreite verbleibt. Insbesondere an unübersichtlichen Stellen (z. B. Kurve am Ortsausgang von Buggensegel nach Grasbeuren) führt das Parken zu gefährlichen Verkehrssituationen. Ein eingerichtetes Parkverbot in einem Teilbereich hat die Situation zwar weniger gefährlich gemacht, aber noch nicht ganz entschärft. Dass der benötigte Stellplatzbedarf

nicht vorhanden ist, zeigt auch das regelmäßige, rechtswidrige Parken im Bereich von Bushaltestellen.

Mittelstenweiler:

Mittelstenweiler verfügt ebenfalls über keine Einkaufsmöglichkeiten vor Ort. Auch Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen sind nicht vorhanden. Ein zweites Fahrzeug für die Haushalte in Mittelstenweiler ist daher in aller Regel notwendig. Das Parken auf den wenigen Erschließungsstraßen, die eine ausreichende Breite haben, um ruhenden Verkehr aufzunehmen, führt zu vermeidbaren Verkehrsbehinderungen und im Bereich der Ortsdurchfahrt (Bergstraße) auch auf Grund der starken Steigung bzw. des starken Gefälles zu gefährlichen Verkehrssituationen. Die meisten Erschließungsstraßen sind nicht auf die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgelegt.

Tüfingen:

In Tüfingen sind neben einem kleinen Dorfgemeinschaftshaus keine weiteren öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Auch zur Deckung des täglichen Bedarfs sind die Einwohner auf die Einkaufsmärkte in Stefansfeld oder Überlingen angewiesen. Der dringende Bedarf von mindestens 2 Fahrzeugen pro Haushalt ist daher gegeben. Parkraum für diese Fahrzeuge steht auf sämtlichen Erschließungsstraßen des Ortsteils Tüfingen auf Grund der Straßenbreiten nicht zur Verfügung. Die Ortsdurchfahrt ist auf Grund der sehr hohen Verkehrsbelastung und teilweise unübersichtlichen Kurven (z. B. am Ortsausgang von Tüfingen nach Stefansfeld) nicht zum Parken geeignet. Das Abstellen von Fahrzeugen würde hier, neben erheblichen Verkehrsbehinderungen, auch für Gefahrensituationen sorgen.

Rickenbach:

Auch in Rickenbach sind, außer dem kleinen Dorfgemeinschaftshaus, keine Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergarten, usw.) vorhanden. Um den täglichen Bedarf zu decken, muss auf die Einkaufsmärkte in Stefansfeld, Frickingen oder Überlingen zurückgegriffen werden. Die Haushalte in Rickenbach sind somit zwingend auf mindestens 2 Fahrzeuge angewiesen. Die Erschließungsstraßen in Rickenbach sind äußerst schmal und nicht für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs geeignet. Die Ortsdurchfahrt ist zwar ausreichend breit und hat auch nicht die Verkehrsbelastung wie z. B. die Ortsdurchfahrt in Tüfingen. Dafür ist Rickenbach geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe und auch zwei Lohnunternehmen mit einer großen Anzahl von stattlichen landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Auf Grund des sehr kurvigen Verlaufs und des starken Gefälles, gefolgt von einer starken Steigung, ist die Ortsdurchfahrt nicht geeignet, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Dies würde zu Gefahrensituationen führen, insbesondere, wenn LKWs oder landwirtschaftliche Fahrzeuge gezwungen wären, in Kurvenbereichen oder an starken Steigungen parkenden Fahrzeugen auszuweichen.

Weildorf:

Weildorf kann neben dem Dorfgemeinschaftshaus, das alle Teilorte besitzen, noch einen Kindergarten vorweisen. Um die Grundschule oder weiterführende Schulen zu besuchen müssen die Kinder den Ort verlassen. Busanbindungen an Stefansfeld und Neufrach sind zwar vorhanden, können aber sicherlich nicht jeden Bedarf abdecken. Zur Deckung des täglichen Bedarfs müssen die Einwohner mindestens nach Stefansfeld. Die Haushalte sind somit auf ein zweites Fahrzeug angewiesen. Öffentlicher Parkraum ist in Weildorf nur begrenzt vorhanden. Auf den Erschließungsstraßen, wie z. B. die Straßen Zum Ried, Bachstraße, Hangenbach, gilt auf Grund der Straßenbreite ein gesetzliches Parkverbot, da die erforderliche Restfahrbahnbreite beim Parken nicht gegeben ist.

