

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
1.	Landratsamt Waldshut vom 16.02.2018		<u>Beschlussvorschlag:</u> Den Anregungen wird teilweise entsprochen.
1.1	Bauplanungsrecht	<p>a) Den Zielen der Raumordnung folgend, welche den betreffenden Bereich als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe vorsieht, wird gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans für den betroffenen Bereich nachvollziehbar eine Gewerbefläche und kein Abbaugelände festgelegt.</p> <p>Bei der raumordnerischen Beurteilung könnte allerdings die Parzellenunschärfe dieser Festlegung hinsichtlich der Lage mit der Bundesstraße B27 als trennendes Element zumindest eine Rolle spielen. Ohne dem Regionalverband vorzugreifen wäre abzuklären, ob die Aussage im Regionalplan 2000, dass bei der Ausweisung von neuen Bauflächen, insbesondere von Gewerbeflächen, geprüft werden soll, ob eine Auskiesung der Fläche vor der baulichen Nutzung möglich ist, positiv auf das Vorhaben zur Kiesentnahme von Seiten der Raumordnung angewandt werden kann. Die Festsetzung des geltenden FNPs jedoch, welche das Grundstück als Gewerbefläche im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Abs. 2 Nr. 9 BauNVO darstellt und damit nicht gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB als Fläche für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen, führt dazu, dass lediglich die beabsichtigte Erstellung eines Gewerbegebietes vom FNP gedeckt ist. Demnach entspricht nur ein Gewerbegebiet dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB und keiner Planung, welche sich die Entnahme des Kiesvorkommens als Ziel setzt (vgl. VG München, Urteil v. 10.11.2015-M1 K15.2487).</p> <p>Gegen eine Teilkiesentnahme im Rahmen der Modellierungs- bzw. Erschließungsarbeiten des Baugebiets spricht u.E. dagegen nichts, solange sich diese Entnahme als Nebeneffekt und nicht als Hauptzweck der Planung darstellt. Nur unter dieser Voraussetzung ist die Erstellung der vorgelegten Planung derzeit möglich. Wir bitten daher nochmals klar als Ziel der Planung festzulegen, dass die Kiesentnahme lediglich im Zusammenhang zur Herstellung des Gewerbegebietes bzw. im Rahmen dessen lediglich zur Verhinderung erfolgt,</p>	Nach der aktuellen Planung wird kein separater Kiesabbau mehr betrieben. Der Kiesabbau erfolgt begleitend zur Erschließung des Gebietes zur Schaffung der Geländeverhältnisse.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>dass der vorkommende Rohstoff Kies mit der Überbauung nicht auf Dauer der Nutzung entzogen wird. Ggf. wäre hier eine Angabe des zeitlichen Rahmens der Kiesentnahme sinnvoll, um damit zum Ausdruck zu bringen, dass diese nur eine untergeordnete Rolle spielt. Diesbezüglich bitten wir bei der Begründung ggf. auch um Ergänzung, falls bei bestehenden Gewerbebetrieben bereits konkrete Erweiterungsabsichten bestehen oder die Ansiedlung neuer Gewerbebereiche geplant sind.</p> <p>b) Der Vollständigkeit halber weisen wir auf folgenden Punkte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterlagen wurden weder der Satzungstext noch schriftliche Festsetzungen beigelegt. Wir bitten diese spätestens im Offenlageverfahren beizufügen. • Im beigelegten zeichnerischen Teil sind einige Erklärungen in der Legende nicht Gegenstand des Bebauungsplanbereichs. Wir bitten die Legende auf die Festsetzungen des Lageplans abzustimmen. • Der Bezug der angegebenen Schablone zum Bebauungsplanbereich ist noch nicht klar dargestellt. Außerdem werden Bereiche ohne weitere Erklärung als „GE1“ und „GE2“ bezeichnet. Wir bitten im weiteren Verfahren die Unterschiede klar zu definieren und die jeweiligen Festsetzungen der Bereiche eindeutig zu beschreiben und ggf. mit der dazugehörigen Schablone zu verbinden. 	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst. Damit entspricht die Planung der Darstellung des FNP.</p> <p>Die vollständigen Unterlagen werden bis zur Offenlage des Plans erarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
