

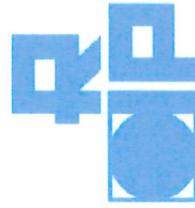
GEMEINDE LOTTSTETTEN
GEMARKUNG LOTTSTETTEN
LANDKREIS WALDSHUT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>>HAUPTSTRASSE II <<

Anregungen

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB sowie der erneuten Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13a BauGB



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13
Mail: info@rip-rw.de

Rottweil, den 25.03.2025

André Leopold

1. Keine Stellungnahme abgegeben

Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung
1.1	Regierungspräsidium Stuttgart	Abteilung Denkmalpflege
1.2	Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 2 - Raumordnung
1.3	Regierungspräsidium Stuttgart	Referat 46 – Luftfahrt
1.4	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 53 – Umwelt Außenstelle DN
1.5	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 52 - Umwelt
1.6	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 4 – Straßenbauamt Süd
1.7	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 54.4 – Industrie und Gewerbe
1.8	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 53 – Integriertes Rheinprogramm
1.9	Regionalverband Hochrhein - Bodensee	
1.10	NABU BW	

1.11	BUND BW		
1.12	Landesnenschutzverband BW		
1.13	BUND BW		
1.14	Stromversorgung Klettgau - Rheintal		
1.15	Netze BW		
1.16	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband		
1.17	Vermögen und Bau BW		Amt Freiburg
1.18	SGB Südbaden Bus GmbH		
1.19	Energiewerke Lottstetten		
1.20	APM Sicherheitstechnik GmbH		
1.21	Gemeinde Marthalen		
1.22	Gemeinde Rheinau		

1.22	Gemeinde Rüdlingen				
1.23	Gemeinde Jestetten				
1.24	IHK Hochrhein - Bodensee				
2. Keine Anregungen vorgebracht					
Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung	Eingang Schreiben		
2.1	Landratsamt Waldshut	Gesundheitsamt	17.03.2025		
2.2	Gemeinde Rafz		25.02.2025		
2.2	PLEdoc GmbH		25.02.2025		
2.3	BAIUD - Bundeweher		24.02.2025		
2.4	Pyur		24.02.2025		
2.5	Transnet GmbH		11.03.2025		

2.6	BnNetze GmbH		28.02.2025
2.7	Polizeipräsidium Freiburg	Stelle Waldshut	24.02.2025
2.8	Deutsche Telekom AG		24.02.2025
2.9	EKS Schaffhausen		21.03.2025

3. Anregungen vorgebracht		Stellungnahme Verwaltung und Beschlussvorschlag
Lfd. Nr.	Stellungnahme Behörde	
3.1	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (LGRB) Schreiben vom 07.03.2025</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmungen" und "Kießlegg-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Untere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Weitere Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Zusätzlich wird auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen RPF9-4700-72/46/2 vom 09.12.2024 verwiesen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist in den örtlichen Bauvorschriften enthalten. Der Anregung wird entsprochen.</p>

	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Grundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2</p>	<p>Vodafone BW GmbH</p> <p>Schreiben vom 04.03.2025</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.02.2025. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3</p>	<p>Terranets BW</p> <p>Schreiben vom 21.02.2025</p> <p>unsere Leitungsauskunft wurde umgestellt, bitte nutzen Sie für Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Beteiligung / Leitungsauskunft. Anfragen sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen, Flurneuordnungen, Planfeststellungsverfahren usw. sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen. Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über 90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und das alles mit nur einer Anfrage. Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.</p> <p>Ihr Vorteil:</p> <p>Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft. Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals.</p> <p>Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BIL_Flyer-Bauwirtschaft" oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden. Ihre Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft • freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage • kostenfreier Service
<p>3.4</p>	<p>Landratsamt Waldshut Schreiben vom 26.03.2025</p> <p>Sie haben uns am 21.02.2025 beteiligt. Das Landratsamt Waldshut gibt folgende koordinierte Stellungnahme ab:</p> <p>I. Bauplanungsrecht</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>