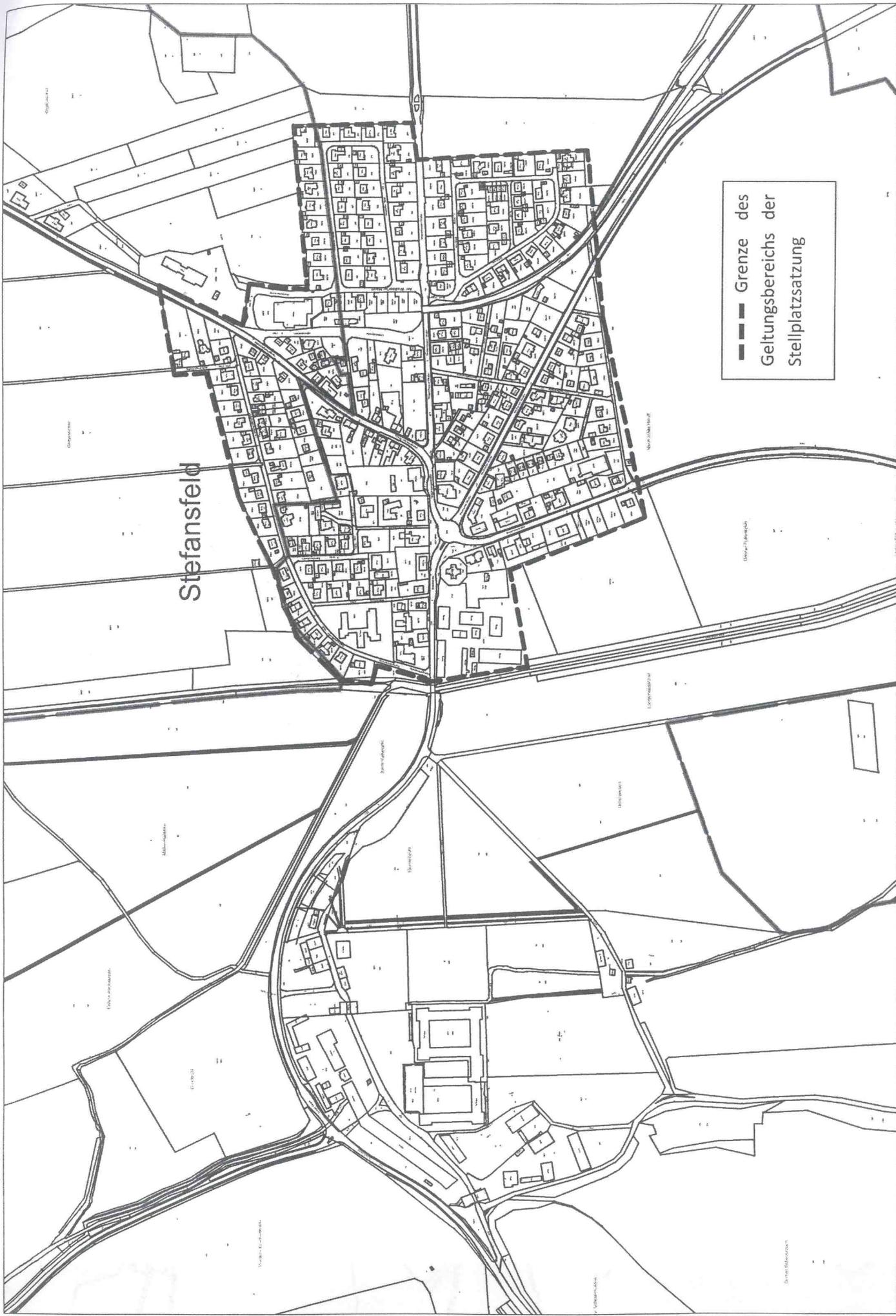
Oberstenweiler:

In Oberstenweiler sind neben dem Dorfgemeinschaftshaus keine öffentlichen Einrichtungen und auch keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Haushalte sind daher auf mindestens zwei Fahrzeuge angewiesen. Öffentlicher Parkraum ist in Oberstenweiler so gut wie gar nicht vorhanden. Die Erschließungsstraßen sind insgesamt nicht darauf ausgelegt, ruhenden Ver-

kehr aufzunehmen. Die Ortsdurchfahrt ist auf Grund des steilen und kurvigen Verlaufs ebenfalls nicht als Parkraum geeignet.