1.2	Bodenschutz/Altlasten		
1.2.1	Bereich Altlasten	Keine Bedenken und Anregungen.	
1.2.2	Bereich Bodenschutz	<p>Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zum Umweltbericht ist folgendes anzumerken:</p> <p>Durch den Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht ein Ausgleichsdefizit von 344.672 Ökopunkten. Dieses Ausgleichsdefizit ist durch geeignete schutzgutbezogene bzw. schutzgutübergreifende Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Nach den Ausführungen des Umweltberichts wäre dazu die Entsie-</p>	<p>Die Anregungen werden soweit erforderlich im Umweltbericht berücksichtigt. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung des Plans erarbeitet und mit ausgelegt.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>gelung von Boden und Entwicklung einer Magerwiese auf 5.000 m² möglich. Die Entsiegelung von befestigten Flächen wird unsererseits ausdrücklich begrüßt. Dabei sind die Vorgaben der Ziffer 5.2.1 der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW Bodenschutz 24) zu berücksichtigen. Eine fachgerechte Entsiegelung ist danach insbesondere in folgenden drei Arbeitsschritten durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entfernen von Versiegelung und Unterbau 2. Beseitigung von Verdichtungen des Unterbodens (Tiefenlockerung) 3. Oberbodenauftrag und Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht in einer den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechenden Mächtigkeit. <p>Die Umsetzung ist im Umweltbericht entsprechend darzustellen.</p> <p>Zum vorgesehenen Kiesabbau bitten wir, folgende Punkte zu beachten und in den Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Abbaubeginn ist dem Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz, unverzüglich anzuzeigen. 2. Der Kiesabbau hat in einer kurzen Zeitphase über die Wintermonate zu erfolgen. 3. Die maximal zulässige Abbautiefe wird auf Höhenkote 410,76 m über NN festgesetzt. Im Gelände darf an keiner Stelle tiefer abgegraben werden. 4. Das Abbauareal darf ohne Genehmigung nicht zu anderen Zwecken, auch nicht vorübergehend, verwendet werden. 5. Das Veredeln (waschen, brechen, mahlen, klassieren) ist im Abbaugelände nicht gestattet. 6. Das Einbringen von Stoffen in den Untergrund ist verboten. 7. Vor Beginn des Kiesabbaus sind der humose Oberboden (Humus, Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden entsprechend der natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung auszuheben. 8. Zur Vermeidung von Verdichtungen dürfen der humose Oberboden (Humus/Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden beim Ausbau nicht befahren werden sondern sind „vor Kopf“ 	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>abzutragen.</p> <p>9. Das Abtragen des humosen Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens darf nur bei trockener Witterung erfolgen.</p> <p>10. Ist eine Zwischenlagerung erforderlich, so ist der humose Oberboden in maximal 2,5 m hohen, der kulturfähige Unterboden in maximal 5 m hohen Mieten zwischen zu lagern.</p> <p>11. Die Mieten sind durch Profilierung vor Vernässung zu schützen.</p> <p>12. Bei Lagerungszeiten von mehr als 6 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzerne und Gräser) zu begrünen.</p> <p>13. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kulturfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.</p> <p>14. Auf die Flächen außerhalb der Erschließungsmaßnahmen ist nach dem erfolgten Kiesabbau zum Schutz des Grundwassers unverzüglich eine 40 cm mächtige Deckschicht aus kulturfähigem Unterboden und eine 20 cm mächtigen Schicht aus humosem Oberboden (Humus, Mutterboden) aufzubringen.</p> <p>15. Zum Schutz vor Verdichtungen und Vernässungen darf der Einbau und die Verteilung des kulturfähigen Unterbodens und des humosen Oberbodens (Humus, Mutterboden) nur bei trockener Witterung und mit leichten Kettenfahrzeugen durchgeführt werden.</p> <p>16. Die rekultivierte Fläche ist nach beendetem Auftrag des humosen Oberbodens unverzüglich zu begrünen.</p> <p>17. Die Beendigung der Maßnahme ist dem Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz, unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>18. Weitere Auflagen insbesondere zum Schutz des Grundwassers und des Bodens bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	