	<p>Die angedachte Reduzierung der Abstandfläche ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB grundsätzlich möglich. In der Begründung muss aber ausführlicher auf die städtebaulichen Gründe hierfür unter Bezug auch auf die nachbarlichen Belange eingegangen werden.</p> <p>(Döbele / 07751 86 3100 / 17.03.2025)</p> <p>II. Altlasten Keine Bedenken und Anregungen. (Becker / 07751 86 3217 / 17.03.2025)</p> <p>III. Bodenschutz Keine Bedenken und Anregungen. (Scheuble / 07751 86 3230 / 26.02.2025)</p> <p>IV. Naturschutz Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Art der Vorgabe Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren Verhältnis Naturschutzrecht zum Baurecht</p> <p>Rechtsgrundlage § 13 a BauGB § 18 BNatSchG</p>	<p>Die städtebaulichen Gründe wurden in der Begründung vertieft dargestellt. Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)</p> <p>Das Plangebiet liegt innerörtlich. Es besteht aus bereits bebautem Gelände und Flächen mit Gehölzen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit Blick auf den Artenschutz, der auch im beschleunigten Verfahren beachtet werden muss, folgende Vorgaben enthalten:</p> <p>- Ziff. 2.12.1:</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.</p> <p>- Ziff. 2.12.2:</p> <p>Im Falle von Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind hier in jedem Einzelfall artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einen Fachplaner untersuchen zu lassen und der Baurechtsbehörde darzulegen.</p> <p>Hinweis zu Ziff. 2.12.1:</p> <p>Bei etwaigen Gehölzentfernungen im Zeitraum von 1. März bis 30. September bitten wir vorab die artenschutzrechtliche Relevanz durch einen ökologisch Fachkundigen klären zu lassen. Nach erfolgter Freigabe der Maßnahmen durch den ökologisch Fachkundigen können Gehölzrodungen unseres Erachtens auch außerhalb des in Ziff. 2.12.1 genannten Zeitraums durchgeführt werden.</p> <p>Hinsichtlich Ziff. 2.12.2 bitten wir das Untersuchungsergebnis außer der Baurechtsbehörde auch der Naturschutzbehörde darzulegen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt Zustimmung zur Planung.</p> <p>(Bühler / 07751 86 3229 / 04.03.2025)</p>	<p>Der Hinweis zu den Gehölzrodungen ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Der Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Sachverhalten ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hier wird davon ausgegangen, dass im Rahmen eines Baugesuchs die UNB ebenfalls angehört und somit informiert wird.</p>
--	---	--

<p>V. Gewässerschutz - Fachbereich Abwasser</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>(Resanovic / 07751 86 3232 / 28.02.2025)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>VI. Gewässerschutz - Fachbereich Oberirdische Gewässer/Grundwasser</p> <p>Das nahe gelegene Wasserschutzgebiet „TB Hardtwald“ entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien und befindet sich derzeit im Verfahren einer Neuaufgrenzung. Gemäß der Stellungnahme des LGRB kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planfläche innerhalb des Wasserschutzgebiets, Zone III zu liegen kommt. Die jetzt gültige Rechtsverordnung vom 05.10.1973 sollte schon jetzt beachtet werden. Es sind nur beim Bau nur Materialien zu verwenden, bei denen Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. In Wasserschutzgebieten ist die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden untersagt.</p> <p>(Fehler / 07751 86 3231 / 25.03.2025)</p>	<p>Da hier rechtlich noch keine Klarheit zur Abgrenzung des WSG gegeben ist, kann dies auch noch nicht berücksichtigt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>VII. Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz / Abfallrecht</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Trampert / 07751 86 3208 / 24.03.2025)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>VIII. Gesundheitsschutz</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Pude / 07751 86 5128 / 17.03.2025)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>IX. Abfallwirtschaft</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen. (Mutter / 07751 86 5404 / 20.03.2025)</p>
<p>X. Straßenverkehrsrecht</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan „Hauptstraße II“, sowie die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften, der Gemeinde Lottstetten, bestehen von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken. Es wird lediglich gebeten, im Falle des Einsatzes reflektierender Materialien, sowie etwaiger Photovoltaikanlagen, darauf zu achten, dass für Verkehrs-teilnehmende keine Blendwirkung gegeben ist. (Bickert / 07751 86 2300 / 03.03.2025)</p>
<p>XI. Straßenbauamt</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan „Hauptstraße II“ (erneute Offenlage Februar 2025), sowie den diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften, durch die Gemeinde Lottstetten, bestehen von Seiten Straßenbauamt keine Bedenken. (Hilbert / 07751 86 2408 / 13.03.2025)</p>
<p>XII. Landwirtschaft</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen, keine Betroffenheit. (Rebehn / 07751 86 5327 / 26.02.2025)</p>

