

Satzungen

zum Bebauungsplan "Längelen", Lottstetten

1. Ausfertigung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in seiner Sitzung am 22. Juni 2006 den Bebauungsplan

"Längelen", Lottstetten

sowie örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500
2. Bauvorschriften:

Satzung A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Satzung B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74
Abs. 1 LBO Baden - Württemberg)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung entspr. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten


Diese Satzungen treten mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Kraft.

Lottstetten, am 06. JULI 2006


Jürgen Link
Bürgermeister



Der Planer:


dipl.ing.tu w.popp
büro für bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7

Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes

"Längelen", Lottstetten

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 15. September 2005.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30. September 2005.

Beschluss des Gemeinderates, die Beteiligung der Öffentlichkeit entspr. dem § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen gefasst in der Sitzung am 15. September 2005.

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entspr. dem § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlegung; bekannt gemacht am 30. September 2005; vorgenommen in der Zeit vom 05. bis einschl. 19. Oktober im Rathaus Lottstetten.

Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03. November 2006 mit Fristsetzung bis 25. November 2006.

Zustimmung zum Satzungsentwurf und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 16. März 2006.

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und Ort und Dauer der Auslegung am 31. März 2006.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 05. April 2006.

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 10. April 2006 bis 10. Mai 2006.

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 22. Juni 2006.

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 07. Juli 2006.

Lottstetten, am 06. JULI 2006


J. Link
Bürgermeister



Bebauungsplan

1. Ausfertigung

"Längelen", Lottstetten

Bebauungsvorschriften (Satzungen A u. B)

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) v. 23. Juni 1960, BGBl. I 1960, 341, neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414, zul. geänd. d. Art. 21 G v. 21.06.2005.
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) v. 26.06.1962, BGBl. I 1962, 429, neugefasst d. Bek. v. 23.01.1990 I 133, Änd. d. Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466.
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58).
- 1.4 Landesbauordnung für Baden – Württemberg, zul. geänd. d. das Gesetz zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S 895).

2. Satzung A: Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.4 Gebäudehöhen, Höhenlage

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,00 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden max. 8,00 m

betragen.

Die Firsthöhe darf, gemessen wie oben dargestellt, bei

eingeschossiger Bebauung max. 10,00 m

zweigeschossiger Bebauung max. 11,50 m

betragen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 1,00 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

2.5 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.7 Grünordnung, Anpflanzung

Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großwüchsiger Laubbaum anzupflanzen; empfohlen werden hochstämmige, heimische Obstbäume. Dabei ist der im Lageplan als Anpflanzung eingetragene Standort vorrangig zu benutzen.

Die sonstige Anpflanzung soll mit Pflanzarten aus dem hiesigen Naturraum erfolgen.

Lottstetten, am 06. JULI 2006


Jürgen Link
Bürgermeister



Der Planer:


ingenieurbüro w. popp
dipl.ing. tu stadt-u.regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen
waldshut - tiengen

3.0 Satzung B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 LBO Baden - Württemberg)

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1.1 Dächer

Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung soll dabei in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Dachneigung ist bei eingeschossiger Bebauung mit 30 - 40°, bei zweigeschossiger Bebauung mit 25 - 30° festgesetzt. Garagen und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mind. 15° aufweisen. Bei einem Anbau der Garage an das Wohnhaus und der Nutzung des Garagendaches als Terrasse ist ein Flachdach zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachgaupen sind mit bis zu 2,50 m Breite einer Einzelgaupe und in der Summe aller Gaupen bis zu 50% der gesamten Hausbreite zulässig.

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe zulässig.

3.3 Einfriedigungen

Zäune und Hecken sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen (Strassen und Wege) nur bis 1,00 m Höhe zulässig. Längs der Nacker Straße (bestehende Gemeindeverbindungsstraße) sind sie bis 1,20 m Höhe zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Zäune einen Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Sockelmauern sind als Einfriedung nur bis 30 cm Höhe zulässig.

Zäune aus Drahtgeflecht sind nur mit einer Hinterpflanzung von Hecken zulässig, dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet beigemischt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) darf von den Dachflächen nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Zisterne mit mind. 4,5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Hiervon ist ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem zulässig. Die Zisternen sollen mit einem Puffervolumen ausgerüstet sein, so dass bei größeren Niederschlägen ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht.

Alternativ oder in Ergänzung hierzu ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig. Diese ist entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Die Versickerung darf danach nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

3.6 Antennen

Private Antennen, insbesondere sogenannte Schüsseln, sollen in einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden.

Bei einer Anordnung auf dem Dach darf die Firstlinie nicht höhenmäßig überschritten werden.

3.7 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei sich ergebender ungerader Zahl wird aufgerundet.

4.0 Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften

4.1 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm über mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen. In einem Abstand von 100 m sind Überflurhydranten auf einer Wasserleitung von mind. DN 100 zu erstellen, die einen Fließdruck von mind. 1,5 bar aufweisen.

Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten.

4.2 Denkmalschutzgesetz

Falls in dem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde auftreten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg zu benachrichtigen.

Lottstetten, am 06. JULI 2006


Jürgen Link
Bürgermeister



Der Planer:



ingenieurbüro w. popp - dipl.ing. tu stadt-u.regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen - waldshut - tiengen



- Legende:**
- Allgemeines Wohngebiet
 - Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
 - Öffentliche Grünfläche
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GRZ 0,6 Geschossflächenzahl
 - I max. zul. Geschosshöhe
 - Baugrenze
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
 - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Leitungsrecht Kanal
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Lottstetten, am 06. JULI 2006



Jürgen Link
Bürgermeister

Der Planer:

W. Popp
dipl. Ing. tu. w. Popp
büro für Bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitacker 7

**Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut**



Bebauungsplan
" Längelen ", Lottstetten
1. Ausfertigung

Lageplan M 1 : 500

Begründung

zum Bebauungsplan "Längelen", Lottstetten

und zu den Gestaltungsvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung Baden – Württemberg für den Geltungsbereich dieses Bebauungs- planes

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lottstetten sieht für die weitere Siedlungsentwicklung des Hauptortes eine Fläche angrenzend an den südlichen Ortsrand vor.

Das künftige Baugebiet hat zum einen den Vorteil, dass es sich in zentraler Lage, also nahe an der Ortsmitte befindet; zum anderen ergibt der leicht geneigte Südhang und im östlichen Teil die ebene Lage attraktive Bauplätze.

Der Verwaltung war es nun zwischenzeitlich möglich, als ersten Einstieg zur Bebauung des Geländes das Grundstück Nr. 108/2, südwestlich des Kindergartens gelegen, zu erwerben, so dass hier mit Planung und Realisierung begonnen werden kann.

Die verkehrliche Erschließung ist von der Nacker Straße, einer Gemeindeverbindungsstraße, aus möglich. Auch der Kanal ist in dieser Straße vorhanden; allerdings verläuft der Kanal, von Westen kommend, quer über die südliche Hälfte des Grundstücks Nr. 108/2. Es ist somit erforderlich, den Kanal, soweit er einer Bebauung im Wege ist, zu verlegen.

Die Planung sieht 15 neu zu schaffende Bauplätze vor; dabei sind die 6, am nordöstlichen Rand gelegenen Bauplätze, für eine mögliche zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Da im ländlichen Raum im allgemeinen Wohnhäuser nahezu ausschließlich für den Eigenbedarf und damit meistens eingeschossig entstehen, wurde das zweite Geschoss nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei einer Belegungsdichte von 3-4 Einwohner je Hauptwohnung und 1-2 Einwohner je 2. Wohnung im OG oder je Einliegerwohnung ist bei der Anzahl von 15 Häusern mit einer künftigen Zahl von ca. 75 Einwohnern zu rechnen. Da das Gebiet für die Eigenentwicklung, d.h. als Wohnraum für junge ortsansässige Familien gedacht ist, werden die Auswirkungen für den Ort Lottstetten gering sein.