1.3	Naturschutz	<p>Nach der vorliegenden Planung ist die Ausweisung einer im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbefläche mit einer Größe von knapp 4 ha vorgesehen. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da das natürliche Gelände eine starke Hangneigung aufweist, soll vor der Bebauung der Fläche zunächst das im Plangebiet vorhandene Kiesvorkommen max. 5 m tief entnommen und das Gelände entsprechend begradigt werden.</p> <p>Insofern ist der Kiesabbau als Maßnahme zur Vorbereitung bzw.</p>	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>Erschließung des späteren Baugeländes zu sehen und nicht als eigenständiges Verfahren. Daher ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren kein naturschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.</p> <p>Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“ ist der Bericht „Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“ beigefügt. Der zuständige Naturschutzbeauftragte teilte mit, dass er sich den im Bericht enthaltenen Aussagen grundsätzlich anschließen kann.</p> <p>Neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen, welche bislang noch nicht konkretisiert wurden.</p> <p>Nach Vorlage des Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann zum Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“ aus Sicht des Naturschutzes abschließend Stellung genommen werden. Gesetzlich geschützte Biotope oder Artenschutzprogramm-Flächen werden durch die Planung nicht berührt. Anhaltspunkte für den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nicht erkennbar.</p> <p>Insofern wird die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich mitgetragen.</p>	<p>Nach der aktuellen Planung wird kein separater Kiesabbau mehr betrieben. Der Kiesabbau erfolgt begleitend zur Erschließung des Gebietes zur Schaffung der Geländebeziehungen.</p> <p>Der Umweltbericht wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgelegt.</p>
1.4	Wasserschutz		
1.4.1	Fachbereich: Oberirdische Gewässer Grundwasserschutz/Wasserrecht	<p><u>Oberflächengewässer</u> Nördlich des Plangebietes verläuft der Wolfgraben oder Kalchhofgraben. Das Gewässer wird vor Hochwasser durch das Rückhaltebecken „Kalchhof“ geschützt. Ob trotzdem eine Gefährdungslage des tiefer liegenden neuen Gewerbegebietes besteht, möge die Gemeinde anhand eigener Erfahrung abschätzen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Abtragen der Deckschichten erhöht das Risiko für den Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund. Dem ist durch besondere Vorsicht beim Abbau des Kieses und später beim Bau der Anlagen und durch besondere Regelungen und die Wiederverwendung des Oberbodens zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu begegnen. Daher sollen Flächen außerhalb der Erschließungsmaßnahmen</p>	<p>Das künftige Plangebiet wird nur so weit abgesenkt, dass immer noch ein geringes Gefälle in Richtung Weihergraben vorhanden ist. Die Wegeverbindung entlang des Weihergrabens liegt auch tiefer als das künftige Gewerbegebiet. Somit kann durch das Gewässer keine Gefährdungslage entstehen.</p> <p>Nach der aktuellen Planung wird kein separater Kiesabbau mehr betrieben. Der Kiesabbau erfolgt begleitend zur Erschließung des Gebietes zur Schaffung der Geländebeziehungen.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
1.4.2	Bereich Abwasser / Wasserrecht	<p>vorübergehend mit einer 40 cm starken Deckschicht und einer 10 – 20 cm starken Humusschicht geschützt werden.</p> <p>Gegen den BBP bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die in der Begründung unter VI.2 aufgeführte Entwässerung wird begrüßt. Da nach den heutigen Vorgaben bei gewerblichen Flächen höhere Anforderungen an die Regenwasserbehandlung gestellt werden, sind diese vorab mit uns abzustimmen und entsprechende Festsetzungen in den BBP aufzunehmen.</p>	Kenntnisnahme
1.5	Gewerbeaufsicht	Geplant ist eine westliche Erweiterung des Kiesabbaus in Richtung der Ortsgemeinde Lottstetten. Nach der Ausbeutung des Kiesvorkommens soll die Grube wieder verfüllt werden und ein Gewerbegebiet auf dieser Fläche entstehen. Es kann über die Lärmverträglichkeit der späteren Nutzung keine Aussagen getroffen werden. Das den Unterlagen beigefügte Lärmgutachten beschreibt lediglich die Nutzung des Kiesabbaus und keine spätere Nutzung. Es kann erst eine abschließende Stellungnahme der Gewerbeaufsicht nach Vorlage eines Lärmgutachtens mit der späteren gewerblichen Nutzung abgegeben werden.	<p>Nach der aktuellen Planung wird kein separater Kiesabbau mehr betrieben. Der Kiesabbau erfolgt begleitend zur Erschließung des Gebietes zur Schaffung der Geländebeziehungen.</p> <p>Das Gewerbegebiet ist durch die Bundesstraße und Gewerbebetriebe jenseits der Bundesstraße auf der Ortsseite abgeschirmt. Dass von den Betrieben eine Verlärmung ausgehen kann, die in den nächstgelegenen Wohngebieten zu Störungen führen, kann erfahrungsgemäß ausgeschlossen werden.</p> <p>Es wird deshalb für das Gewerbegebiet kein Lärmgutachten erstellt.</p>
1.6	Gesundheitsschutz	Keine Bedenken und Anregungen.	
1.7	Straßenverkehrsrecht	Dem geplanten Anschluss an die K 6580 kann aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass für die Zufahrt in das neue Gewerbegebiet eine Linksabbiegespur angelegt wird. Diese Forderung ergeht (auch) vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des künftigen Gewerbegebietes.	Es wird neu ein Kreisverkehrsplatz geplant. Die Planung liegt zur Vorabstimmung bereits bei den zuständigen Behörden vor.
