

Name des B-Plan:

Gemeinde:

Gemarkung:

---

INHALT DER PLANAKTE

BEMERKUNGEN

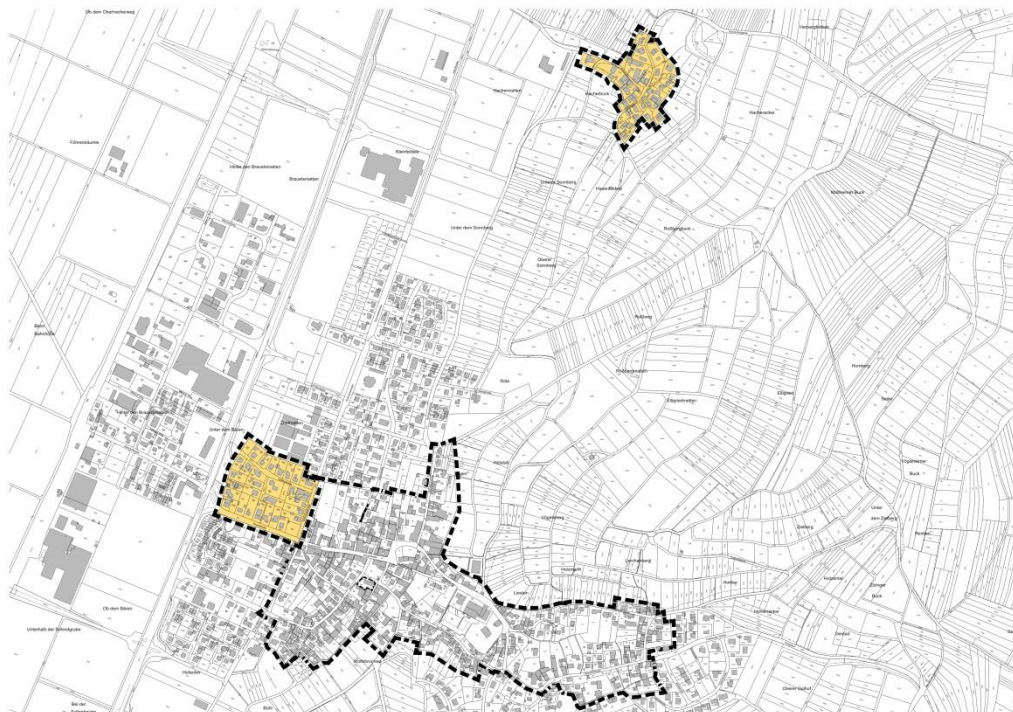
---



# 1. Änderung und Erweiterung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der KFZ-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)

Satzung  
Planzeichnung: 2 Deckblätter der Erweiterungsbereiche (Auggen + Hach)  
Begründung

Stand: 22.01.2019  
Satzung



**fsp.**stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNG DER GEMEINDE AUGGEN**

über

### **die 1. Änderung und Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am 22.01.2019 die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Teilflächen des Gemeindegebietes unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der Satzung**

Gegenstand der Satzung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs für die Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Kraft getreten am 13. November 2015. Der Ortsteil Hach und der Bereich zwischen Hauptstraße, Gartenstraße und Schmiedestraße in Auggen werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Der textliche Teil der Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen gilt unverändert.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan mit Stand vom 28.07.2015, ergänzt durch zwei Deckblätter vom 24.07.2018 (Erweiterungsbereich Auggen und Ortsteil Hach) maßgebend. Diese sind Bestandteile dieser Satzung.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Auggen, den 22. Januar 2019



Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 29.01.2019



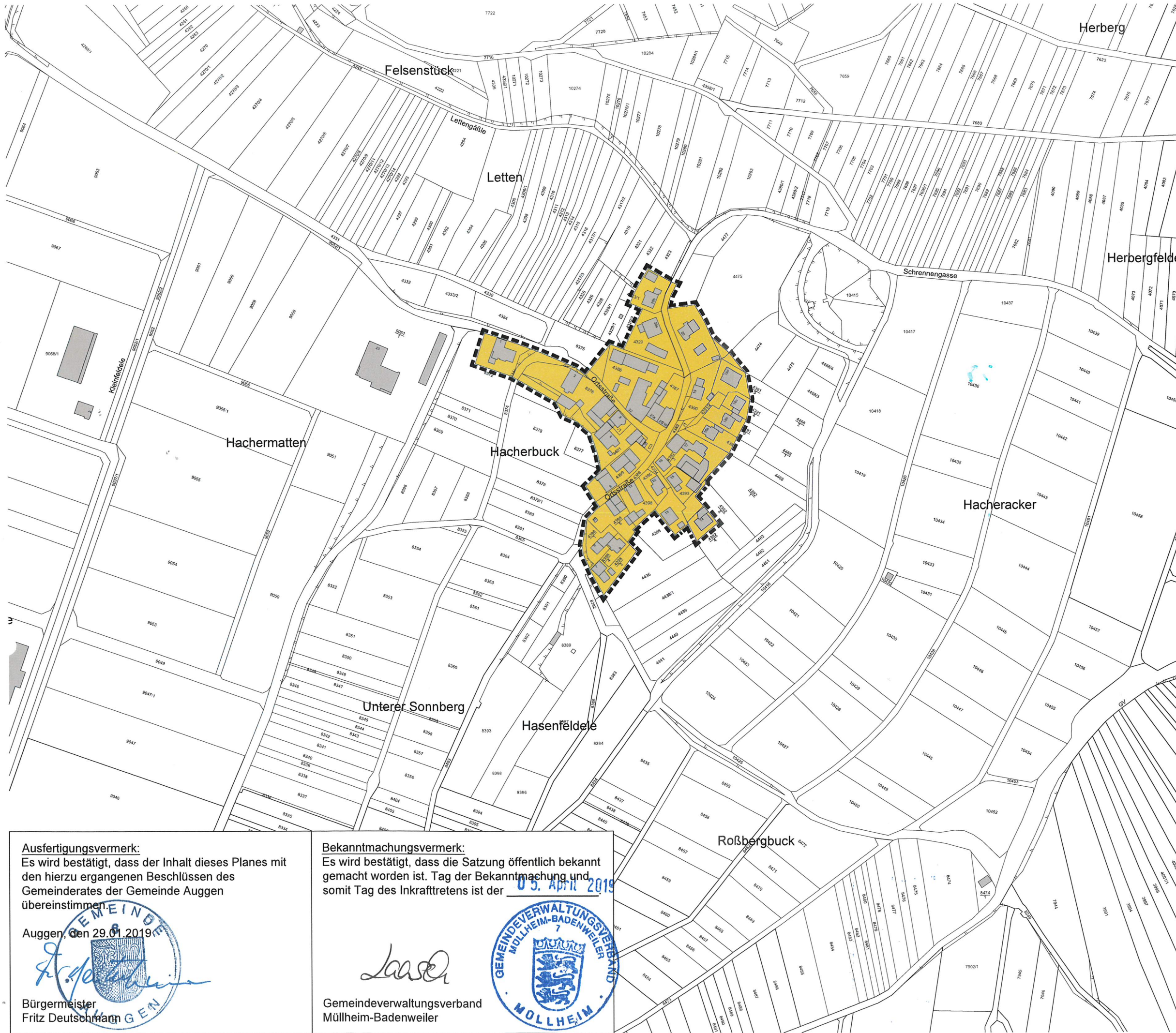
Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der