Grasbeuren:

Grasbeuren verfügt neben dem Dorfgemeinschaftshaus noch über einen Kindergarten. Um die Grundschule oder weiterführende Schulen zu besuchen müssen die Kinder den Ort verlassen. Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort nicht vorhanden. Auch in Grasbeuren sind die Haushalte daher auf zwei Fahrzeuge angewiesen. Die Erschließungsstraßen (insbesondere die äußerst schmalen Straßen In der Kürze und Waldstraße) sind für die Aufnahme von ruhendem Verkehr ungeeignet. Die Ortsdurchfahrt der K 7782 ist, zumindest im Bereich zwischen der Einmündung der Mimmenhauser Straße bis zum Ortsausgang in Richtung Ahausen, auf Grund des kurvigen Verlaufs und der Steigungen bzw. Gefälle nicht geeignet, um den ruhenden Verkehrs aufzunehmen.



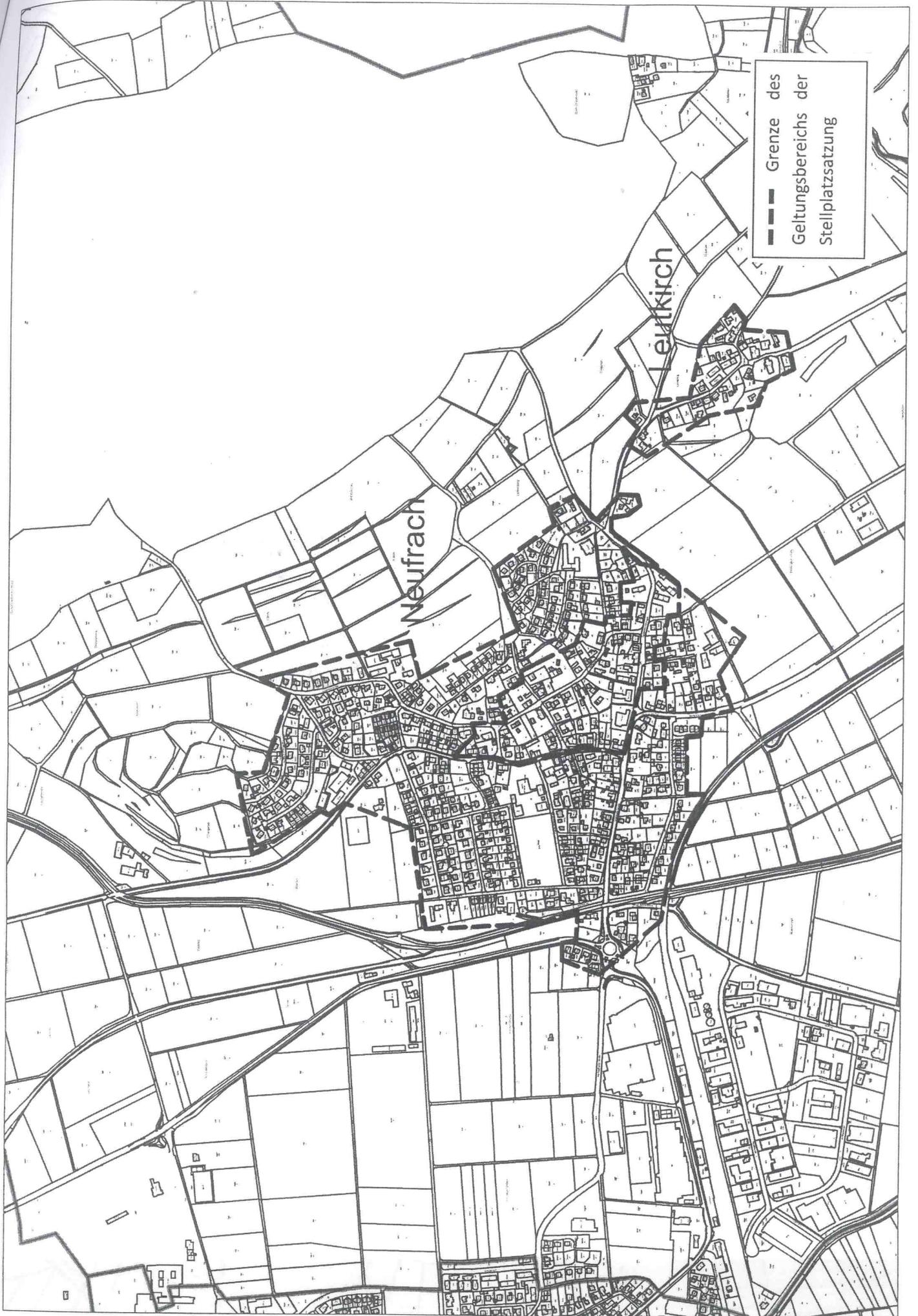
Stefansfeld

— — — Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung



Mimmenhausen

— Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung



— Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung
- - - Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung

Neufrach

Leukkirch



Weildorf

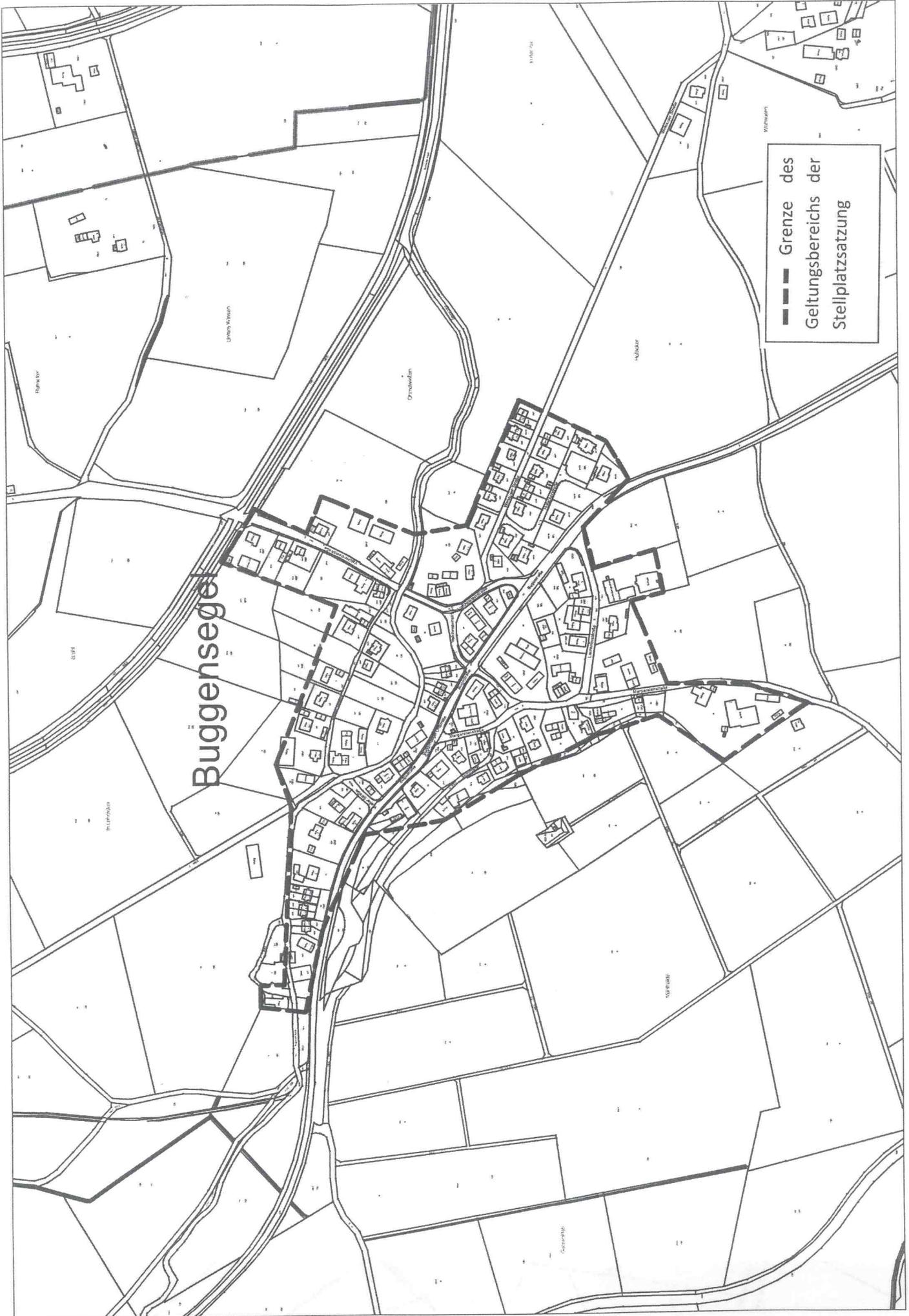
--- Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung



— Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung

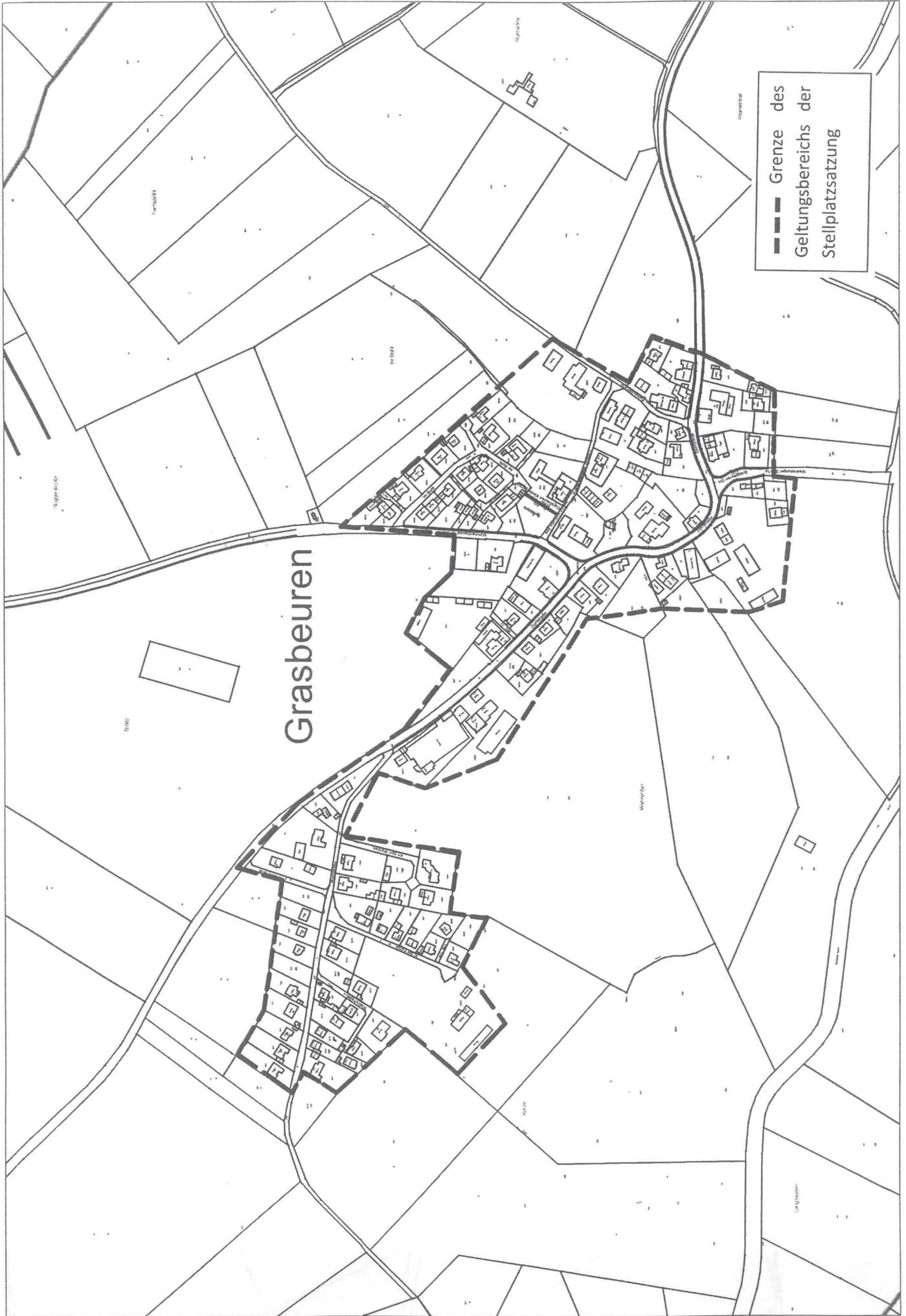
Oberstenweiler

Mittelstenweiler



