

GEMEINDE **LOTTSTETTEN**
ORTSTEIL **LOTTSTETTEN**
LANDKREIS **WALDSHUT**

Stellplatzsatzung

>>LOTTSTETTEN <<

Begründung



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
André Leopold

Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Erläuterungen zu den Satzungsinhalten

1. ALLGEMEINES

Lottstetten besteht aus den fünf Ortsteilen Lottstetten, Balm, Dietsberg, Nack und Nacker Mühle. In jedem Ortsteil gibt es einen alten Ortskern, der überwiegend unbeplanter Innenbereich ist, und Gebiete, denen Bebauungspläne zugrunde liegen. Hier gibt es Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete (z.B. Sport oder Einzelhandel). In den Bebauungsplänen für Wohngebiete aus jüngerer Zeit sind in den örtlichen Bauvorschriften die Stellplatzverpflichtungen bereits geregelt. Lottstetten ist eher ländlich geprägt. Es gibt in jedem Ortsteil noch hauptberufliche und nebenberufliche Landwirte. Die bewirtschafteten Flächen sind für die Region vergleichsweise hoch. Landwirtschaftliche Fahrzeuge mit großen Anhängern und immer breiteren Anbaugeräten Verkehren in allen fünf Ortsteilen, wobei hier aber Lottstetten durch seine zentrale Rolle am meisten belastet ist. Lottstetten ist aufgrund seiner direkten Lage zur Schweiz eine hochinteressante und sich stetig entwickelnde Gemeinde. Das Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße ist in den vergangenen Jahren enorm angestiegen. Auf der Straße parkierende PKW führen hier immer mehr zu Behinderungen des Verkehrs.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist (§ 37 Abs. 1 S. 1 LBO). Diese Anforderung wurde in der LBO-Novelle 2019 dergestalt eingeschränkt, dass bei der Teilung von Wohnungen, bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches kein einziger Stellplatz gefordert wird, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt. Die Landesbauordnung orientiert sich dabei nicht an den allgemeinen bedarfsorientierten Werten, sondern beinhaltet für Wohnungen eigene Regelungen. Zur Anpassung an die individuellen Erfordernisse in den Gemeinden ist in § 74 Abs. 2 LBO jedoch die Möglichkeit enthalten, die Stellplatzverpflichtung einzuschränken oder auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung zu erhöhen.

2.1.1 Allgemeine Gründe

Der Individualverkehr mit Automobilen hat in den zurückliegenden Jahren deutlich zugenommen. Dies ist insbesondere auch an den entlang der öffentlichen Straßen geparkten Autos zu erkennen. Während noch vor fünfzig Jahren auf jede Familie maximal ein Auto kam, besitzt heute nahezu jeder Erwachsene sein eigenes Kraftfahrzeug. In Lottstetten waren im Dezember 2025 bei der zuständigen Zulassungsbehörde des Landkreises Waldshut 2.910 PKW angemeldet. Die Zahl der Haushalte in der Gemeinde Lottstetten liegt bei rund 1.540. Das sind 1,89 PKW pro Haushalt, also nahezu zwei PKW in jedem Haushalt. Dies deckt sich auch mit der Beobachtung, dass selbst bei kleinen Wohnungen, wenn sie von Paaren bewohnt werden, zwei Autos vor dem Haus stehen. Der

Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bietet gerade im ländlichen Raum nicht die ausreichende Abdeckung und Flexibilität wie in den Städten. Das ÖPNV – Angebot in Lottstetten ist eher dürftig, insbesondere in den kleinen Ortsteilen. Zum einen fahren die Busse nur in großen Zeitabständen, zum andern ist oft mehrmaliges Umsteigen erforderlich, um an ein bestimmtes Ziel zu gelangen. Auch sind die Fußwege zu den einzelnen Haltestellen für viele recht weit, wodurch die Nutzung des ÖPNV nicht sehr attraktiv ist.

2.2.2 Städtebauliche Gründe

Nachdem die großen Baugebiete der zurückliegenden Jahre nahezu vollständig bebaut sind, hat sich der Gemeinderat Lottstetten zu einer verstärkten Förderung der Innenentwicklung bekannt. In Lottstetten ist für Innenentwicklung auch ein größeres Potential gegeben, da die Grundstücke in den alten Ortskernen durchweg beachtliche Größen aufweisen. Andererseits existieren in Lottstetten in jeder Ortschaft große landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, die oft leer stehen und für eine Umnutzung zu Wohnungen prädestiniert sind. Dies führt allerdings auch zu einem erhöhten Aufkommen von Kraftfahrzeugen in den Dörfern. Die o.g. Zulassungszahlen zeigen, dass in Lottstetten heute schon ein Mehrbedarf an Stellplätzen gegeben ist, als es die LBO verlangt. Es ist verkehrstechnisch nicht möglich und städtebaulich nicht gewünscht, diesen und den künftigen Mehrbedarf auf öffentlichen Straßen und Gehwegen unterzubringen. Diese Thematik ist vor allem in der „Hauptstraße“ und in den Übergängen der „Hauptstraße“ in die „Dietenbergstraße“ sowie die „Bahnhofstraße“ gegeben.

2.2.3 Verkehrliche Gründe

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr nicht noch mehr auf öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Damit soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefördert werden. Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde rechtzeitig die Weichen stellen. Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. In engen Straßen und insbesondere in der „Hauptstraße“ kam es in den vergangenen Jahren immer wieder zu erheblichen Engpässen für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc., weil auf Gehwegen und Straßen parkende Autos stehen. Bei landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit breiten Anbaugeräten ergeben sich immer wieder gefährliche Situationen, wenn links und rechts der Straßen geparkt wird. Auch wenn künftig Anstrengungen unternommen werden, den ÖPNV zu verbessern und den Fahrradverkehr attraktiver zu machen, muss bei den gegebenen Bedingungen trotzdem davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahrzehnten unsere Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können, zumal die Bedeutung von Mobilität und Flexibilität im privaten wie im beruflichen Bereich immer mehr zunimmt. Trotz

Erhöhung der Stellplatzzahlen durch diese Satzung wird der Druck auf den öffentlichen Verkehrsraum durch parkende Autos zunehmen, da seit der LBO-Novelle 2019 wie schon dargelegt für Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches kein einziger Stellplatz zusätzlich gefordert werden darf. Aus diesem Grund ist es umso dringender, die Stellplatzzahlen dort zu erhöhen, wo es möglich ist.

3. ERLÄUTERUNG ZU DEN SATZUNGSINHALTEN

Die Stellplatzsatzung gilt für alle baurechtlich bebaubaren Flächen, die zu Wohn- und Mischzwecken genutzt werden, in den Flächen, die im Geltungsbereich der Satzung liegen (siehe beiliegender Plan). Nicht enthalten sind Flächen im Außenbereich und in Gewerbegebieten und in Gebieten, in denen bereits eine Stellplatzregelung gilt.

Dies erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Außenbereich

Die Aussiedlerhöfe im Außenbereich haben ausreichend Flächen zum Parken. Das Wohnen ist dort nur von untergeordneter Bedeutung.

2. Gewerbegebiete

Die Straßen in Gewerbegebieten wurden nicht in die Stellplatzsatzung aufgenommen, da die Wohnnutzung in Gewerbegebieten nur von untergeordneter Bedeutung ist. Außerdem werden Wohnungen in Gewerbegebieten nur noch sehr restriktiv genehmigt, so dass kein bedeutender Zuwachs zu erwarten ist.

3. Wohngebiete

Die Straßen in Wohngebieten, in denen der jeweilige Bebauungsplan bereits eine Regelung zur Stellplatzzahl enthält, wurden aus Gründen der Rechtsklarheit nicht in die Stellplatzsatzung aufgenommen. Es wurde bei der Stellplatzsatzung sich explizit auf Brennpunkte in Lottstetten konzentriert.

Aufgestellt:

Lottstetten, den 16.04.2026

.....
Andreas Morasch
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Lottstetten, den

.....
Andreas Morasch
Bürgermeister