05. April 2019

Gemeindeverwaltungsverband  
Müllheim-Badenweiler

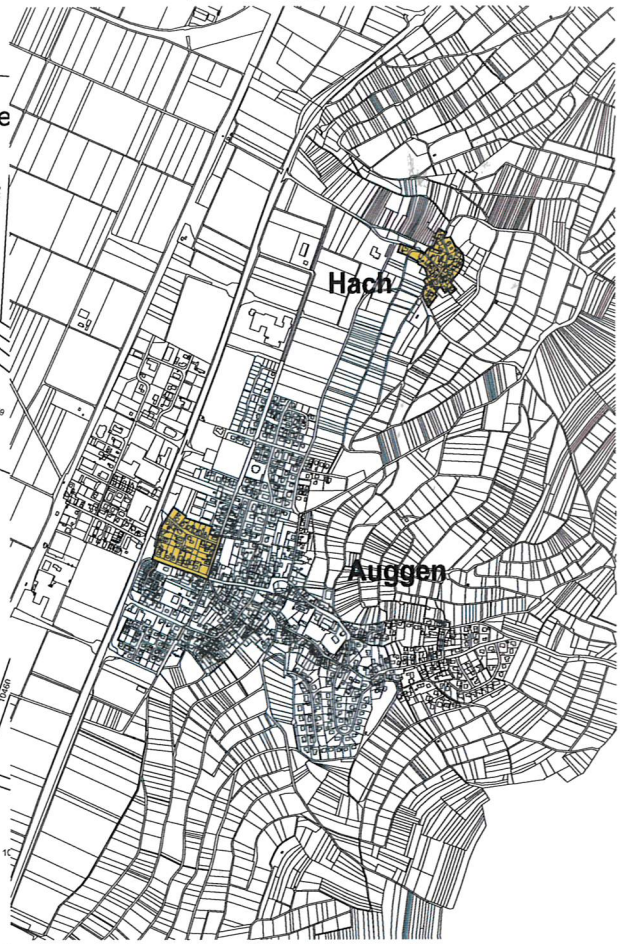




**Erläuterungen**

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung

**Übersichtsplan Auggen:**



**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 29.01.2019  
  
Bürgermeister  
Fritz Deutschmann

**Bekanntmachungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 05. April 2019

  
Gemeindeverwaltungsverband  
Müllheim-Badenweiler  


**Gemeinde Auggen**  
1. Änderung und Erweiterung der Stellplatzsatzung - Deckblatt 2 Ortsteil Hach



Planstand: 22.01.2019  
Projekt-Nr: S-18-036  
Bearbeiter: Sam / Wit

O. M.  
Planformat: A3



**fsp.stadtplanung**  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenterring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Geltungsbereich der Satzung / Erweiterungsbereich .....	2
1.3	Planungsverfahren .....	3
1.4	Verfahrensablauf .....	4
2	STELLPLATZVERPFLICHTUNG .....	5
2.1	Bestandssituation .....	5
2.2	Verkehrliche Gründe .....	6
2.3	Städtebauliche Gründe .....	7

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Auggen trat am 13. November 2015 mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Planungsziel war, langfristig die Entschärfung der bestehenden Parksituation im öffentlichen Verkehrsraum durch die erhöhte Nachweispflicht von notwendigen Stellplätzen bei der Schaffung von neuem oder vergrößertem Wohnraum zu erreichen. Die Anzahl an dauerhaft im öffentlichen Straßenraum parkierenden Kraftfahrzeugen hatte zuvor bereits zu einigen Gefahren- bzw. Konfliktsituationen geführt.

Die Gemeinde Auggen strebt nun die Erweiterung des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung für den nordwestlich des bestehenden Geltungsbereichs liegenden „Straßen- und Baufluchtenplan für das Gewann Dorfmatte“ vom Februar 1959 an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Stellplatzsatzung ging die Gemeinde davon aus, dass dieser Straßen- und Baufluchtenplan Rechtskraft besitzt. Der Bereich wurde daher von der Stellplatzsatzung ausgenommen. Nun hat sich herausgestellt, dass der Plan jedoch nicht rechtskräftig ist. Darüber hinaus enthält der Plan aufgrund seines Entstehungszeitpunkts auch keine Regelungen hinsichtlich der notwendigen Kfz-Stellplätze. Da die Straßen- und Verkehrssituation mit teilweise engen Straßenräumen mit dem restlichen Geltungsbereich vergleichbar ist und auch in diesem Bereich die verkehrliche Situation zunehmend schwieriger wird, soll die Stellplatzsatzung erweitert werden. Hätte die Gemeinde Auggen im November 2015 bereits Kenntnis davon gehabt, dass der Straßen- und Baufluchtenplan Dorfmatte nicht gültig ist, hätte sie diesen Bereich damals schon in die Abgrenzung der Stellplatzsatzung aufgenommen.

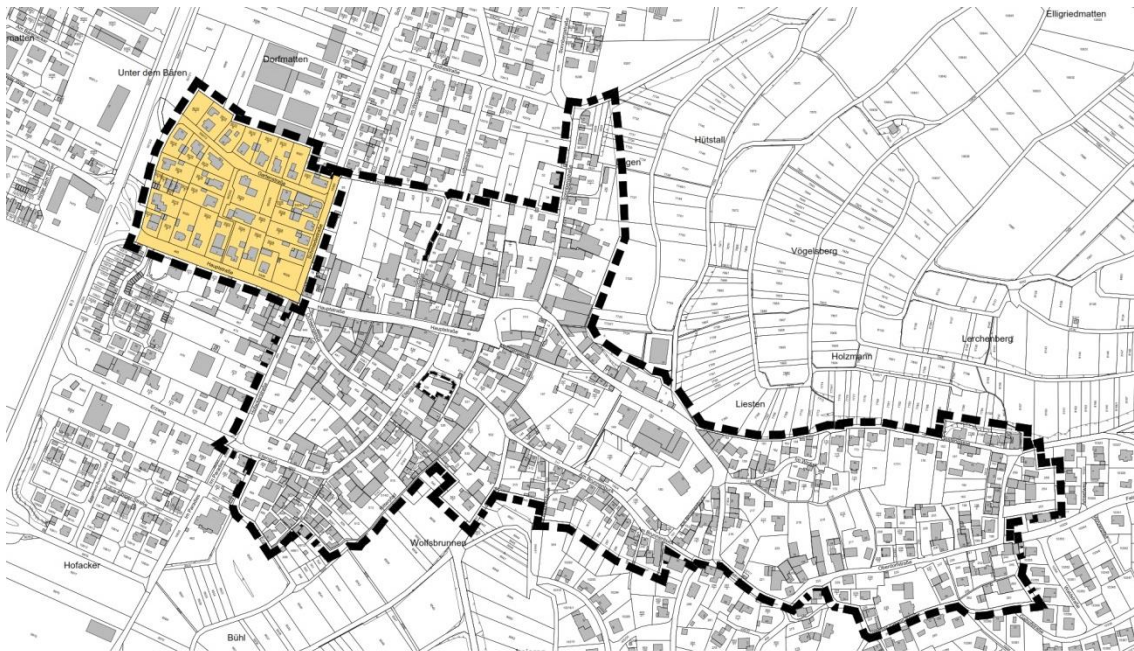
Gleichzeitig soll der Geltungsbereich der Stellplatzsatzung auch für den Ortsteil Hach erweitert werden. Der Ortsteil Hach liegt nordöstlich von Auggen und weist eine gewachsene dörfliche Struktur in einer kompakten Baustruktur mit schmalen Straßen und eng daran anliegenden Wohngebäuden in Verbindung mit teilweisen großen Wirtschaftsgebäuden auf. Auch hier hat sich die Parkplatzsituation in den letzten Jahren zusehends verschärft, da im Sinne der Nachverdichtung durch Umbau und Neubau zwar Wohnungen geschaffen werden, aber die in der LBO geforderte Anzahl von nur einem notwendigen Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht, um den notwendigen Stellplatzbedarf zu decken.

In der bestehenden Stellplatzsatzung wurde die Anzahl der herzustellenen notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen ab einer Größe von 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei kleineren Wohnungen wird in der Regel davon ausgegangen, dass dort nur eine Person wohnt bzw. nur ein Kfz benötigt wird. Dies erscheint auch für die geplanten Erweiterungsbereiche angebracht.