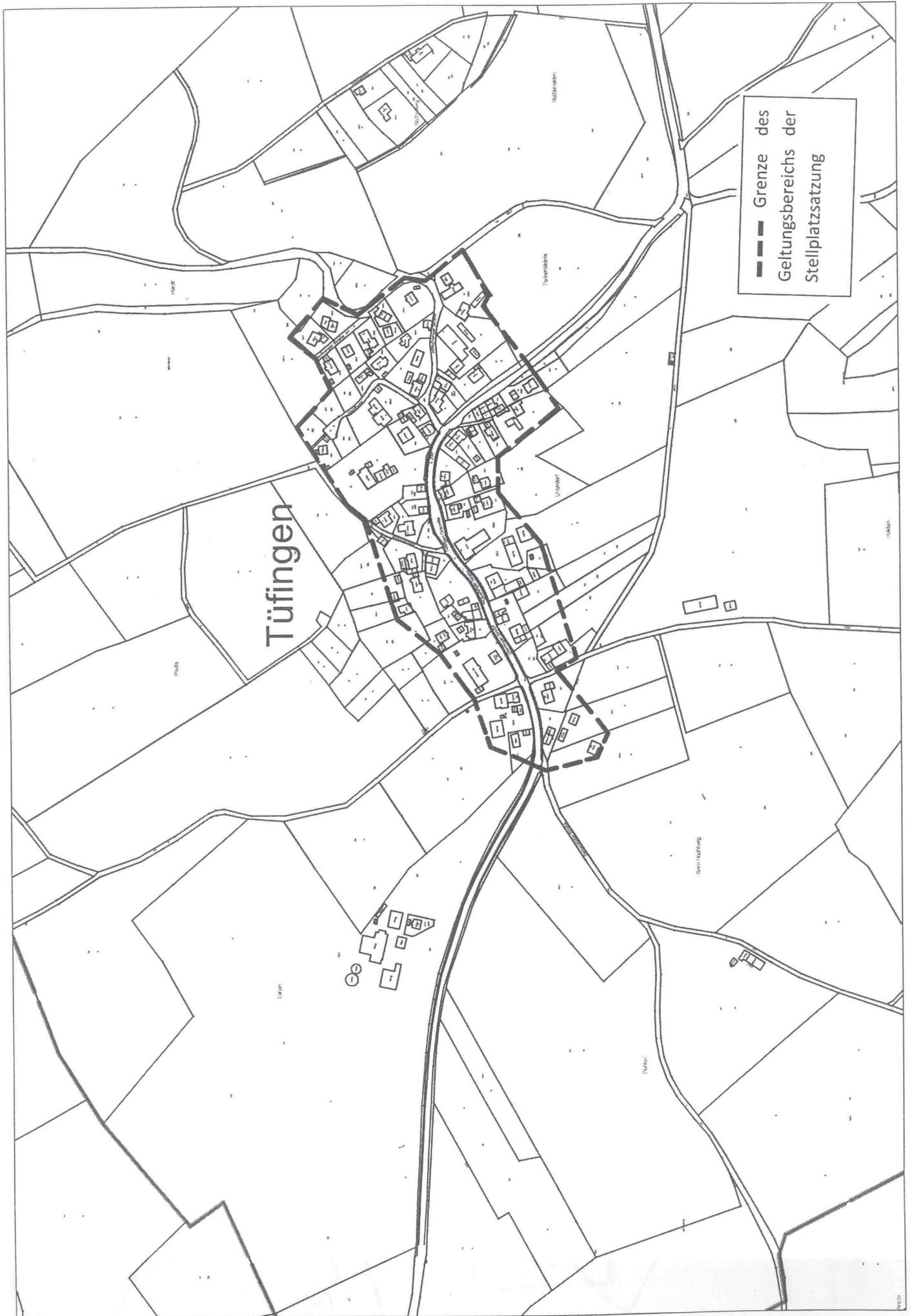
Buggensegel

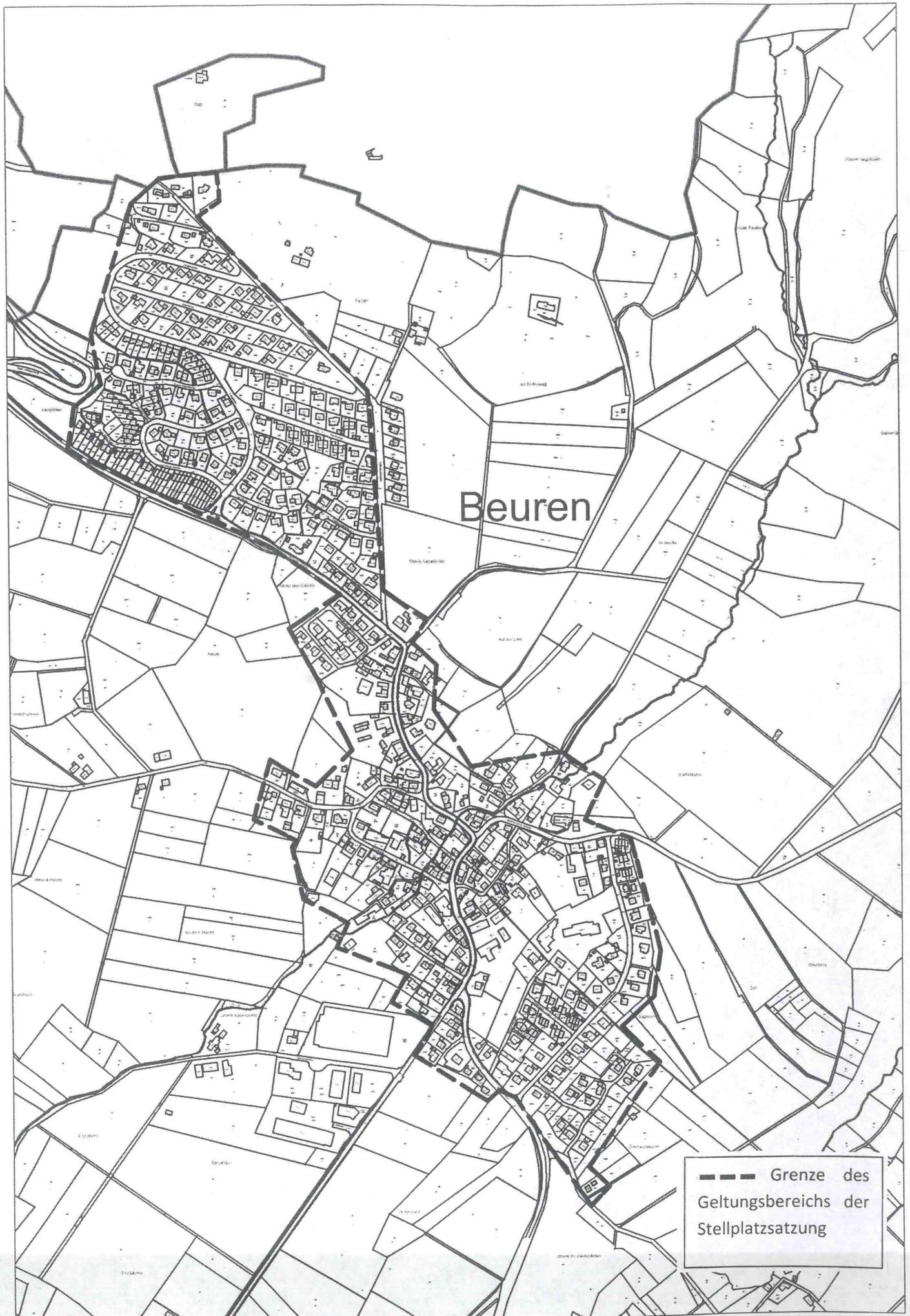
— — — Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung



Grasbeuren

— Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung





Beuren

--- Grenze des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung