Gemeinde Wolpertswende



# Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Satzung
Abgrenzung Geltungsbereich
Begründung

18.02.2019

# Gemeinde Wolpertswende

**Satzung**
**über**
**örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**
**(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613),
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende am xx.xx.2019 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatz-verpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) beschlossen:

§1
**Gegenstand der Satzung**

Gegenstand der Satzung ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zur Herstellung notwendiger KFZ-Stellplätze für Wohnungen. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m² bis 80 m² auf 1,5 Stellplätze,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² auf 2,0 Stellplätze erhöht.

Für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche richtet sich die Anzahl der herzustellenden notwendigen KFZ-Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes angefahren werden können (gefangene Stellplätze), werden nur für die gleiche Wohneinheit als notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung anerkannt.

§ 2
**Sachlicher Geltungsbereich**

Die Bestimmungen dieser Satzung gelten bei Neubauten, Umbauten und Nutzungs-änderungen, bei denen neue, abgeschlossene Wohneinheiten entstehen, sowie bei Aufteilung großer Wohnungen in zwei oder mehrere kleinere Wohneinheiten.

§ 3
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Lageplänen mit Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Ortsteile Wolpertswende und Mochenwangen vom 18.02.2019.

§ 4
**Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) bestehen aus dem Satzungstext und den Lageplänen für die Ortsteile Wolpertswende und Mochenwangen vom 18.02.2019.
Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom 18.02.2019 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 5
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wolpertswende, den xx.xx.2019

……..
Daniel Steiner, Bürgermeister (Dienstsiegel)

Gemeinde
Wolpertswende

Örtliche Bauvorschriften
zur Erhöhung der KFZ-
Stellplatzverpflichtung
für Wohnungen
(Stellplatzsatzung)

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

gefertigt
Aulendorf, 18.02.2019

| | |
|---|---|
| | Verfahrenshinweise |
| 1 | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>gem. §2(1)1 BauGB und § 74(6) LBO<br>Billigung des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften<br>(Stellplatzsatzung) vom 18.02.2019 mit Begründung vom<br>18.09.2019 und<br>Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat<br><br>am 18.03.2019 |
| 2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>gem. § 2(1)2 BauGB<br>und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB<br><br>am 22.03.2019 |
| 3 | Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB<br>des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 18.02.2019<br>mit Begründung vom 18.02.2019<br><br>vom 01.04.2019 bis 06.05.2019 |
| 4 | Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch<br>die Aufstellung der Satzung berührt werden kann gem.<br>§ 4(2) BauGB<br><br>vom 01.04.2019 bis 06.05.2019 |
| 5 | Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen<br>gem. § 3(2)4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den<br>Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB und § 74(6) LBO<br><br>am xx.xx.2019 |

| | |
|---|---|
| 6 | Ausfertigung<br>Der Satzungstext und die Lagepläne der örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung) stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.2019 überein.<br><br>Wolpertswende, den xx.xx.2019<br><br><br><br>Daniel Steiner<br>Bürgermeister |
| 7 | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung) gem. §10(3) BauGB<br><br>am xx.xx.2019<br><br>Wolpertswende, den xx.xx.2019<br><br><br><br>Daniel Steiner<br>Bürgermeister |

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Wolpertswende |
| Ortsteile | Wolpertswende |
| | Mochenwangen |
| Landkreis | Ravensburg |

**Satzung über örtliche Bauvorschriften**
**zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung**
**für Wohnungen (Stellplatzsatzung)**

**Begründung**

## 1 Lage

Die Gemeinde Wolpertswende, bestehend aus den Ortsteilen Wolpertswende und Mochenwangen, liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Ravensburg, an der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen-Ravensburg /Weingarten-Bad Saulgau-Herbertingen-Mengen-Sigmaringen.
Sie wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) dem Mittelbereich Ravensburg/Weingarten zugeordnet.
Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (04.04.1996) ist Wolpertswende als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