Aus den angenommenen Wert mit 75 künftigen Einwohnern und einer Gebietsgröße von 1,20 ha ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 62,5 Einw. je ha.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie bereits erwähnt, ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten als künftige Wohnbaufläche für den Hauptort Lottstetten enthalten (s. Planausschnitt in der Anlage); somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erschließung

Das Verkehrskonzept geht davon aus, dass langfristig eine Erschließungsspanne von Osten nach Westen, also von der Nacker Straße zum Sportplatzweg, geschaffen wird. Im jetzigen 1. Bauabschnitt wird der Anschluss an die Nacker Straße hergestellt; am westlichen Rand wird eine Wendepalette, in der Dimension mit 16,00 m Durchmesser auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet, ausgewiesen. Diese Wendepalette kann bei der späteren Verlängerung der Straße als Parkfläche verwendet werden oder wird rückgebaut. Von hier aus ist die Erschließung der 5 nördlich gelegenen Bauplätze mit einem befahrbaren Wohnweg vorgesehen.

Die vorgesehene Verkehrsführung wird bewirken, dass kein Fremdverkehr in das Baugebiet gelangt. Die Erschließungsstraße ist deshalb mit dem heute

für abgeschlossene Wohngebiete üblichen Maß von 5,50 m Breite ausgewiesen. Sie soll als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger, also ohne separaten Gehweg, gestaltet werden.

Der kleinen Stichstraße erhält als "befahrbarer Wohnweg" nach der RAS – E eine Breite von 4,75 m. Sie ist mit einem kleinen, platzsparenden Pkw – gerechten Wendehammer versehen; es erscheint den künftigen Bewohnern zumutbar, den Mülleimer zur größeren Straße zu bringen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

4. Festgesetzte Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Hierzu wurde, auch wenn davon auszugehen ist, dass ausschließlich Wohnbebauung entstehen wird, kein Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. So wären die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine gute Ergänzung zum Wohnen und sind deshalb zugelassen.

Lediglich die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind in einem kleinen, im ländlichen Raum liegenden Baugebiet unpassend und deshalb ausgeschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 hat das Landratsamt Waldshut, in der Stellungnahme „Landwirtschaft“ auf die Problematik „Allgemeines Wohngebiet“ und „landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung“ hingewiesen. Es wird die Gefahr gesehen, dass durch das Entstehen von Wohnhäusern in direkter Nähe des vorhandenen Kuhstalles es zu Konfliktsituationen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, die erhebliche Auflagen des landwirtschaftlichen Betriebes zur Folge haben können. Vom Eigentümer des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes wurde Bedenken geäußert, dass die eingetragenen Grundstücke Nr. 12 – 15 liegen zu nah an dem Grundstück Flst.Nr. 109/1 mit landwirtschaftlich genutzten Stallungen liegen; das Landwirtschaftsamt empfiehlt einen Abstand von mindestens 80 Metern.

Von Seiten der Gemeinde wird dies nicht als erheblich angesehen. Nach den Vorgaben des Baurechts ist im Zuge der Herabzonung es ohne weiteres möglich, ein Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD), wie es die Bebauung längs oder hinter der Hauptstraße in Lottstetten de facto darstellt, an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen zu lassen.

Zum anderen findet das Wohnen in einer kleinen Gemeinde wie Lottstetten im allgemeinen neben landwirtschaftlicher Nutzung wie Kuhweiden und Ställen statt; diese Lärm- und Geruchsemissionen sind somit als ortsüblich zu bezeichnen.

Dies wurde offensichtlich auch bei der Genehmigung des Kuhstalles im Jahr 1981 durch das Landratsamt Waldshut auch so beurteilt. Damals war der Kindergarten in ca. 30 m Entfernung von dem Kuhstall bereits vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in der Grundflächenzahl mit 0,4 der maximalen Vorgabe des § 17 BauNVO. Um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, ist die Geschossflächenzahl mit 0,5, bei zweigeschossiger Bebauung mit 0,6 festgesetzt.

5. Bauweise, überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Garagen und Nebenanlagen

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es ist ein seitlicher Grenzabstand entspr. der LBO Baden - Württemberg einzuhalten.

Die Baugrenzen sind großzügig eingetragen, um den Bauherren eine individuelle Ausnützung der Grundstücke und Stellung der Gebäude zu ermöglichen; deshalb ist auch keine Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung vorgegeben. Um jedoch die als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen freizuhalten, sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Gelände ist nahezu völlig eben. Um Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeform nicht zu stark in Erscheinung treten zu lassen und zum Erreichen einer gewissen Einheit im Siedlungsbild sind die Gebäudewandhöhen (Traufhöhen) und Firsthöhen jeweils beschränkt. Es wird vom vorhandenen Gelände aus gemessen.

6. Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG, Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Fläche ist zur Zeit größtenteils eine Ackerfläche; lediglich der nördliche Bereich mit ca. 400 qm wird als Garten genützt. Es befinden sich hierauf 2 Obstbäume und Erdbeerkulturen.

Das Grundstück ist wegen seiner Qualität als landwirtschaftliche Vorrangfläche eingestuft. Die Problematik der Inanspruchnahme der Fläche ist jedoch vertretbar und bereits im Textteil des Landschaftsplanes (Begleitplan des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt s. Anlage) abgehandelt. Im Hauptort der Gemeinde Lottstetten soll die Eigenentwicklung gewährleistet sein; andere Bauflächen stehen momentan nicht zur Verfügung.

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt minimiert und die Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes wie folgt berücksichtigt werden:

- Es wird eine Anpflanzung mit hochstämmigen, heimischen Bäumen auf den Grundstücken, vor allem auch am Rand zur freien Landschaft, vorgeschrieben;
- Die Befestigung sämtlicher Flächen ist zu minimieren. Zufahrten zu Parkplätzen und zu Garagen, die Stellplätze sowie die Zugangswege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Steine mit Fugen bzw. Schotter, versehen werden;
- Die Verkehrsflächen werden durch die Erschließungskonzeption mit nur 5,50 m und 4,75 m breite Straßen so gering wie möglich gehalten;
- Um die Ableitung des Oberflächenwassers in den Kanal zu reduzieren, ist vorgeschrieben, das Regenwasser einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Je Grundstück sind Zisternen zur Fassung des Regenwassers in einer Mindestgröße von 4,50 cbm vorgeschrieben.

Die Nutzung dieses sogenannten Grauwassers im Garten, aber möglichst auch als Sekundärkreislauf im Haus wird empfohlen. müssen und z.B. für die Gartenbewässerung oder als sogenannter Sekundärkreislauf genutzt werden.

- Alternativ kann das Regenwasser einer Versickerungsmulde zugeführt werden.

- Ökologischer Ausgleich durch landschaftsgerechte Gartengestaltung: Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen; das bedeutet, dass in jedem Garten mind. 4 -5 hochstämmige Bäume sein werden. Die sonstige Anpflanzung soll mit heimischen, ökologisch wertvollen Sträuchern (Hartriegel, Schneeball, Schlehe, Schwarzdorn, Hundsröse, Holunder, Hasel, u.ä.) erfolgen; Koniferen, also Nadelgehölze aller Art, sind ortsuntypisch, ökologisch nur von sehr geringem Wert und sollen deshalb nicht verwendet werden.

7. Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen auf der Grundlage des § 74 Bauordnungsrecht B-W

Es sollen ausschließlich Satteldächer (auch für Garagen) zulässig sein. Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Gebäuden 30 - 40°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit 25 - 30° festgesetzt. Diese unterschiedliche Dachneigung, und auch die entsprechenden Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen wurde vorgenommen, um ein Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden zu ermöglichen, ohne dass ein zu unruhiges oder gar störendes Siedlungsbild entsteht.

Garagen mit Flachdächern würden das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen. Sie sollen deshalb, ebenso wie Nebengebäude, ein Satteldach aufweisen. Die Dachneigung soll in etwa dem Hauptdach entsprechen. Dies kann jedoch zu einer für eine Grenzbebauung zu großen Höhe führen; deshalb ist lediglich eine Mindestneigung von 15 ° vorgegeben. Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein möglichst steiles Dach gewünscht ist.

Übergroße Dachgaupen stören die Dachlandschaft erheblich. Sie sind deshalb im Gesamtmaß auf die Hälfte der Gebäudelänge und max. 2,50 m Breite im Einzelnen beschränkt.

Die Errichtung von übergroßen Dacheinschnitten und Dacheinschnitte in nicht rechteckiger Form würden äußerst unharmonisch und nicht dorf bildgerecht wirken und ist deshalb nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe zulässig. Höhere bzw. tiefere Geländeänderungen würden das gleichmäßig ebene Gelände und damit das Siedlungsbild zu stark beeinträchtigen und sind deshalb unzulässig.

Hohe Zäune würden das Siedlungsbild in einer Siedlungseinheit mit kleinen Grundstücken stark beeinträchtigen. Die Beschränkung auf 1,00 m Höhe soll dem entgegen wirken. Längs der Nacker Straße wird eine größere Höhe nicht als beeinträchtigend gesehen, so dass hier 1,20 m zulässig sind. Der vorgeschriebene Abstand von 0,50 m von der Straße ist zur ordnungsgemäßen Schneeräumung erforderlich.

Mauern als Abgrenzungen sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht und sind deshalb nur als Sockel bis 0,30 m Höhe zulässig.

Ein wichtiger ökologischer Aspekt in einem Neubaugebiet ist der Schutz des Bodens, d.h. die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung. Wege, Zufahrten zu Garagen sowie die Stellplätze sind deshalb mit wasserdurchlässigem Material zu belegen (s. Erläuterung ökologische Aspekte).

Das Anbringen von Parabol-Antennen (sogenannte Schüsseln) ist heutzutage generell üblich und kann, entsprechend der gängigen Rechtsprechung, auch nicht verhindert werden. Allerdings soll, und hier wird an die Verantwortung der Hausbesitzer appelliert, die Anordnung die Fassade oder das Dach nicht übermäßig stören.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei ungerader Wohnungszahl wird aufgerundet. Dies ist erforderlich, da die Erschließungsstraßen nur mit einer Breite von 5,50 m, ohne separaten Gehweg, ausgeführt werden sollen und ein übermäßiges Parken auf der Straße verhindert werden soll. Mit der geringen Fahrbahnbreite sollen nicht nur Erschließungskosten gespart, sondern auch die Geschwindigkeit der Fahrzeuge reduziert werden. Durch das Erschließungskonzept soll der Durchgangsverkehr aus dem Quartier bleiben; die Straßen sollen den Anwohnern, hauptsächlich Fußgängern und Kindern, zur Verfügung stehen.

Zum anderen würden parkende Kraftfahrzeuge den Straßenraum zu stark einengen und möglicherweise zu Verkehrsgefährdungen führen. Nicht zuletzt ist der Bedarf, gerade im ländlichen Raum mit dem schlechten Angebot im ÖPNV und dem damit verbundenen hohen Motorisierungsgrad und Pkw-Dichte der Bedarf nach Stellplätzen erheblich.

Lottstetten, am 06. JULI 2006


Jürgen Link
Bürgermeister



-
- Anlagen:
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten, Bereich Lottstetten;
 - Bewertung der geplanten Baufläche „Längelen – Hanfbündten“, Lottstetten, im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Flächennutzungsplan; Verf.: Büro für Ökologische Landschaftsplanung J. Kiechle, Gottmadingen.
 - Merkblatt des Landratsamtes Waldshut „Wohin mit dem Regenwasser?“
-

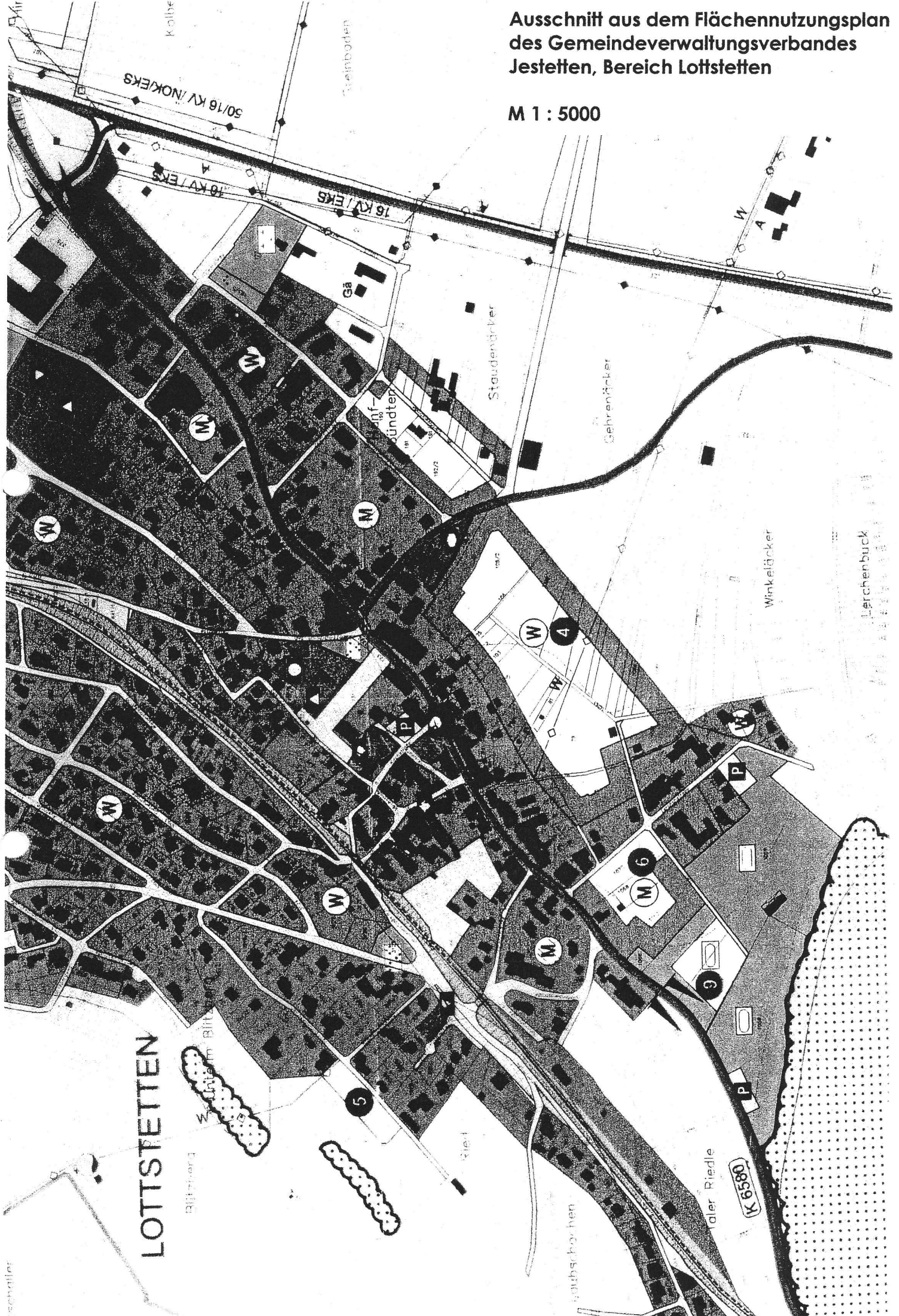
Der Planer:



walter popp
dipl. ing. tu stadt- und regionalplanung
ing. grad. bauingenieurwesen
waldshut – tiengen
obere breitacker 7