1.8	Straßenbau	<p>Der Landkreis Waldshut hat keine Absichten die Kreisstraße 6580 auszubauen. Zu Planungs- und Ausbauabsichten bezüglich der B 27 ist das Regierungspräsidium Freiburg Referat 44 anzuhören.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Lottstetten. Westlich des Gebiets verläuft die B 27 mit Zu- und Abfahrt der</p>	Es wird ein Kreisverkehrsplatz geplant. Die Planung liegt zur Vorabstimmung bereits bei den zuständigen Behörden vor.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>Kreisstraße K 6580. Im Norden wird die Fläche begrenzt durch die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Balm, einen Wirtschaftsweg und die Zufahrt zum Kiesbetrieb Rehm. Im Süden grenzt die Gewerbefläche an einen Wirtschaftsweg und anschließend landwirtschaftliche genutzte Grundstücke an. Im Südosten schließt die Fläche direkt an das Kiesabbaugebiet der Firma Rehm an.</p> <p>Die Ortsdurchfahrtgrenze liegt beim geplanten Kreisverkehrsplatz K 6580 / Ast B 27 / Schitterle Straße (Station 1,936). Die Kreisstraße ist in diesem Abschnitt Anbaufrei (Freie Strecke). Hochbauten jeder Art dürfen längs der K 6590 in einer Entfernung von 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Bundesstraße ist in diesem Abschnitt ebenfalls Anbaufrei (freie Strecke). Hochbauten jeder Art dürfen längs der B 27 in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf ist der Baufensterabstand zu den beiden klassifizierten Straßen nicht dargestellt. In der weiteren Bearbeitung ist dies zu ergänzen. Direkte Grundstückszufahrten in die B 27 bzw. K 6580 sind nicht zulässig.</p> <p>Die Kreisstraße hat in diesem Abschnitt eine Verkehrsbelastung von 4'273 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 378 Fz/24h. Der MSV-Wert liegt bei 475 Kfz/h.</p> <p>Dem geplanten neuen Anschluss an die K 6580 kann mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass für die Zufahrt in das neue Gewerbegebiet eine Linksabbiegespur angelegt wird. Diese Forderung ergeht auch vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des künftigen Gewerbegebietes.</p> <p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist für die neue Anschlussstelle ein RE –Feststellungsentwurf– aufzustellen, der vom Landratsamt Waldshut Straßenbauamt zu genehmigen ist. Von der Gemeinde Lottstetten sind die Kosten für die neue Anschlussstelle (StrG § 30 Abs. 1) zu tragen. Die Mehrkosten für die Unterhaltung der Straßenkreuzung sind ebenfalls von der Gemeinde zu erstatten</p>	<p>Die Entfernungen zu den qualifizierten Straßen werden in der weiteren Planung eingehalten. Das Baufenster wird entsprechend zurückgenommen.</p> <p>Die Abstände werden vermaßt. Soweit erforderlich werden die Zufahrtsverbote eingetragen.</p> <p>Es wird neu ein Kreisverkehrsplatz geplant in der Größe, dass er auch für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets ausreichend bemessen ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>(StrG § 31 Abs. 3). Diese sind auf Verlangen eines beteiligten abzulösen.</p> <p>Für die Erlangung des Baurechts des geplanten neuen Anschlusses an die K 6580 ist die Bebauungsplangebietsabgrenzung entsprechend anzupassen.</p> <p>Werbeanlagen sollen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nicht zulässig. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. und der Verkehr auf der B 27 bzw K 6580 nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.</p> <p>Die vorliegenden Planunterlagen waren wieder unmaßstäblich verkleinert. Zur einfacheren Beurteilung sind diese im Weiteren Verfahren maßstabsgerecht beizufügen.</p>	<p>Die Bebauungsplangebietsabgrenzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Vorgaben zu Werbeanlagen werden in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird darauf geachtet, dass die Unterlagen maßstäblich ausgegeben werden.</p>
1.9	Vermessung	Keine Bedenken und Anregungen.	
1.10	Landwirtschaft	<p>Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,97 ha und wird ausschließlich als Ackerland genutzt.</p> <p>Wir möchten frühzeitig darauf hinweisen, dass nach § 15 Absatz 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die ausgewiesenen Flächen zu beteiligen ist.</p> <p>Nach § 15 Absatz 3 BNatSchG sind agrarstrukturelle Belange bei der Auswahl von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen. Es sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. In den Planunterlagen wird auf Seite 20 des Berichts zu Untersuchungen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die Umwandlung von Acker in eine Magerwiese auf 1 ha angeregt. Dieser Maßnahme kann das Landwirtschaftsamt nicht zustim-</p>	Die Landwirtschaftsbehörde wird beteiligt.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>men, da die vorhandenen Ackerflächen für die Landwirtschaft einen wertvollen Produktionsfaktor darstellen. Die Ackerflächen in der Raumschaft Lottstetten sind allesamt nach der Digitalen Flurbilanz als Vorrangfläche der Stufe I und II bewertet. Es handelt sich um sehr fruchtbare Böden und als Standort für Kulturpflanzen besonders geeignete Flächen. Grundsätzlich sind diese Gunststandorte der Produktion hochwertiger Lebens- und Futtermittel vorzubehalten. Eine Alternative zur Einsaat von Ackerland als Ersatzmaßnahme ist von hieraus angebracht. Umso mehr, da die Landwirtschaft bereits durch Größe des Plangebietes ca. 3,97 ha Ackerland dauerhaft verliert.</p> <p>Aus dem Umweltbericht geht keine Abwägung der landwirtschaftlichen Belange bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hervor (vgl. § 15 Abs. 3 BNatschG).</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken, da agrarstrukturelle Belange beeinträchtigt werden.</p>	<p>Im Umweltbericht, der zur Offenlage vorgelegt wird, werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt bzw. abgewogen.</p>
2.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.02.2018	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der pleistozänen Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit unbekannter Mächtigkeit. Das Plangebiet liegt westlich des Geländes der Kiesgrube Lottstetten, welche noch in Betrieb ist. Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des Rohstoffabbaugebiets zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu</p>	<p><i>Beschlussvorschlag:</i> <i>Der Hinweis zur Geotechnik wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	
		<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Es wird von rohstoffgeologischer Seite darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Kiese, inklusive des bis 2 m mächtigen nicht verwertbaren Abraums (Boden und Kiesverwitterungslehm), aus planerischen Gründen nur bis zu einer Tiefe von maximal 410,76 m ü. NN gewonnen werden sollen. In der unmittelbare östlich angrenzenden Kiesgrube Lottstetten der Fa. Rehm (LGRB-Gewinnungsstellennr. RG 8317-2) werden die Kiese im Trockenabbau bis auf 398 m ü. NN gewonnen. Das Kiesvorkommen im Plangebiet wird demzufolge nur zu einem sehr geringen Teil genutzt werden; der überwiegende Teil der Kiese verbleibt in der Lagerstätte und wird durch die geplante Überbauung einer Nutzung dauerhaft entzogen.</p> <p>Das LGRB war in das vorgeschaltete Verfahren zur Teilauskiesung ohne Zielabweichungsverfahren im zukünftigen Gewerbegebiet nicht eingebunden. Zur besseren Nutzung des Vorkommens wäre aus rohstoffgeologischer Sicht die Prüfung einer – jetzt wohl nicht mehr realisierbaren – Abbautiefe von zumindest 410 oder 409 m ü. NN empfehlenswert gewesen.</p> <p>LGRB Az. 2511 // 18-00311 vom 19.02.18 Seite 3</p> <p>Die im Gutachten des Geotechnischen Instituts angeführten Profilaufnahmen der im Juli 2016 acht angelegten Schürfe (Anlagen 3.1 bis 3.8) fehlen in den dem LGRB für diese Stellungnahme übersandten Planunterlagen. Es wird um Nachreichung dieser Schichtenverzeichnisse und eines Lageplans gebeten.</p> <p>Aus rohstoffgeologischer Sicht wird die geplante Teilauskiesung positiv bewertet.</p>	<p>Der Kiesabbau wird im Geltungsbereich nur soweit vorgenommen, wie dies für die Erschließung des Gewerbegebiets erforderlich ist. Das Plangebiet ist auch in der Fortschreibung zum Regionalplan nicht als Abbaugelände enthalten.</p> <p>Die Höhenlage wurde so gewählt, dass eine Entwässerung von Süd nach Nord in Richtung Weiherweg noch möglich ist. Bei einer weiteren Eintiefung bestünde für das künftige Gewerbegebiet Überflutungsgefahr durch das Gewässer Weihergraben.</p> <p>Eine tiefere Auskiesung hätte zur Folge, dass die Tieferlegung wieder mit tragfähigem Material bis zur geplanten Höhe aufgebaut werden müsste. Dies würde zu erheblichen Mehraufwendungen bei der Erschließung führen. Die geplante Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet wären nicht mehr zu gewährleisten. Bei einer tieferen Auskiesung müsste der vorhandene Mischwasserkanal umfangreich gesichert werden.</p> <p>Die Vollverfüllung würde die Erschließungskosten in Bezug auf die Gründungsmaßnahmen überdurchschnittlich erhöhen (Gemeinde und Gewerbe).</p> <p>Unterlagen wurden an das LGRB versendet.</p>