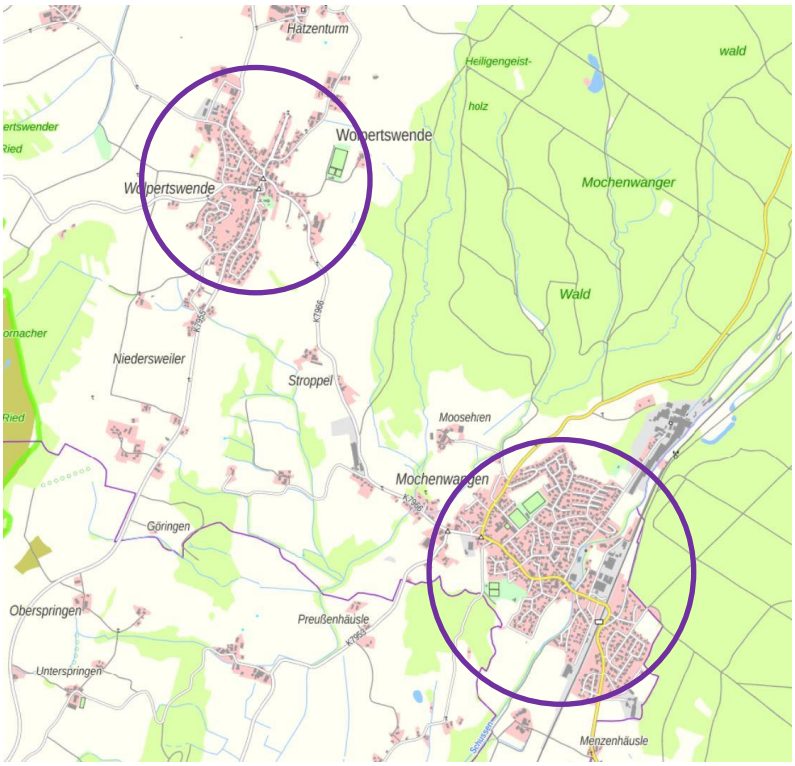

Abb. 1 Übersichtskarte

## 2 Strukturdaten

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Gemeinde Wolpertswende ist eine Flächengemeinde im ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf 2.635 km².

Die Einwohnerzahl betrug im 3. Quartal 2018 4.179 Personen.

Die Bevölkerungsdichte ist mit 157 EW/km² relativ gering (Landesdurchschnitt 309 EW/km²).
In der Gemeinde leben 2.242 erwerbstätige Personen (31.12.2015). Davon arbeiten 463 Personen in der Gemeinde. 1.779 Erwerbstätige pendeln aus der Gemeinde aus, überwiegend in den Mittelbereich Ravensburg/Weingarten. Nur 511 Personen pendeln in die Gemeinde ein.
Die Gemeinde weist mit – 565,6/1000 Erwerbstätigen am Wohnort einen relativ hohen negativen Pendlersaldo auf.

Da eine große Anzahl der Erwerbstätigen auf Mobilität angewiesen ist, ist der Motorisierungsgrad der Einwohner entsprechend hoch. Der Bestand an Kraftfahrzeugen in der Gemeinde Wolpertswende liegt bei 3.283 KFZ, davon 2.594 PKW (31.12.2018). Dies ergibt einen Motorisierungsgrad von 625 PKW/1000 Einwohner.
In den letzten 10 Jahren wuchs die Einwohnerzahl in der Gemeinde um 52 Personen (2008: 4.127 EW – 2018: 4.179 EW), was einer Zunahme um rd. 1,3 % entspricht. Der Bestand an PKW stieg im gleichen Zeitraum um 408 Fahrzeuge an (2008: 2.186 PKW – 2018: 2.594 PKW).
Dies entspricht einer Zunahme von rd. 18,6 %.

## 3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Gemeinde Wolpertswende ist über 2 Buslinien und über die Bodensee-Oberschwaben-Bahn BOB an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen.
Die Bodensee-Oberschwaben-Bahn verkehrt vom Bahnhof Mochenwangen stündlich in Richtung Friedrichshafen bzw. Aulendorf.