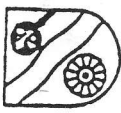
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes
Jestetten, Bereich Lottstetten

M 1 : 5000



Tab. 9: Gemarkung Lottstetten, Gebiet Längeten-Hanfbünten

| Schutzgut | Bestand | WS | Eingriffsbeurteilung | Vermeidung/Minimierung | Ausgleich |
|--|---|-------|---|-----------------------------------|--|
| Boden | Lehmböden über der Grundmoräne (Würmeiszeit); frische, nährstoffreiche Standorte; Zustandsstufe I-II; unversiegelt. | 2(-3) | s. Tab. 1 | s. Tab. 1 | s. Tab. 1; Aufgabe des genehmigten Baugebietes Laubschochen-Ried. |
| Wasser/ Grundwasser | s. Tab. 1 | 2 | s. Tab. 1 | s. Tab. 1 | s. Tab. 1 |
| Klima/Luft | s. Tab. 1 klimatische Besonderheiten: keine | 2 | s. Tab. 1 | s. Tab. 1 | s. Tab. 1 |
| Biotope/ Landnutzung/ Strukturen | entlang des aktuellen Siedlungsrandes überwiegend Nutzung als Hausgärten o.ä., im Westen intensiver Obstanbau; nach Süden folgen Äcker und Frischwiesen bzw. -weiden, z.T. mit Streuobstbestand. | 2 | Übergangszone vom Siedlungsrand zur freien Feldflur wird reduziert, in seiner Beanspruchung intensiviert. | Erhaltung wertvoller Einzelbäume. | s.o.; Extensivierung der Flächen zwischen Baugebiet und L 165. |
| Flora/Fauna | siedlungsgeprägte Biotope im Ortsrandbereich von überwiegend wenig anspruchsvollen Faunen- und Florenelementen besiedelt; landwirtschaftliche Nutzflächen meist verarmt, ohne besonders schutzbedürftige Arten; Streuobstbestände für höhlenbrütende Vögel von Bedeutung. | 2 | Habitatfunktion der vorhandenen Streuobstbestände bzw. von erhaltbaren Einzelbäumen für Höhlenbrüter geht zurück. | s.o. | s.o. |
| Landschaftsbild | durch kleinparzellierte Gliederung abwechslungsreich strukturierte Ortsandsituation; Baumbestand teilweise von prägendem Charakter. | 2 | Verkleinerung der Ortsrandzone; Verlust an struktureller Vielfalt. | s.o. | s.o. |



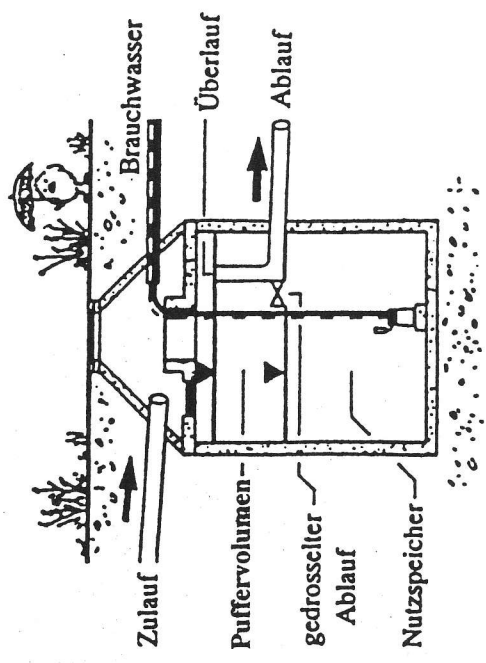
**Umweltschutz hat Zukunft
Landratsamt Waldshut**

Nutzen Sie Regenwasser !

Wasser wird immer teurer und kostbarer.
Verwenden Sie Regenwasser als **Brauchwasser**, z. B. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung.

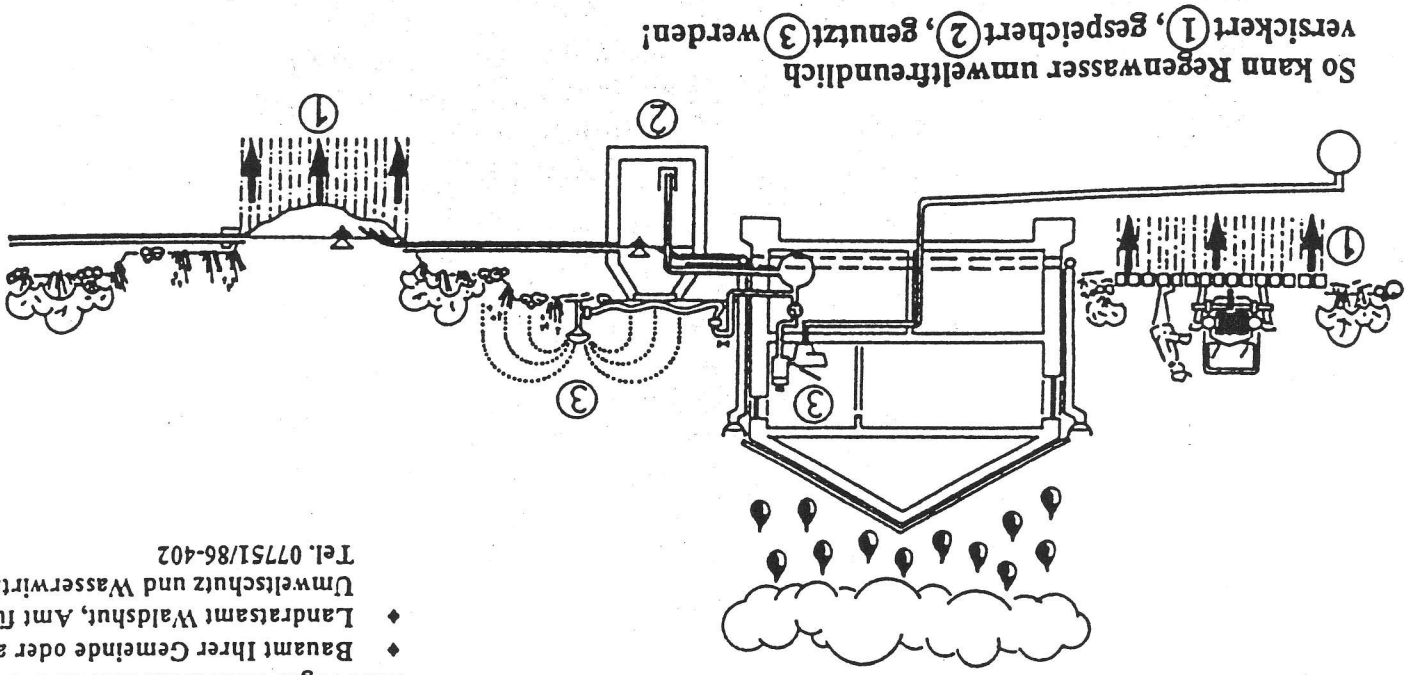
Zur Speicherung von Regenwasser lassen sich Regentonnen oder Zisternen einsetzen.
Der Überlauf der Zisterne kann in eine Versickerungsmulde, einen Graben oder in den örtlichen Regenwasserkanal geleitet werden.