	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
3.	RP Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr vom 19.01.2018	<p>Die an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzende Bundesstraße B 27 ist in diesem Planungsbereich straßenrechtlich als freie Strecke ausgewiesen. Auf die gesetzlichen Abstandmaße wird hingewiesen. Die Grenze der Anbauverbotszone der B 27 (20 m ab befestigtem Fahrbahnrand) ist von jeglicher Bebauung, auch Werbeanlagen, freizuhalten.</p> <p>Wir bitten um Darstellung aller Fahrbahnränder der B 27 im Plan sowie um Vorlage eines maßstäblichen Lageplans.</p> <p>Aufgrund der guten Erreichbarkeit des neuen Gebietes über den vorhandenen Anschluss sollte aus unserer Sicht auf den neuen Anschluss an die Kreisstraße K 6580 verzichtet werden. Denkbar wäre an der geplanten Stelle die fußläufige Anbindung an den entlang der Kreisstraße bestehenden Geh- und Radweg.</p> <p>Leitungen der Ver- und Entsorgung sind soweit erforderlich außerhalb des Straßengrundstücks der Bundesstraße B 27 zu führen.</p> <p>Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgebracht.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag:</i> <i>Die Anregungen werden teilweise beachtet.</i></p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Anbindung wird überarbeitet, es wird neu ein Kreisverkehrsplatz geplant. Die fußläufige Anbindung wird dabei berücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen werden die Hinweise zu Leitungen beachtet.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
4.	Regionalverband Hochrhein-Bodensee vom 15.02.2018	<p>Mit dem Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“ soll die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche umgesetzt werden. vorab soll das im Plangebiet befindliche Kiesvorkommen abgebaut werden.</p> <p>Wie in der Begründung richtig dargestellt befindet sich die Fläche innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Plansatz 1.4 des Teilregionalplan oberflächennahe Rohstoffe)" Die Ausschlussgebiete sind von regional bedeutsamen Vorhaben zur Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen freizuhalten, wobei als regional bedeutsamen Abbaustätten für oberflächennahe Rohstoffe ab einer Gesamtfläche von 5 ha definiert werden (Begründung zu Plansatz 1.1 des Teilregionalplan Oberflächen-nahe Rohstoffe).</p> <p>Im vorliegenden Fall ist die „Grundintention“ die Planung eines Gewerbegebiets. Vorgesehen ist nur eine „Teilauskiesung“ der Fläche von ca. 4 ha vor der Nutzung als Gewerbefläche. Dies entspricht dem in Plansatz 1.1. des Teilregionalplans formulierten Grundsatz: „Bei der Ausweisung neuer Bauflächen, insbesondere von Gewerbeflächen, soll geprüft werden, ob eine Auskiesung der Fläche vor der baulichen Nutzung möglich ist, um den Rohstoff nicht auf Dauer der Nutzung zu entziehen,*</p> <p>Die geplante Auskiesung vor der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben.</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung, Handwerk, produzierendes Gewerbe) zur Verfügung stehen. Das geplante Gewerbegebiet wird in zwei Teilflächen gegliedert (GE1, GE2), wobei nur im Bereich der Fläche GE2 Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Aufgrund der dezentralen Lage des geplanten Gewerbegebietes (östlich der Bundesstraße; fehlender Siedlungszusammenhang) regen wir dazu an, auch im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes (GE1) Einzelhandel (mit Ausnahme des „Handwerkerprivilegs“) auszuschließen (vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass Baden- Württemberg vom 2 1.02. 200 1, Kapitel 4.2.2.3).</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Anregungen werden teilweise zurückgewiesen.</i></p> <p>Nach der aktuellen Planung wird kein separater Kiesabbau mehr betrieben. Der Kiesabbau erfolgt begleitend zur Erschließung.</p> <p>Für die vorgesehene Gewerbeansiedlung wird im Zuge der Erschließung eine Geländeprofilierung vorgenommen. Hierzu wurden im Vorfeld bereits Baugrunderkundungen durchgeführt. Die nichttragfähigen Oberbodenschichten und kulturfähigen Bodenarten werden im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten ohnehin abgetragen.</p> <p>Anschließend wird das Plangebiet für die Gewerbeansiedlung begradigt. Die in diesem Zusammenhang abzutragenden und natürlich gelagerten Kiesmengen werden ressourcenschonend und weitestgehend bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahme verwendet.</p> <p>Die Profilierung des Geländes mit den geringfügigen Kiesentnahmen dient somit als Vorbereitung zur späteren Gewerbegebietsnutzung und ist deshalb nicht als selbständiges Verfahren zu werten.</p> <p>Der Anregung, Einzelhandel gänzlich auszuschließen – mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs – wird nicht entsprochen, weil die Gemeinde Bedarf für weiteren Einzelhandel in dem hier nach Ausschluss nur noch möglichen Umfang sieht und großflächiger Einzelhandel jedenfalls nicht zugelassen wird. Die Standortwahl ergibt sich aus der Verfügbarkeit der Flächen bzw. der fehlenden Verfügbarkeit in zentralerer Lage.</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