### **1.2 Geltungsbereich der Satzung / Erweiterungsbereich**

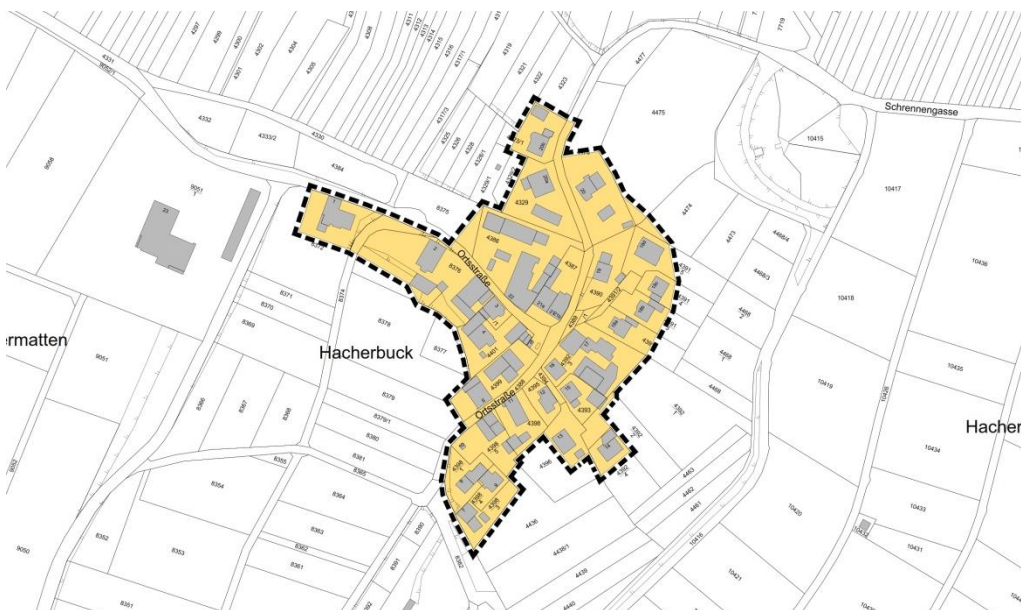
Der bestehende Geltungsbereich bezieht sich hauptsächlich auf den historischen Ortskern von Auggen, dem entlang der Hauptverkehrswege noch einige dicht besiedelte Wohnbereiche hinzugefügt wurden. Ansonsten bezieht sich die Stellplatzsatzung auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Ortskern der Gemeinde, in dem eine weitere Verdichtung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder die zusätzlich Errichtung von Wohnungen durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen anzunehmen ist.

Der Erweiterungsbereich im Kernort Auggen bezieht sich im Wesentlichen auf die Bebauung zwischen Schmiedestraße und Bundesstraße B 34 sowie auf die bestehende Bebauung nördlich der Hauptstraße bis zur Bebauung nördlich der Gartenstraße.



Abgrenzung des bestehenden und geplanten Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung (schwarze Umrandung) mit Darstellung des Erweiterungsbereichs (gelbe Fläche), ohne Maßstab

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich der Stellplatzsatzung über den Ortsteil Hach erweitert. Im Ortsteil Hach gibt es derzeit keinen Bebauungsplan oder sonstige Satzung nach § 34 BauGB. Die Abgrenzung umfasst alle bestehenden Gebäude des Ortsteils, ausgenommen das derzeit leer stehende Hotel westlich von Hach. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der Stellplatzsatzung im Ortsteil Hach nicht identisch ist mit der Definition des Innenbereichs bzw. der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Abgrenzung des neuen Geltungsbereichs im Ortsteil Hach, ohne Maßstab

### 1.3 Planungsverfahren

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg ermächtigt Gemeinden, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gemäß § 74 Ab-



satz 6 LBO werden örtliche Bauvorschriften – wie hier die Stellplatzsatzung – nach den geltenden Vorschriften u.a. des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erlassen, so dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, bevor die Satzung durch den Gemeinderat beschlossen wird.

#### **1.4 Verfahrensablauf**

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 24.07.2018                   | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung der „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ (Stellplatzsatzung) und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 31.09.2018 bis<br>02.10.2018 | Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  |
| 22.01.2019                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung und Erweiterung der „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ (Stellplatzsatzung)                                       |

## **2 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

### **2.1 Bestandssituation**

Der Erweiterungsbereich im Kernort Auggen ist bereits bebaut, insbesondere entlang der Schmiedestraße liegt die Bebauung überwiegend in sehr geringem Abstand bzw. direkt angrenzend an die Straße.

Teilweise bieten die Grundstücke gerade in den rückwärtigen Bereichen großes Potential zur Nachverdichtung, was im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden prinzipiell gewünscht ist. In einigen Bereichen hat sich die Parkplatzsituation in den letzten Jahren verschärft, da im Sinne der Nachverdichtung durch Umbau und Neubau zwar Wohnungen geschaffen werden, aber die in der LBO geforderte Anzahl von nur einem notwendigen Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht den notwendigen Stellplatzbedarf zu decken. Gerade im ländlichen Raum besitzen oftmals mehrere Personen eines Haushalts einen eigenen PKW. Da nicht ausreichend Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt werden, werden zusätzliche Fahrzeuge dann im öffentlichen Straßenraum abgestellt.