Die Buslinie 20 des bodo Verkehrsverbundes verkehrt tagsüber im Stundentakt vom Bahnhof Ravensburg nach Wolpertswende, mit mehreren Haltestellen in Mochenwangen und Wolpertswende, an Schultagen mit Verbindungen von/bis Wolpertswende-Vorsee.

Die Buslinie 7573 der DB Regio Alb-Bodensee fährt von Herbertingen über Bad Saulgau, Altshausen, Blitzenreute, Staig und Weingarten zum Bahnhof Ravensburg und zurück, mit Halt in Wolpertswende-Vorsee, am Abzweig in die Bundesstraße B 32. Die Linie fährt im Ein- bis Zweistundentakt. Während der Schulferien entfallen jedoch, eine Reihe von Abfahrten.

Arbeitsorte abseits der beiden Buslinien und der Bahnlinie sind für Erwerbstätige nicht über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

## 4 Versorgung

In der Gemeinde Wolpertswende bestehen im in der Ortsmitte von Wolpertswende eine Bäckerei und ein kleiner Lebensmittelladen.

In Mochenwangen gibt es an der Kirchstraße ein kleines Versorgungszentrum mit Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Poststelle und Apotheke, in der Mahlerstraße einen Getränkeladen.

Im Hofladen in Wolpertswende-Vorsee werden von April bis November eigene Erzeugnisse, wie Obst und Gemüse und regionale Lebensmittel angeboten.

In Mochenwangen bestehen zwei, in Wolpertswende eine Bankfiliale, jeweils mit reduzierten Öffnungszeiten.

Für die Gesundheitsversorgung praktizieren in Mochenwangen zwei Allgemeinärzte und ein Zahnarzt.

Die Läden und Dienstleistungseinrichtungen in den beiden Ortsteilen sind zwar in der jeweiligen Ortsmitte fußläufig, bzw. per Fahrrad erreichbar. Da in der Gemeinde kein größerer Lebensmittelmarkt zur Verfügung steht, sind die Einwohner auf die Einkaufsmärkte in den Nachbarorten, Aulendorf, Blitzenreute, oder Baindt angewiesen. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird daher weitgehend der private PKW genutzt und auch benötigt.

## 5 Verkehr

Die Ortsmitte von Wolpertswende ist durch die Ortsdurchfahrten der Kreisstraßen K 7955 und K 7966 von Durchgangsverkehr betroffen. Das Abstellen von Fahrzeugen auf Straßengrund kann hier, aufgrund des kurvigen Straßenverlaufs und des steilen Geländeanstiegs im Bereich der Mochenwanger Straße und der Fußwegquerung zum Kindergarten über die Niedersweiler Straße, zu erheblichen Behinderungen und Gefährdungen führen.

Die Ortsmitte von Mochenwangen ist durch die Ortsdurchfahrten der Landesstraße l 284 (Hauptstraße) und der Kreisstraße K 7966 (Wolpertswender Straße) aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens deutlich stärker belastet. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf Straßengrund kann auch hier zu erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs und zu Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer führen.



Wolpertswende Ortsdurchfahrt K 7966



Mochenwangen Ortsdurchfahrt L 284

Das innerörtliche Straßennetz folgt den gewachsenen Grundstücksstrukturen. Es ist z.T. sehr schmal, mit Straßenbreiten von 3,0 m bis 4,5 m ausgebaut, verwinkelt und kurvig im Verlauf.

Aufgrund der topographischen Situation bestehen im Straßenverlauf teilweise erhebliche Steigungen.
Eine Reihe von Erschließungsstraßen endet in Sackgassen, mit Grundstückserschließungen in zweiter Reihe, ohne Wendemöglichkeit. Eine Aufweitung des Straßenraumes ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der bestehenden, z.T. dichten, kleinteiligen Bebauung meist nicht möglich, sodass die Straßen keine parkenden Fahrzeuge aufnehmen können.



Mochenwangen Im Erlengrund



Mochenwangen Bahnhofstraße


Wolpertswende Wirtsgässle


Wolpertswende Segelbacher Straße



Wolpertswende Herrengasse

In der Ortsmitte Mochenwangen wurde der öffentliche Straßenraum um Kirche, Gemeindehaus und Kindergarten durch gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen städtebaulich aufgewertet und in seiner Aufenthaltsqualität verbessert. An der Einmündung der Kirchstraße in die Hauptstraße wurde zudem ein öffentlicher Parkplatz geschaffen.
Die gestalteten Straßenräume in diesem Bereich der Ortsmitte sollten von dauerhaft am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen freigehalten werden.




Mochenwangen Hauptstraße -Kirchstraße

## 6 Bauliche Entwicklung

Aufgrund des starken Anstiegs der Baulandpreise im Bereich des Mittelzentrums Ravensburg-Weingarten und der angrenzenden Umlandgemeinden hat in den vergangenen Jahren der Siedlungsdruck auch auf das Gemeindegebiet Wolpertswende, vor allem im Ortsteil Mochenwangen, deutlich zugenommen. Es wurden in beiden Ortsteilen neue Baugebiete ausgewiesen und verwirklicht.

Auch in den gewachsenen innerörtlichen Bereichen erfolgt, aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft, eine vermehrte Umnutzung von bestehender Bausubstanz, bzw. die verdichtete Neubebauung von aufgegebenen Hofstellen.

Kleinere innerörtliche Gewerbebrachen werden freigemacht und mit Wohngebäuden neu bebaut.

In den älteren Baugebieten im unbeplanten Innenbereich am Rand der Ortskerne werden große Grundstücke geteilt, bzw. mit größeren Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut. Große Wohn- und Wirtschaftsgebäude oder Einfamilien-Wohnhäuser werden in mehrere, kleinere Wohneinheiten aufgeteilt, Baulücken, auch in weniger guten Wohnlagen, geschlossen.

Die wünschenswerte Innenentwicklung führt in beiden Ortsteilen zu einer deutlichen Nachverdichtung in den Innerortslagen.




Mochenwangen Bahnhofstraße

Mochenwangen Wolpertswender Straße




Wolpertswende Vorseer Straße

Wolpertswende Aulendorfer Straße

## 7 Anlass für die Aufstellung der Satzung

Im Gemeindegebiet wird aufgrund der beschriebenen strukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Aspekte seit einigen Jahren eine deutliche Zunahme des ruhenden Verkehrs auf öffentlichem Straßengrund beobachtet.
Bei Um- und Neubauten oder Umnutzungen im Innenbereich wird, insbesondere bei Mehrfamilien-Wohnhäusern, für neu geschaffene Wohneinheiten überwiegend nur die Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen hergestellt, die nach § 37(1) der Landesbauordnung erforderlich sind, d.h. 1 Stellplatz/WE.

Wie der durch das Statistische Landesamt für die Gemeinde Fronreute ermittelte Motorisierungsgrad von 625 PKW/1000 Einwohner zeigt, verfügen zumindest Mehrpersonen-Haushalte fast durchwegs über mehr als ein privates Kraftfahrzeug.
Die Zweitfahrzeuge werden, da kein privater Stellplatz zur Verfügung steht, in den Anliegerstraßen am Straßenrand abgestellt.
Durch die verstärkte Parkierung am Straßenrand werden Anlieferdienste, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Schulbusse in der Durchfahrt behindert. Anliegern wird die Zufahrt zu Ihren Grundstücken erschwert, da Ein- und Ausfahrten nur in Teilbereichen freigehalten werden. Das Parken in Einmündungsbereichen und auf Gehwegen behindert und gefährdet Fußgänger und Radfahrer.

Das Orts- und Straßenbild wird, vor allem außerhalb der üblichen Arbeitszeiten und an Wochenenden zunehmend durch parkende Fahrzeuge geprägt. Der entstehende Parkplatz-Suchverkehr führt zu Belästigung der übrigen Anwohner durch Lärm und Abgase.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende hat sich daher entschlossen, örtliche Bauvorschriften für die Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen zu erlassen.

Bei der wünschenswerten Entwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich sollen damit auch die Belange des ruhenden Verkehrs Berücksichtigung finden, sodass das höhere Nutzungsmaß auf den privaten Grundstücken nicht zu erheblichen Belastungen für die übrigen Anwohner und die Allgemeinheit führt.

Für die durch Bebauungspläne überplanten Wohngebiete wird seit Jahren über die örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für größere Wohnungen auf 1,5 bis 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ähnliche Regelungen sollen nun, auch aus Gründen der Gleichbehandlung von Bauvorhaben und Bauherren, für die unbeplanten Innenbereiche der beiden Ortsteile getroffen werden.

## 8 Geltungsbereich der Satzung

### 8.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) gelten bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen, bei denen neue, abgeschlossene Wohneinheiten entstehen, sowie bei Aufteilung großer Wohnungen in zwei oder mehrere kleinere Wohneinheiten.

Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird im Geltungsbereich der Satzung die Stellplatzverpflichtung

- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m² bis 80 m² auf 1,5 Stellplätze,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² auf 2,0 Stellplätze erhöht.

Für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche richtet sich die Anzahl der herzustellenden notwendigen KFZ-Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO.
Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes angefahren werden können (gefangene Stellplätze), werden nur für die gleiche Wohneinheit als notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung anerkannt.

### 8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ist ein Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches, jeweils für die Ortsteile Wolpertswende und Mochenwangen, beigefügt.
Diese Lagepläne werden Bestandteil der Satzung.
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die innerörtlichen Bereiche der Ortsteile Wolpertswende und Mochenwangen mit überwiegend Wohnnutzung.

In Wolpertswende sind dies die abgegrenzten Bereiche entlang der Aulendorfer Straße, Segelbacher Straße, Herrengasse, Wirtsgässle, Vorseer Straße, Mochenwanger Straße, Niedersweiler Straße bis zum Abzweig der Panoramastraße und ein Teilbereich zwischen Niedersweiler Straße und Riedweg.

In Mochenwangen werden die abgegrenzten Bereiche entlang der Wolpertswender Straße (Krummensbach), Hauptstraße, Jahnstraße, Weydenstraße, Sportplatzweg, Schulstraße, Lukasweg, Im Erlengrund, Friehofweg, Brunnenweg, Bahnhofstraße, Schussenweg und Fabrikstraße in das Satzungsgebiet aufgenommen.

Östlich der Bahnlinie werden die Bereiche Am Freudenberg, Beim Forstamt und Auf der Wühle, sowie Eugen-Bolz-Straße und Albert-Schweitzer-Straße und ein Teilbereich an der Weingartener Straße einbezogen.

Landwirtschaftliche Hofstellen auf großen zusammenhängenden Grundstücksflächen, sowie größere gewerblich genutzte Flächen wurden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier nicht mit einem erhöhten Aufkommen von ruhendem Verkehr aufgrund von Wohnnutzung zu rechnen ist.

Die Satzung gilt zudem nicht für Bereiche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, da in den durch Bebauungsplan überplanten Bereichen die erforderliche Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bereits jeweils über örtliche Bauvorschriften geregelt ist.




GEMEINDE WOLPERTSWENDE
LANDKREISRAVENSBURG

STELLPLATZSATZUNG

ZEICHNERISCHER TEIL
M 1 : 2500

GEFERTIGT: 18.02.2019

ZUGEHÖRIG
ZUM TEXTTEIL VOM 18.02.2019

KASTEN
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
ABT-REHER-STRASSE 10
88326 AULENDORF
FON 07525+1495
kasten.architekten@t-oline.de

# ORTSTEIL MOCHENWANGEN

ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH




NORD

GEMEINDE WOLPERTSWENDE
LANDKREISRAVENSBURG

STELLPLATZSATZUNG

ZEICHNERISCHER TEIL
M 1 : 2500

GEFERTIGT: 18.02.2019

ZUGEHÖRIG
ZUM TEXTTEIL VOM 18.02.2019

KASTEN
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
ABT-REHER-STRASSE 10
88326 AULENDORF
FON 07525+1495
kasten.architekten@t-oline.de