5.	Handelsverband Südbaden e. V. vom 13.02.2018	<p>Es wird ausgeführt, dass dieses Gebiet nach dem Kiesabbau zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Daher soll das GE 2 dem produzierenden Gewerbe vorgehalten bleiben, und Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dies ist nachzuvollziehen und zu unterstützen.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um ein peripher gelegenes Areal, das nicht integriert ist und durch die B 27 vom Ort getrennt ist. Nachdem das GE 1 auch für kleinflächigen Einzelhandel nutzbar sein soll, ist allerdings anzuraten, dass innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese sind aufgrund der Lagegunst für den Autokunden nicht auszuschließen. Ferner sei darauf hingewiesen, dass der Kaufkraftzufluss aus der Schweiz seit 2017 rückläufig ist, und sich dieser Trend auch in diesem Jahr fortsetzen wird.</p> <p>Das Handwerkerprivileg zum Verkauf selbst hergestellter Waren auf deutlich untergeordneter Fläche soll möglich sein, was von unserer Seite nicht zu beanstanden ist. Es ist allerdings anzuraten, einen Prozentsatz mit einer Verkaufsflächenhöchstgrenze festzusetzen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Anregungen werden teilweise zurückgewiesen.</i></p> <p>Der Anregung, Einzelhandel gänzlich auszuschließen – mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs – wird nicht entsprochen, weil die Gemeinde Bedarf für weiteren Einzelhandel in dem hier nach Ausschluss nur noch möglichen Umfang sieht und großflächiger Einzelhandel jedenfalls nicht zugelassen wird. Die Standortwahl ergibt sich aus der Verfügbarkeit der Flächen bzw. der fehlenden Verfügbarkeit in zentralerer Lage.</p>
6.	Industrie- und Handelskammer, Konstanz vom 15.02.2018	<p>Die Gemeinde Lottstetten beabsichtigt, das bislang landwirtschaftlich genutzte Gewann „Hinter der Kapelle“ als Gewerbegebiet zu erschließen. Das geplante Gewerbegebiet ist seit 2001 als solches im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Vorfeld der Erschließung soll das hier befindliche Kiesvorkommen abgebaut werden, um eine sinnvolle Geländemodellierung und Erschließung für das Gewerbegebiet durchführen zu können. Das Plangebiet beträgt insgesamt 3,97 ha und umfasst die Flurstücknummern 300/1, 300/2, 301 bis 308 sowie Teilbereich der Flurstücke 1357/6 und 265.</p> <p>Im Planungsgebiet ist Kies in nutzbaren Vorkommen vorhanden. Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee hat den Standort Lottstetten daher im Teilregionalplan „Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein-Bodensee“ bereits 2005 (mit Änderung in 2014) in das</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Wird hinsichtlich Kiesabbau und Einzelhandel zur Kenntnis genommen.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>Regionale Rohstoffsicherungskonzept aufgenommen und als Sicherungsgebiet für den Kiesabbau im Trockenabbau ausgewiesen. Auch die Landesstrategie Ressourceneffizienz Baden-Württemberg" vom 1. März 2016 steht mit dem Vorhaben, im Vorfeld der Gewerbegebietserweiterung die Kiesvorkommen abzubauen, insofern in Einklang, als darin, die Sicherung der Rohstoffversorgung für Unternehmen in Baden-Württemberg" als explizites Ziel {siehe Seite 52} aufgeführt ist.</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass zunächst der Kiesabbau erfolgt. Denn das Sicherungsgebiet dient der Aufrechterhaltung der regionalen Rohstoffversorgung mit Kies und Kiesprodukten und ist bereits in einem gesonderten Verfahren auf seine Zulässigkeit überprüft worden, eine Auskiesung wurde daher der Firma Rehm in Aussicht gestellt. Erst danach werden die Nutzungen umsetzbar, die im projektierten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig sind. Die künftig möglichen 2,84ha sind geeignet, weitere Gewerbe-, Industrie- und Handwerksbetriebe ansiedeln zu können. Sollt die Ansiedlung von Handelsunternehmen angedacht sein, empfehlen wir eine Einzelfallbetrachtung unter dem Aspekt der Nahversorgung.</p> <p>Die Verkehrslage an der 827 zeigt, dass das Plangebiet in einer infrastrukturell gut angesiedelten Lage platziert ist.</p> <p>Insgesamt haben wir keine Bedenken, zumal die Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplan aufzeigen, dass die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie ökonomische, ökologische, kulturelle und soziale Aspekte beachtet werden.</p>	
7.	bn NETZE GmbH Freiburg vom 17.01.2018 und 14.02.2018	<p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen berücksichtigt sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bn NETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich, beachtet.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bn NETZE GmbH, Bismarckstraße 18,79761Waldshut-Tiengen so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.</p> <p>Wie wir bereits in unserer Stellungnahme beschrieben haben, prüfen wir vor Verlegung von Erdgasleitungen die Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, benötigen wir deshalb rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) folgende Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstückseinteilung (Umlegungsplan / Umlegungsverfahren) - Kontaktdaten Grundstückseigentümer - Baubeginn oder Bauzeitenplan 	