Da der Erweiterungsbereich teilweise reduzierte Straßenbreiten aufweist und es größtenteils keine Gehwege gibt, entstehen immer wieder schwierige Situationen im Miteinander von Fußgänger, Fahrradfahrern, Kfz-Fahrzeugen und z.B. Müllfahrzeugen.



Gartenstraße



Schmiedestraße

Der zweite Erweiterungsbereich um den Ortsteil Hach ist ebenfalls bereits bebaut und besteht aus einer Gruppierung von Wohn- und teilweise größeren Wirtschaftsgebäuden um die Ortsstraße. Durch die Bebauung teilweise nah entlang der Straße und auch aufgrund der bestehenden Topographie ist die verkehrliche Situation nicht sehr übersichtlich. Aufgrund der teilweise leer stehenden Gebäude oder der größeren Grundstücke mit großen Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Außenbereich hin bietet der Ortsteil einiges Innenentwicklungspotential. Der Verwaltung liegt derzeit eine Anfrage zur Bebauung eines rückwärtigen Grundstücksteils zur Errichtung mehrerer Wohneinheiten in zweiter bzw. dritter Reihe vor. Die Erschließung bzw. verkehrliche Situation wird für den Ortsteil jedoch bereits als schwierig erachtet, so dass weitere Entwicklungen zwar gewünscht sind, diese jedoch nicht zu Lasten der bestehenden verkehrlichen Situation gehen soll. Stellplätze sollen daher in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Gerade im Ortsteil Hach sind Anwohner verstärkt auf das eigene Fahrzeug angewiesen, da das Angebot des ÖPNV nur sehr unzureichend ist und die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) hauptsächlich in Auggen angesiedelt sind.



Ortsstraße in Richtung Osten



Ortsstraße in Richtung Osten



Ortsstraße in Richtung Süden



Ortsstraße in Richtung Norden

## 2.2 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Die Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen sind zum Teil aus dem historischen Städtebau entstanden, mit teilweise geringen Straßenbreiten oder aus Verengungen aufgrund bestehender Gebäude. Bedingt durch diese Situation sind zum Teil auch Parkmöglichkeiten in öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt vorhanden. Insbesondere in diesen Bereichen stehen die Aufrechterhaltung und die Sicherheit des Verkehrs im Vordergrund.

Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Insofern berücksichtigen die Zielsetzungen der Landesbauordnung die Verhältnisse im ländlichen Raum nur unzureichend. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbaurzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Auggen bzw. dem Ortsteil Hach nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze, gerade im Innerortsbereich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Auch der Radverkehr kann in der Gemeinde nur einen kleinen Teil zur Verkehrsvermeidung beitragen, wird aber aufgrund der größeren Entfernungen zu den Nachbargemeinden, bzw. durch die engen Straßen und die Topografie der Gemeinde, die bis in die Vorbergzone hineinreicht, nicht dazu führen auf das eigene Auto zu verzichten.

### 2.3 Städtebauliche Gründe

Das vermehrte, auch regelwidrige, Parken von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Raum ist geeignet das Orts- und Straßenbild im historischen Ortskern von Auggen negativ zu beeinträchtigen. Gerade in Auggen als Tourismus- und Weinort ist die Erhaltung des Orts- und Straßenbild mit seinem historisch gewachsenen Ortskern von besonderer Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung im Bestand sinnvoll und prinzipiell einer weiteren Verdichtung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur können zusätzliche öffentliche Kosten, z.B. für weitere Infrastruktur- oder Erschließungsmaßnahmen eingespart werden. Die Innenentwicklung soll jedoch in Dichte und Gebäudestruktur dem Bestand angemessen sein und nicht dazu führen, dass städtebauliche Strukturen durch verkehrliche Aspekte dominiert werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll daher den jetzigen und zukünftigen Bewohnern, aber auch den Besuchern des Ortes eine angemessene Aufenthaltsqualität geboten werden. Daher sollen im Besonderen die im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung liegenden Straßen nicht nur „öffentliche Parkzone“ sein.

Gemeinde Auggen, den 22. Januar 2019

  
Fritz Deutschmann, Bürgermeister



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser