



GEMEINDE OBERSONTHEIM
- Landkreis Schwäbisch Hall -

Satzung der Gemeinde Obersontheim

über

Örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz- Stellplatzsatzung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)

in der Beschlussfassung vom

13.10.2022

Aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 698), letzte Änderung durch Artikel 2 vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Obersontheim am 13.10.2022 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Teilflächen des Gemeindegebietes beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Gegenstand der Satzung als örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ist eine Erhöhung der sich aus § 37 Abs. 1 LBO ergebenden Stellplatzverpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen aus Gründen des Verkehrs sowie aus städtebaulichen Gründen

§ 2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 notwendige Kfz-Stellplätze im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO erhöht.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der Ortskern Obersontheim gemäß Anlage 1, als Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis auf § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Obersontheim, den 11.11.2022

Stephan Türke
Bürgermeister

Begründung

Allgemeine Erwägungen

Die Zielsetzungen der Landesbauordnung sind nicht auf den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen im ländlichen Bereich angepasst, da die Anzahl an Haushalten mit einem oder mehreren Kraftfahrzeugen stetig zunimmt. Im Ortskern der Gemeinde Obersontheim herrschen beengte Erschließungsverhältnisse mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung. Es ist abzusehen, dass ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Kfz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden kann. Somit besteht akuter Handlungsbedarf für die Gemeinde Obersontheim, dem erhöhten Bedarf an Stellplätzen nachzukommen. Die in dieser Satzung normierte Stellplatzverpflichtung orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen, konkreten örtlichen Verhältnissen und Bedarfen.

Die Gemeinde Obersontheim im Landkreis Schwäbisch Hall konnte in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer stetig wachsenden Wirtschaft eine zunehmende Bevölkerungszahl aufweisen. Dies wirkt sich auch auf den Bedarf von Wohnraum aus.

Im Ortskern von Obersontheim befinden sich viele ältere Gebäude, die durch neue und teils größere Gebäude wie zum Beispiel Mehrfamilienhäusern ersetzt werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Diese Reaktivierung des Ortskerns trägt zur Stärkung des attraktiven Wohn- und Arbeitsstandortes und zur Sicherung privater und kommunaler Infrastruktur bei. Auch potenzielle Aufenthaltsorte wie zum Beispiel an der Bühler, auf dem Hospitalhof oder die Einkaufsmöglichkeiten sollen genutzt und erhalten werden.

Um diese Infrastruktur zu sichern muss auch das ordnungsgemäße Parken gewährleistet werden. Dies ist im Moment an vielen Stellen nicht möglich, da die von der Gemeinde Obersontheim zur Verfügung gestellten öffentlichen Parkflächen auch häufig dauerhaft privat genutzt werden und dadurch nicht mehr ausreichen.

Verkehrliche Gründe

Die steigende Anzahl an Kraftfahrzeugen im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf privaten Grundstücken, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen und einen Suchverkehr sowie eine zusätzliche Belastung durch fehlende Stellplätze zu vermeiden. Dies dient insgesamt dem Erfordernis der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, indem der ruhende Verkehr außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht wird.

Durch den Mangel an Parkplätzen werden die PKWs am Straßenrand und zum Teil auch auf Gehwegen abgestellt. Hierdurch entstehen Gefahren für den Begegnungsverkehr mit anderen Kraftfahrzeugen, da zwangsläufig die Gegenfahrbahn genutzt werden muss, um am Straßenrand parkende PKWs zu überwinden. Dadurch sind Fußgänger*Innen und vor allem auch Rollstuhlfahrer*Innen, Personen mit Kinderwägen und Kinder gefährdet, da diese dann auf die Straßen ausweichen müssen. Infolgedessen wird der Verkehrsfluss behindert und Gefahrensituationen verursacht.

Im betreffenden Gebiet befindet sich unter anderem die Hauptverkehrsstraße L1066, die ein hohes Verkehrsaufkommen sowohl von PKW als auch LKW aufweist. Hierdurch bestehen keine

Möglichkeiten öffentliche Verkehrsflächen auf der Straße herzustellen, denn hier steht die Sicherheit und die Erhaltung des fließenden Verkehrs im Vordergrund.

Durch die ländliche Lage der Gemeinde Obersontheim liegt bereits von vorneherein ein gesteigerter Anteil an Kraftfahrzeugen vor. Es bestehen längere Arbeits-, Schul- und sonstige Wege, wie beispielsweise zu medizinischen und freizeitgestaltenden Einrichtungen und zusätzlich ist die Anbindung an den ÖPNV nicht ausreichend ausgebaut und leistungsfähig.