Zisternen mit **Puffer- und Nutzspeicher** sind ökologisch besonders wertvoll. Hier werden die Abflussspitzen durch Füllen des Speichervolumens bei Regen verringert. Der Pufferspeicher wird mit Hilfe eines gedrosselten Ablaufes wieder langsam entleert, so daß er bei nachfolgendem Regen wieder gefüllt werden kann.



Regenwasserzisterne mit Puffer- und Nutzspeicher

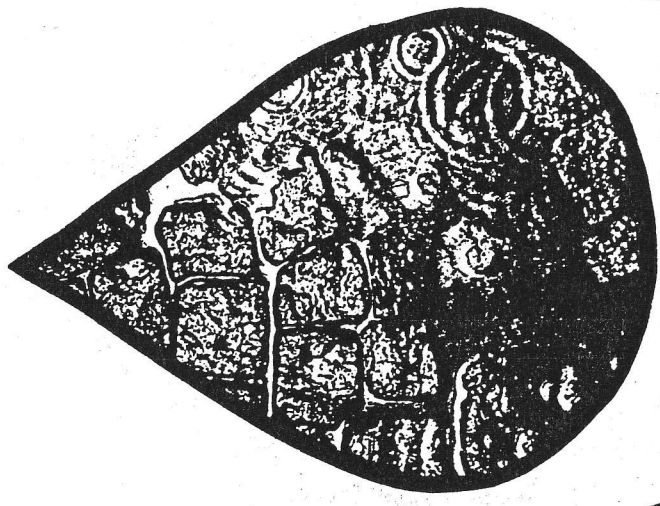
- > Fachgerecht erstellte Versickerungsanlagen für einzelne Wohngrundstücke erfordern keine behördliche Erlaubnis.
- > Die Voraussetzungen für die Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind mit Ihrer Gemeinde abzustimmen.



So kann Regenwasser umweltfreundlich versickert (1), gespeichert (2), genutzt (3) werden!

Bei Fragen wenden Sie sich an das
Landratsamt Waldshut, Amt für
Umweltschutz und Wasserwirtschaft
Tel. 07751/86-402

Wohin mit dem



Regenwasser!

Dieses Faltblatt soll Anregungen geben,
wie Sie auf dem eigenen
Wohngrundstück Regenwasser nutzen
und den Regenabfluss vermeiden oder
verringern können.

Wohin mit dem Regenwasser ?

Das aus Wohnbauten abfließende Regenwasser ist in der Regel nur gering verschmutzt und braucht nicht in Kläranlagen gereinigt zu werden. Deshalb kann dieses Regenwasser versickert oder über Wassergräben direkt in Gewässer abgeleitet werden. Dies ist auch im Wassergesetz so vorgesehen.

- Kosten durch Entlastung von Kanal und Kläranlage verringert
- Hochwasser- und Gewässerschutz verbessert
- Grundwasserneubildung ermöglicht

Möglichst wenig versiegeln !

- Achten Sie darauf, daß
- möglichst wenige Flächen wasserundurchlässig befestigt sind
 - verwenden Sie deshalb für Hofflächen, Zufahrtswege und Stellplätze wasserundurchlässige Beläge

Rasenfugenpflaster

Die breite Fuge ermöglicht eine optimale Versickerung



Splittfugenpflaster

Die schmalen Zwischenräume werden mit Splitt oder Kies verfüllt



Rasengittersteine

Die Waben werden mit Humus aufgefüllt und mit Rasen bewachsen

Weitere durchlässige Beläge sind z.B.:

- Porenpflaster
- Schotterrasen
- Kies-/Splittdecken

Herkömmliche Verbundpflaster sind nur in geringem Maße wasserundurchlässig.

Möglichst viel versickern !

- Leiten Sie Regenwasser von befestigten Hofflächen nicht gebündelt ab.
- Lassen Sie es möglichst breitflächig seitlich über unbefestigte Flächen versickern.

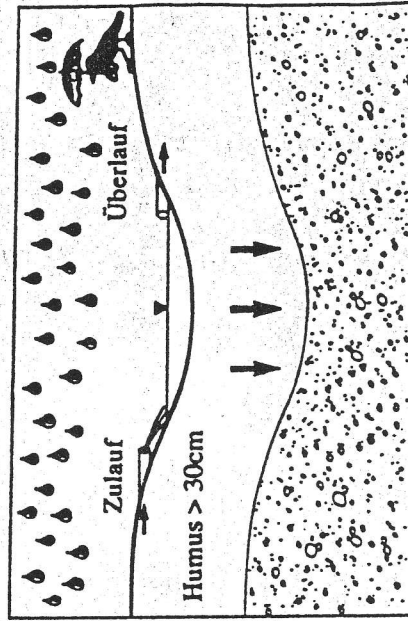
Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um gesammeltes Regenwasser von Dächern oder befestigten Flächen zu versickern.

Diese sind abhängig von der verfügbaren Fläche und der Durchlässigkeit des Untergrundes. Zur Versickerung eignen sich besonders Böden aus Kies, Sand und schluffigem Sand. Bei anderen Bodenarten sollte ein Versickerungsversuch durchgeführt werden.

Muldenversickerung

Besonders gut geeignet zur Versickerung ist eine mit Gras bewachsene Mulde. Das Regenwasser wird dabei in eine flache Bodenvertiefung eingeleitet und versickert.

Die Mulde soll mit einer mind. 30 cm starken Humusschicht ausgebildet werden. Dadurch können die im Regenwasser vorhandenen Schmutzstoffe gefiltert und durch die Bodenbakterien gereinigt werden.



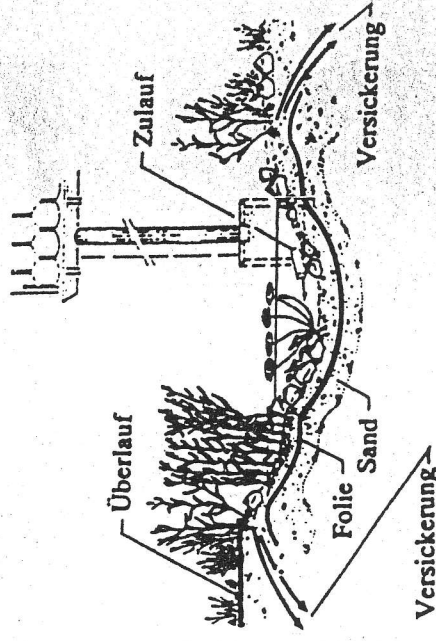
Sickermulde

Bitte beachten Sie bei der Planung folgende Hinweise:

- In Wasserschutzgebieten sind Versickerungen nicht immer zulässig. Informieren Sie sich deshalb bei Ihrer Gemeinde
- Prüfen Sie vorab, ob angrenzende Grundstücke oder Gebäude beeinträchtigt werden können
- Der Abstand zu Gebäuden soll 4 – 6 m betragen
- Der Platzbedarf beträgt etwa 10 – 15 % der angeschlossenen Flächen
- Damit Sie die Mulde einfach pflegen können, sollte sie möglichst flach mit einer Tiefe von 20 – 30 cm angelegt werden
- Verziehen Sie nicht auf Notüberläufe in freies Gelände, einen Graben oder einen Regenwasserkanal

Nicht geeignet zur Versickerung von Regenwasser sind Sickerschächte. Hier fehlt die filternde Humusschicht. Schmutz- und Schadstoffe, wie z.B. Schwermetalle von Dachmaterialien, gelangen so direkt in das Grundwasser.

Zur Bereicherung der Gartengestaltung lassen sich Versickerungsmulden gut mit vorgeschalteten Biotopen kombinieren.