8.	Telekom vom 05.02.2018	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinf-</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich, beachtet.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>rastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> 	
9.	Gemeinde Dettighofen vom 16.02.2018	<p>Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“ werden keine Einwendungen erhoben. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen auch mit, dass von unserer Seite her keine Planungen eingeleitet wurden oder andere Maßnahmen ergriffen werden sollen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des von Ihnen zu ändern beabsichtigten Gebiets bedeutsam sein könnten.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
10.	Gemeinde Jestetten vom 15.02.2018	Nahezu die Hälfte des geplanten Gewerbegebiets ist für nicht großflächigen Einzelhandel vorgesehen Es soll ein neuer Einzelhandels-	<i>Beschlussvorschlag: Die Einwände werden zurückgewiesen.</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
		<p>standort in städtebaulich nicht integrierter Lage entstehen. Begründet wird die Planung mit der Nachfragesituation und dem Konsumverhalten.</p> <p>Der Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe erstreckt sich auf die in der Region und in der Schweiz lebende Bevölkerung. Das Kundenpotenzial im Marktgebiet ist nicht beliebig vermehrbar, sodass die geplante Einzelhandelsansiedlung Umsatzverteilung und Kaufkraftabflüsse zu Lasten der Nachbargemeinde Jestetten erwarten lässt. Die Gemeinde Jestetten geht davon aus, dass die Planung ihre durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion als Unterzentrum beeinträchtigt und Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche haben kann. Wir vermissen Untersuchungen über die durch die geplanten Einzelhandelsansiedlungen bewirkte Umsatzverteilung und Kaufkraftabflüsse in der Nachbargemeinde Jestetten. Wir stützen unsere Auffassung auf § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Wir wollen am weiteren Verfahren beteiligt werden.</p>	<p>Soweit raumordnerische Einwände vorgetragen werden, ist zunächst darauf zu verweisen, dass von Seiten der Raumordnung (Regierungspräsidium und Regionalverband), aber auch von Seiten der beteiligten Verbände gerade keine raumordnerischen Bedenken, erst recht nicht mit Blick auf Jestetten, vorgetragen werden. Die Nachbargemeinde Jestetten benennt konkret auch keinerlei raumordnerische Funktion, die durch die Planung eingeschränkt oder beeinträchtigt werden könnte. Gleiches gilt für den Gesichtspunkt der dortigen Nahversorgung und unterstellte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Hinsichtlich beider Gesichtspunkte liegt das dortige Einzelhandelsangebot bereits deutlich über dem örtlichen Bedarf, aber auch oberhalb all dessen, was durch die Funktion als Unterzentrum gerechtfertigt werden kann. Dazu genügt ein Augenschein, Gutachten sind dazu nicht erforderlich.</p> <p>Daraus folgt: Selbst wenn die geplante Ansiedlung zu einem Kaufkraftabfluss von Jestetten nach Lottstetten führen würde, bleibt für die Nachbargemeinde immer noch eine Versorgungslage weit oberhalb all dessen, was die Funktion als Unterzentrum ausmacht. Was auch immer die dortigen zentralen Versorgungsbereiche ausmacht, wozu nichts vorgetragen ist, so werden diese durch das geplante Angebot schon deshalb nicht beeinträchtigt, weil dieses hinter dem Angebot in Jestetten praktisch völlig verschwindet: Wenn etwas etwa vorhandene zentrale Versorgungsbereiche in Jestetten beeinträchtigt, dann das dortige massive Einzelhandelsangebot. Bevor auch nur ein nahversorgungswilliger Kunde von Jestetten nach Lottstetten fährt, muss er in Lottstetten ein Mehrfaches des Angebots passieren, das er dann in Lottstetten vorfindet. Damit ist jegliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Lottstetten ausgeschlossen, was nicht erst gutachter-</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
			<p>lich belegt zu werden braucht. Es liegt auf der Hand, dass beide Gemeinden ihr Einzelhandelsangebot zu einem erheblichen Teil auf Schweizer Kundschaft ausgerichtet haben. Der größere Teil hiervon wird weiterhin auf Jestetten entfallen. Der insoweit aktuell bestehende Löwenanteil auf Seiten von Jestetten wird nicht durch seine unterzentrale Funktion geschützt – eine Schutzfunktion des Zentrale-Orte-Systems Deutschlands mit Blick auf die Schweiz besteht nicht. Ebenso wenig unterfällt er dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Und auch mit § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB hat er nichts zu tun.</p>

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer <i>Beschlussvorschläge</i>
	keine		

Gaienhofen, den 21.02.2018 (4), 22.02.2018 (2), 12.06.2018 (4), 28.10.2021 (2), 14.11.2021 (1), 16.11.2021 (2), 22.11.2021 (1), 23.11.2021 (1)

Stadtplanung Nocke