Es gibt drei Buslinien, die in Abständen von mindestens 30 Minuten in die große Kreisstadt Schwäbisch Hall fahren. In Richtung große Kreisstadt Crailsheim existiert nur eine Buslinie, die maximal stündlich abfährt. Nach Ellwangen und Gaildorf fährt ebenfalls jeweils eine Buslinie in sehr unregelmäßigen Zeitabständen. Zusätzlich verlängern die Busfahrten die Fahrtzeiten um mindestens 10 – 15 Minuten in alle Richtungen, wobei man noch den Alltagsverkehr beachten muss, der den Verkehrsfluss häufig verlangsamt. Nicht zu vergessen ist auch die Zeit der Wegstrecke zur Bushaltestelle. Somit müsste man seine Arbeitszeiten und Termine an die unregelmäßigen Fahrtzeiten der sechs vorhandenen Buslinien anpassen. Leider ist es häufig nicht möglich solche Termine bzw. die Arbeitszeiten an den Busfahrplan anzugleichen und dadurch können lange Wartezeiten entstehen. Aus diesem Grund kann der private PKW nicht vollständig ersetzt werden und auch das Fahrrad stellt häufig keine geeignete Alternative dar. Somit kommt eine alternative Verlagerung des Verkehrs auf Verkehrsträger mit geringerer Flächeninanspruchnahme nicht in Betracht.

Städtebauliche Gründe

Die Gemeinde Obersontheim ist eine attraktive Wohngemeinde, insbesondere im Ortskern mit einer starken Nachfrage nach Wohnflächen. Getreu dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll der Wohnraumbedarf durch bereits erschlossene Flächen gedeckt werden. Um dieses Ziel sinnvoll zu erreichen und gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden werden ausreichend private Parkmöglichkeiten benötigt. Des Weiteren kann so der Außenbereich geschützt und zusätzliche Kosten für Erschließung oder weitere Infrastruktur vermieden werden.

Die durch die Gemeinde bereitgestellten öffentlichen Stellplätze dienen nicht der dauerhaften Nutzung durch private Fahrzeuge, denn sonst können die Bedarfe der Wirtschaft und des Einzelhandels sowie des täglichen Pendelverkehrs nicht berücksichtigt werden. Mithin kommt eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht in Betracht.

Darüber hinaus wird das Orts- und Straßenbild im Ortskern durch vermehrtes, auch regelwidriges Parken von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Raum häufig beeinträchtigt.

Durch die innerörtliche Bebauung kommt es zu einem hohen Aufkommen an Kraftfahrzeugen. Insbesondere in dem Ortskern der Gemeinde Obersontheim, welcher Gegenstand dieser Satzung ist, besteht ein besonders gesteigerter Stellplatzbedarf, da gerade hier eng bebaute Flächen vorhanden sind, was zwangsläufig eine gesteigerte Anzahl an Bewohnern und auch Kraftfahrzeugen nach sich zieht. Gerade in diesem Bereich herrscht aber in der Regel ein grundsätzlicher Mangel an Parkplätzen, der mit dieser Stellplatzsatzung ausgeglichen werden soll.

Interessenabwägung und ordnungsgemäße Ermessensausübung

Insgesamt ist die Erhöhung der Stellplatzzahl verhältnismäßig. Die soeben dargelegten Gründe rechtfertigen die geforderte Stellplatzzahl, auch wenn diese sich am oberen Ende der nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zulässigen Maximalanzahl an notwendigen Stellplätzen befindet. Sie ist geeignet, die Ziele der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die städtebaulichen Interessen zu schützen und auch erforderlich, da eine geringere Anzahl an Mindeststellplätzen nicht gleichermaßen geeignet wäre. Hierbei wurde berücksichtigt, dass auch bei kleinen Wohneinheiten überproportional viele Kraftfahrzeuge vorhanden sein können.

Die von der Gemeinde gewählte Zahl der Stellplätze ist auch angemessen. Denn die öffentlichen Belange überwiegen die entgegenstehenden privaten Interessen aus Art. 14 GG. Dabei wurde die gesteigerte Baukostenlast für die Eigentümer ebenso wie die Beschränkung der freien Verfügbarkeit der Grundstücksflächen berücksichtigt, welche allerdings in Anbetracht der gewichtigen, mit dieser Satzung verfolgten Interessen zurück zu stehen haben. Insbesondere die Rechtsgüter der Gesundheit und des Lebens stellen hochrangige Güter dar. Es werden nicht nur die potentiell gefährdeten Fußgänger geschützt, sondern auch die Möglichkeiten der Gesundheitsversorgung verbessert, indem Ärzte und Krankenhäuser einfacher und schneller erreicht werden können. Mithin konnte die Gemeinde Obersontheim ihr Satzungsermessen ordnungsgemäß dahingehend ausüben, dass sie für den Ortskern die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze erhöht.

Obersontheim, den 11.11.2022

Stephan Türke
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Obersontheim, den 11.11.2022

Stephan Türke
Bürgermeister