Gartenteich mit Sickerzone

**Gemeinde Lottstetten
Landkreis Waldshut**

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Längelen“, Lottstetten

entspr. §§ 2 Abs. 2, 2 a und Anlage des BauGB v. 23. 06.1960 (zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 24.06.2004)

Grundlegendes:

Nach dem § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die durchzuführende Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissenstand und der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis dieser Umweltprüfung ist im folgenden Bericht dargestellt.

1. Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen in Lottstetten 15 Baugrundstücke für ei- und zweigeschossige Gebäude geschaffen werden. Die Grundstücke sollen den vorhandenen Bedarf an Bauland vorrangig für einheimische Familien decken. Das Baugebiet grenzt an die vorhandene Bebauung an und bildet den südlichen Rand des Ortes. Eigentümer des betroffenen Grundstückes Nr. 108/2 ist die Gemeinde. Das Gelände ist gering von Nord nach Süd geneigt und hat eine Größe von rund 1,2 ha.

1.2 Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungs-

verbandes Jestetten, genehmigt am 19.03.2001, sieht als Siedlungsentwicklung für Lottstetten eine künftige Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand in einer Größe von 6,50 ha vor.

Es ist dabei wie folgt beschrieben:

„Die Fläche weist eine gute städtebaulich Zuordnung zum Ortsgefüge auf. Sie ist 3-seitig von bestehender Bebauung umschlossen und „verzahnt“ sich im Westen mit dem Bestand. Es erfolgt keine generell neue Freirauminanspruchnahme in eine unberührte Landschaftszone. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit einer organischen Neuabgrenzung des Ortsrandes mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen an. Im Bebauungsplan müssen die Details, auch in Fragen des Lärmschutzes zu den angrenzenden Betrieben im Detail gelöst werden. Der konstatierte Eingriff in den Naturhaushalt ist mit Ausnahme des Verlustes von landwirtschaftlicher Fläche relativ gering. Das LSP-Gutachten verweist beim Ausgleich auf die Herausnahme des Gebietes Laubschochen / Ried.“

Das jetzt zu überplanende Grundstück ist eine erste Teilfläche dieses Gesamtentwicklungsbereiches und befindet sich am östlichen Rand, neben dem gemeindeeigenen Kindergarten.

Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Biotope und FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet wird bisher hauptsächlich ausschließlich als Ackerfläche genutzt; zum jetzigen Zeitpunkt (Oktober 2005) ist Raps angesät.

In einem Teilbereich am nördlichen Rand des betroffenen Flurstückes hat der Landwirt, der den östlich angrenzenden Hof betreibt, auf einer Fläche von ca. 100 qm einen Auslauf für seine Hühner geschaffen. Östlich und südlich davon sind Erdbeerbeete auf ca. 200 qm Fläche angelegt. Auf einem zwischenliegenden Wiesenstreifen mit ca. 6,00 m Breite stehen 2 Zwetschgenbäume.

Boden nach Grabversuch:

1. Schicht (20 cm) schwach humoser, sandiger Lehm
2. Schicht (40 cm) schwach sandiger Lehm
3. Schicht (unter 40 cm) schwach humoser bis kräftiger Lehm bis Schotter.

Der Baugrund des Plangebietes besteht aus Lehmböden über der Grundmoräne (Würmeiszeit).

Bodenwerte nach Reichsbodenschätzung : L I a 2;

L = Lehm, I = Zustand, a = Klima bzw. Höhenlage, 2 = Wasser(ablauf) verhältnisse (eben).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A. Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Durch die geplante Bebauung sind Böden von hoher Wertigkeit WS 2 (-3) betroffen. Dies ist jedoch innerhalb des Gemeindegebietes bei der Ausweisung neuer Bauflächen unvermeidbar; vergleichbar geeignete, geringere wertige Flächen sind in der Ortslage von Lottstetten nicht vorhanden.

Durch die Überbauung mit Gebäuden, Straßen, Wegen und Nebeneinrichtungen findet in Verlust von Ackerflächen statt.

Dies wird nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Jestetten durch den Verzicht auf eine andere Fläche (Laubschochen / Ried) ausgeglichen.

B. Verlust von Bäumen

Durch die Baumaßnahmen werden lediglich 2 Obstbäume gefällt.

C. Wasserhaushalt

Wasserschon- oder Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

D. Siedlungsklima und Emissionen

Durch die geplante offene Bauweise und die Straßenführung hauptsächlich in West – Ost – Richtung, und auch der Gebäudestellung hauptsächlich in dieser Richtung, wird der Kaltluftabfluss nicht behindert. Eine Durchlüftung des Baugebietes ist somit gewährleistet.

Es wird jedoch zweifelsohne ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet bzw. bei der Realisierung vorgenommen. Dieser ist mit einer Beeinträchtigung des Bodens in allen Funktionen (durch Versiegelung), des Grundwassers (fehlende Grundwasserneubildung durch Versiegelung) sowie mit Veränderungen der Bodenstruktur verbunden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Grünordnung

Auf der Rechtsgrundlage der Landesbauordnung ist festgelegt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Durch ein Anpflanzgebot soll eine natur- und landschaftsgerechte Gestaltung des Neubaugebietes geschaffen werden. Pro 150 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein mittel- bis großwüchsiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum angepflanzt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 500 bis 900 m² sind je Grundstück 2 bis 4 Bäume anzupflanzen, was bei der gedachten Grundstücksaufteilung 32 Bäume ergibt. Die Anzahl der Bäume nach Bebauung des Gebietes überschreitet somit die Anzahl der wegfallenden Obstbäume, da dies lediglich 2 sind, erheblich. Die geringere Wertigkeit zunächst neuer Bäume gegenüber dem wegfallenden Bestand wird durch die große Überzahl der neuen Bäume sowie durch weitere Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen nach Landesbauordnung ausgeglichen.

Die geplanten Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch die vorgesehenen gestalterischen Vorgaben und die Begrünungsmaßnahmen zumindest teilweise ausgeglichen werden. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und gärtnerische Nutzung werden im allgemeinen

abwechslungsreiche Vegetationsbestände, somit Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt am Ortsrand geschaffen, die zur Zeit innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Durch eine Beschränkung der Versiegelung (Reduktion der Strahlungsflächen) und eine intensive Durchgrünung soll ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Gebäudestellung bietet sich eine solartechnische Optimierung, z. B. Brauchwassererwärmung und Photovoltaik – Anlagen, an.

2.3.2 Bodenschutz

Der Bodenschutz, insbesondere die Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung des Bodens, ist ein wichtiger ökologischer Aspekt. Die Flächenbefestigung soll sich deshalb auf das zur ordnungsgemäßen Nutzung unbedingt erforderliche Maß beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Zugangswege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Neben sparsamen Erschließungsflächen sind Materialien, die eine Regenwasserversickerung ermöglichen, festgesetzt; die Zufahrten und Stellplätze und Zugangswege müssen mit solchen Belägen versehen werden.

Die Bebauungsdichte wurde so gewählt, dass der Wunsch der einheimischen Familien nach Einzel- und evtl. Doppelhäusern (die Baugrenzen sind entspr. großzügig festgesetzt) erfüllt werden kann. Eine dichtere Bebauung würde eine vermehrte Versiegelung der bisherigen Grünlandfläche bewirken und wäre nicht bedarfsgerecht. Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken wären nur eingeschränkt möglich.

Eine noch großzügigere lockere Bebauung würde zwar ermöglichen, weitere Grünbestände bzw. Grünflächen anzulegen. Der Bedarf an Baugrundstücken könnte dann jedoch mit der jetzigen Baugebietsgröße von 1,2 ha nicht gedeckt werden. Das Baugebiet müsste zu Lasten weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen entsprechend vergrößert werden.

Die Größe der zu befestigten Fläche für die Erschließung (Straßenfläche) beträgt:

- für die Haupterschließungsstraße mit der Breite von 5,50 m, Länge rund 90,0 m bis zur Wendeplatte 495,00 qm;

- für die kleine Erschließungsstraße, Länge rund 50 m mit der Breite von 4,75 m einschl. Pkw – Wendeplatte 295,00 qm;
- für die bis zu einem späteren Weiterbau provisorische Wendeplatte rund 256 qm;

Gesamtgröße der zu asphaltierenden Fläche somit rund 1046 qm. Die Gesamtfläche des künftigen Baugebietes beträgt 11.613 qm. Die für den Straßenbau in Anspruch genommene Fläche hat also einen Anteil von 9,00 % der ausgewiesenen Wohnbaufläche; dieser Wert ist sehr gering.

Vom Landratsamt Waldshut wurde im Rahmen der Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Boden sehr hochwertig ist. Die Gemeinde wurde aufgefordert, alle denkbaren Alternativen und Ausgleichsmöglichkeiten zu prüfen.

Diese Prüfung wurde von der Gemeindeverwaltung und Gemeinderat vorgenommen. Dabei ergab sich, dass als denkbarer Ausgleich keine Entsiegelungsmöglichkeiten anderen Orts möglich sind.

Somit ist festzustellen, dass die relativ prozentual geringe Versiegelung und die Vorschriften der Wasserdurchlässigkeit privater Wege den Eingriff in den Boden minimiert, jedoch nicht ausgleicht.

Bei einem Abwägen durch die Gemeinde ist jedoch festzustellen, dass die Deckung des Bedarfes an Wohnen in zentrumsnaher Ortslage vorrangig anzusetzen ist.

2. 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Verlust an Grünland, Obstbäumen und Vermeidung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wäre nur vermeidbar, wenn die Gemeinde auf die Ausweisung des Baugebietes verzichten würde. Die Schaffung von Baumöglichkeiten, insbesondere von Eigenheimen für junge Familien, ist jedoch im Sinne der Eigenentwicklung des Ortes und der Gemeinde unbedingt erforderlich. Oben genannte Eingriffe werden bei Alternativflächen in gleichem, wenn nicht gar in höherem Maße auftreten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technisches Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Grünbestände wurde durch eine örtliche Begehung vorgenommen.

Der Bodenbewertung liegt die Bodenkarte nach der Reichsbodenschätzung des Finanzamtes zugrunde.

Wesentlicher Bestandteil dieser Bewertung ist der Landschaftsbegleitplan zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Jestetten, erstellt von dem Büro für ökologische Landschaftsplanung Kiechle, Gottmadingen.

3.2 Überwachung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der grünordnungsrechtlichen Vorschriften und Regelungen zur Verhinderung von nicht notwendiger Bodenversiegelung geprüft und überwacht. Bei Nichteinhaltung können bauordnungsrechtliche Anordnungen ergehen.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Umweltüberwachung der Fachbehörden findet z.B. statt nach dem Wasserhaushaltsgesetz (Grundwasser), Bundes-Immissionsschutzgesetz (Luftqualität), Bundes-Naturschutzgesetz (Umweltbeobachtung).

4. Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Eingriff ist durch den Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen bedeutend; ansonsten werden die ökologischen Gegebenheiten bei einer Abwägung des jetzigen und künftigen Zustandes eher verbessert.

Als Ergebnis des Umweltberichtes werden die in den Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften festgelegten Regelungen zur Grünordnung und zum Bodenschutz aufgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass der ökologische Eingriff durch die geplanten Maßnahmen soweit als möglich reduziert wird. Ein Ausgleich zu dem Verlust des Bodens ist nicht möglich, da in der Gemeinde keine Flächen vorhanden sind, die zu „Entsiegeln“ wären.

Anhang: Fotos des künftigen Baugebietes, Stand September 2005.

Lottstetten, am 06. JULI 2006


Jürgen Link
Bürgermeister



Der Planer:



Dipl.Ing. TU W. Popp
Ing. Büro für Bauleitplanung u. Erschließung
79761 Waldshut – Tiengen
Obere Breitäcker 7

Künftiges Baugebiet „Längelen“, Lottstetten,
Fotos der betroffenen Fläche im September 2005;

Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Bebauungsplan „Längelen“, Lottstetten;

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten beschloss in der Sitzung am 15. September 2005, zur künftigen Bebauung des Grundstückes Nr. 108/2 den Bebauungsplan „Längelen“ aufzustellen. Ebenso wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entspr. den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Dies ist in der Zeit vom 05. bis einschl. 19. Oktober 2005 erfolgt.

In der Sitzung am 16.03.2006 wurden dem Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis gegeben. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem vorliegenden Planentwurf zugestimmt und beschlossen, damit die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 10.04. bis einschl. 10.05.2006 öffentlich aus. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

Von den Behörden wurden zum Bebauungsplanentwurf und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme zu den Umweltbelangen abgegeben:

Landratsamt Waldshut, Stellungnahme „Bodenschutz/Altlasten“:

„In der Zusammenfassung des Umweltberichts zum geplanten Wohngebiet Längelen wird ausgeführt, dass der Eingriff lediglich durch den Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen bedeutend sei. Die ökologischen Gegebenheiten würden bei einer Abwägung des jetzigen und künftigen Zustandes eher verbessert. Diese Einschätzung des Umweltberichts ist aus der Sicht des Bodenschutzes nicht nachvollziehbar und ignoriert die Belange des Bodenschutzes vollkommen.“

Wie im Umweltbericht richtig aufgeführt ist, wird der betroffene Bodenbestand nach den Daten der Reichsbodenschätzung als LI a2 69 eingestuft. Eine Bewertung der betroffenen Böden auf der Grundlage der Daten der

Reichsbodenschätzung in Verbindung mit dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg im Jahr 1995 in der Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, kommt zu dem Ergebnis, dass es sich um Böden von sehr hoher Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit für den Bodenschutz handelt. Insbesondere die ökologischen Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen danach eine hohe bis sehr hohe Leistungsfähigkeit auf. Diese ökologischen Bodenfunktionen wurden bereits mit dem Landesbodenschutzgesetz aus dem Jahr 1991 als besonders schützenswert herausgestellt und sind auch nach dem seit 1998 geltenden Bundes-Bodenschutzgesetz nachhaltig zu sichern.

Mit dem geplanten Baugebiet können ca. 5.000 m² (Gebietsgröße 1,2 ha X GRZ 0,4 = 4.800 m²) dieser hochwertigen Böden voll versiegelt werden. Nach hiesiger Einschätzung handelt es sich dabei um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, für den im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen weder geprüft noch umgesetzt werden. Aus hiesiger Sicht kann deshalb die Bewertung des Umweltberichts, dass die ökologischen Gegebenheiten (durch eine Vollversiegelung von 4.800 m² ökologisch hochwertigster Böden) eher verbessert werden, nicht akzeptiert werden.

Aus hiesiger Sicht ist die Bedeutung des betroffenen Bodenbestandes im Umweltbericht darzustellen. Es sind dann neben den unsererseits zu begrüßenden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung von Regenwasser über Versickerungsmulden) geeignete Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Möglichkeiten zur Entsiegelung) für den erheblichen Eingriff in den Bodenbestand zu prüfen und ggf. umzusetzen. Sind nachweislich keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar, ist dies im Umweltbericht festzuhalten. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die nicht ausgeglichen werden können, sind im Umweltbericht ebenfalls festzuhalten und in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Diese Stellungnahme wurde im Gemeinderat wie folgt geprüft:

Vom Landratsamt wird die Argumentation, dass die ökologischen Gegebenheiten bei einer Abwägung des jetzigen und künftigen Zustandes verbessert werden, zwar für den Naturschutz, jedoch nicht für den Bodenschutz akzeptiert. Der Boden wird überbaut und versiegelt. Das wird als eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden angesehen.

Der Gemeinderat beschloss darauf hin:

Im Umweltbericht ist darzustellen, dass der Boden sehr hochwertig ist. Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass keine Alternativen, also ein Baugelände mit weniger wertigen Böden, zur Verfügung steht.

Die Ausgleichsmöglichkeiten sind von der Gemeinde zu überprüfen, z.B. ob eine Entsiegelungsmöglichkeiten anderen Orts möglich ist.

Der Eingriff in die Belange des Bodenschutzes wird durch die vorgesehene Vorschrift der Wasserdurchlässigkeit von privaten Belägen (Wege, Zufahrten) bereits minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen.

Die Gemeinde ist zu einem Abwägen verpflichtet; falls eine Deckung des Bedarfes an Wohnbebauung in zentrumsnaher Ortslage vorrangig ist, kann eine Inanspruchnahme des Bodens auch ohne Ausgleich erfolgen.

Eine landschaftspflegerische Maßnahme ist, da vom Naturschutz keine Anregungen vorgebracht wurden, nicht erforderlich.

Der Umweltbericht wurde darauf hin in seine jetzige Fassung abgeändert. Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. dem Einholen der Stellungnahme der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ging vom Landratsamt Waldshut, in der Stellungnahme „Bodenschutz / Altlasten“ keine Anregung ein.

Das Landratsamt Waldshut gab zum „Naturschutz“ während der Offenlegung folgende Stellungnahme ab:

„Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im wesentlichen auszugleichen. Der vorgelegten Planung kann aus der Sicht des Naturschutzes zugestimmt werden.“

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit ging während der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme ein:

- Landwirtschaft Karl-Heinz Abend, Hauptstr. 37, Lottstetten:

„Hiermit legen wir gegen den obengenannten Bebauungsplan Widerspruch ein. Die eingetragenen Grundstücke Nr. 12 – 15 liegen zu nah an unserem Grundstück Flst.Nr. 109/1 mit landwirtschaftlich genutzten Stallungen.

Das Landwirtschaftsamt empfiehlt einen Abstand von mindestens 80 Metern. Wir verweisen auf das Schreiben vom Landwirtschaftsamt.

Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, bitten wir um eine Änderung der beabsichtigten Einteilung.“

Diese Stellungnahme wurde im Gemeinderat wie folgt geprüft:

Das Entfallen von 2 oder 4 der rückwärtigen Bauplätze, neben dem Betrieb von Hr. Abend, würde der Gemeinde zu teuer kommen: die Ersparnis an den Erschließungskosten beträgt bei Aufgabe von 2 Bauplätzen ca. 30.000 Euro, bei 4 Bauplätzen 78.000 Euro. Diese Werte sind wesentlich geringer als der Verkaufspreis der jeweiligen Bauplätze. Beide Lösungen kamen somit aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht.

Andererseits wurde es tatsächlich so gesehen, dass bei den jetzigen Gegebenheiten die beiden nördlichen Bauplätze für künftige Bauherren durch die direkte Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht besonders attraktiv sind und es, wie vom Landwirtschaftsamt dargestellt, zu Konflikten kommen kann.

Da jedoch die Gemeinde Eigentümer der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche ist, kann die Verwaltung dies über den Verkauf regeln. Die beiden an den Hof angrenzenden Bauplätze sollen vorerst nicht verkauft werden; zu einem späteren Zeitpunkt können sich am landwirtschaftlichen Betrieb Änderungen ergeben haben (andere Nutzung, z.B. durch Aufgabe der Viehhaltung), so dass sich das Problem gelöst hat. Im Rahmen der Erschließungsplanung kann auch überlegt werden, ob die kleine Erschließungsstraße vorerst nicht gebaut wird. Ein Wegfall in der Planung hingegen würde einen späteren Bau unmöglich machen.

Zusätzlich hat die Gemeinde die Möglichkeit, Herrn Abend für die beiden neuen Grundstücke neben seinem Betrieb von Hr. Abend ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Dies ist zwischenzeitlich durch einen entsprechenden Vertrag, den Hr. Abend unterzeichnet hat, erfolgt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden wurden zum Bebauungsplanentwurf und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. dem Einholen der Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt Waldshut, Stellungnahme „Bauplanungsrecht“:

Stellungnahme „Bodenschutz / Altlasten“:

Stellungnahme „Wasserschutz“:

Stellungnahme „Gewerbeaufsicht“:

Stellungnahme „Straßenverkehrsrecht“:

Keine Anregungen.

- Landratsamt Waldshut, Stellungnahme „Landwirtschaft“

„in unserer Stellungnahme im Rahmen der Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Problematik „Allgemeines Wohngebiet“ und „landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung“ hingewiesen. Die Gemeinde trägt diesen Bedenken aus wirtschaftlichen Gründen nicht Rechnung. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass dadurch dem Landwirt erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen, hält das Landwirtschaftsamt diese Planung nicht für sachgerecht.“

Diese Stellungnahme wurde im Gemeinderat wie folgt geprüft:

Der Bedarf an Wohnbaufläche in der Gemeinde bzw. im Hauptort ist im Flächennutzungsplan nachgewiesen und im Zuge der Eigenentwicklung für Lottstetten unbedingt gegeben.

Ebenso ist, durch die Ausweisung der Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ein Verzicht auf diese Fläche und eine Siedlungserweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

Eine Reduzierung der jetzigen Wohnbaufläche würde das Entstehen einer unbebauten, jedoch auch landwirtschaftlich nicht vernünftig nutzbaren innerörtlichen Freifläche bedeuten. Das widerspricht völlig der momentanen Erfordernis einer flächensparenden Baugebietsausweisung.

Es sind also keineswegs ausschließlich wirtschaftliche Gründe, welche die Gemeinde zwingen, an der jetzigen Planung festzuhalten.

Nach den Vorgaben des Baurechts ist im Zuge der Herabzonung es ohne weiteres möglich, ein Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD), wie es die Bebauung längs der Hauptstraße in Lottstetten de facto darstellt, an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzen zu lassen.

Bereits bei der Behandlung der abgegebenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde festgestellt, dass bei den jetzigen Gegebenheiten die beiden nördlichen Bauplätze für künftige Bauherren durch die direkte Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht besonders attraktiv sind und es, wie vom Landwirtschaftsamt dargestellt, zu Konflikten kommen kann - aber nicht muss, da jeder Kaufinteressent ja die Lage seines Bauplatzes sieht.

Da jedoch die Gemeinde Eigentümer der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche ist, kann die Verwaltung dieses Problem über den Verkauf regeln. Die beiden neben dem Betrieb von Herrn Abend gelegenen Bauplätze sollen deshalb ihm vorrangig zum Kauf angeboten werden (vertragliches Vorkaufrecht).

Der Gemeinderat beschloss, die Anregung des Landratsamtes, Stellungnahme Landwirtschaft, wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb auf die Ausweisung eines Wohngebietes bzw. Teilen davon zu verzichten, nicht zu berücksichtigen.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Der Bedarf an Wohnbaufläche in der Gemeinde bzw. im Hauptort ist im Flächennutzungsplan nachgewiesen und im Zuge der Eigenentwicklung für Lottstetten unbedingt gegeben.

Ebenso ist, durch die Ausweisung dieser Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ein Verzicht auf diese Fläche und eine Siedlungserweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

Lottstetten, am 06. JULI 2006



J. Link
Jürgen Link
Bürgermeister

Der Planer:

W. Popp

dipl.ing.tu w.popp
büro für bauleitplanung
waldshut - tiengen
obere breitacker 7