	<p>XIII. Nahverkehr</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Krug / 07751 86 2610 / 25.03.2025)</p>	
<p>3.5</p>	<p>Bürger A Schreiben vom 21.02.2025</p> <p>Mir ist ein Fehler beim BBP Heggli aufgefallen und ich wollte Sie vor der erneuten Auslage bzw., Verteilung der Unterlagen darauf hinweisen.</p> <p>Beim BBP Heggli besteht ein Fehler zwischen dem planerischen Teil und der schriftlichen Begründung. Im Plan ist ein Abstand im Süden von 2,50 m zur Böschung, beim schriftlichen Teil ist ein Abstand von 3,00 m angegeben.</p> <p>Dieser Abstand wird jetzt um 0,50 m verringert. Es wäre sicherlich von Vorteil, wenn die Begründung übernommen würde. Das Baufenster ist an der schmalsten Seite (bei 2,50 m Abstand) ca. 10,0 m breit. Im Bauantrag hatte Herr Heggli ein max. Gebäudebreite von 8,85 m. Das Baufenster ist somit 1,15 m - 1,72 m breiter, wie das ursprüngliche Gebäude. Zumal in der Begründung folgendes steht: „Somit wurde die Baugrenzen für künftige Gebäude zum einen von der Böschungsoberkante deutlich mit ca. 3 m (neu 2,50 m) abgerückt“</p> <p>Vor die Südseite werden noch Balkone mit 1,50 m Tiefe davor gebaut. Dann wäre der Böschungsabstand bei 2,00 m Abstand zur Böschung, bei den Balkonen nur noch 0,50 m.</p>	<p>Unter Abwägung der Interessen des Eigentümers und der städtebaulichen Verträglichkeit wird aber an dem geringeren Abstand zur Böschung entsprechend dem planerischen Teil festgehalten. Dies wird in der Begründung klargestellt.</p>
<p>3.6</p>	<p>Bürger B (vertreten durch Anwaltskanzlei) Schreiben vom 26.03.2025</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 23.12.2024. Hierzu müssen wir feststellen, dass ein Teil unserer Bedenken in dem geänderten Entwurf, insbesondere in Bezug auf Abstandsflächen, Niederschlag gefunden haben, wenn auch</p>	<p>Der Gemeinderat hat einen Teil der Anregungen des Bürger B aufgenommen und planerisch umgesetzt. Insbesondere</p>

<p>nicht in dem Maße, wie von hier als notwendig dargestellt. Auf die grundsätzlichen Bedenken sind die Änderungen allerdings nicht eingegangen.</p> <p>Ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß Mitteilungsblatt Lottstetten vom 21.02.2025 besteht die Möglichkeit zu Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlegung bis zum 28.03.2025. Dem soll hiermit Genüge getan werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nach wie vor besteht der Einwand der unmöglichen Zufahrt zu Stellplätzen sowie der Konflikt mit dem Grünstreifen. Für das Ausparken aus 2,5 breiten Stellplätzen im 76 – 90 Grad Winkel wird eine zirka 5,5 m breite Zufahrt benötigt. Das betrifft sowohl die bestehenden Parkplätze an der Südseite des Altbaus als auch an der Westgrenze des Grundstückes. Der geplante Grünstreifen zwischen den Gebäuden schneidet diese Zufahrt ab. Ohne den kompletten Wegfall der bestehenden Stellplätze am Altbau, der nicht im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegt, ist die Zufahrt zu den alten und neuen Stellplätzen nicht möglich. Da pro Wohnung ein bis zwei Stellplätze gebraucht werden, reichen die Flächen nicht aus. Das Erdgeschoß müsste für Parken genutzt werden, wodurch Wohnungen nur im ersten OG und DG möglich wäre, wobei eine Wohnfläche im Dachgeschoß sowieso nur zwei Drittel der Fläche des ersten OG beinhalten könnte. Für die Nutzung des EG als Parkfläche müssten Stützen im EG eingebaut werden, so dass sich wiederum die Fläche im EG zum Parken weiter verringern würde. Ohne Stützfläche müsste eine Bodenplatte extrem dick und stark bewehrt werden, was zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einmal mit Sicherheit als technisch durchführbar festgestellt werden kann. Selbst wenn es aber so wäre, gäbe es dann Probleme mit der zulässigen Gebäudehöhe. Eine Tiefgarage ist nicht machbar; sie wäre zu klein, zu eng und wirtschaftlich völlig sinnlos. 	<p>Anregungen, die den städtebaulichen Intentionen der Gemeinde entgegenstehen, wurden nicht übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur architektonischen Konzeption künftiger Gebäude gehört auch eine funktionierende Parkierung. Dafür gibt der Bebauungsplan einen Rahmen vor. Die konkrete Ausführung obliegt den jeweiligen Bauherren. Eine vollständige Ausnutzung des Bauwanders ist dabei auch nicht zwingend. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die genannten Punkte betreffen ausschließlich genehmigungsrechtliche Punkte, die im Rahmen einer Hochbauplanung gelöst werden müssen. Durch den Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen definiert. Insofern sind diese Punkte durch Fachingenieure im Rahmen eines Bauantrags und einer Ausführungsplanung des konkreten Projekts zu lösen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit einer Tiefgarage ist erst bei einer konkreten Projektierung zu beurteilen und auch nicht Inhalt der Bauleitplanung. Insgesamt verbleiben aber – unter Abwägung aller Interessen des Eigentümers und der städtebaulichen Belange – ausreichende Baurechte. Die beengte Situation auf dem Grundstück ist dabei vorgegeben. Die</p>
--	--

<p>Gemeinde ist sich insoweit bewusst, dass die Unterbringung der Stellplätze auch dazu führen kann, dass das Baufenster nicht vollständig durch die Hauptnutzung belegt werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bürger B betrachtet nur die bestehende Bebauung an der Hauptstraße als „Nachbarschaft“. Allerdings sind die Gebäude im südlich angrenzenden Wohnbaugebiet ebenso als benachbart anzusehen. Aufgrund der Topographie und der Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft die Gemeinde in Abwägung der Eigentümerinteressen und der städtebaulichen Belange entschieden, dass eine gestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt werden soll. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans wird keine Art der baulichen Nutzung vorgegeben (nach BauNVO) sondern dies nach § 34 BauGB geregelt. Damit setzt die Umgebung den Standard der Art der baulichen Nutzung. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Benennung des Regionalverbands ist in der Begründung fehlerhaft. Dies wird klargestellt. Auswirkungen auch raumordnerische Belange hat dieser redaktionelle Fehler nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>3. Die neuen Baukörper wären in ihrer Höhe um zirka 9,30 m niedriger als das alte Bestandsgebäude, das auf dem gleichen Grundstück liegt und das durch die willkürliche Aufteilung des Grundstückes des Antragstellers, das ausschließlich Gegenstand des Bebauungsplanes ist, außer Betracht bleibt. Wenn vor diesem Hintergrund gemutmaßt wird, dass die neuen Baukörper viel zu groß seien, entbehrt dies jeglicher tatsächlicher Grundlage. Die Umgebungsbebauung ist deutlich größer; das gilt sowohl für die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft als auch entlang der Hauptstraße.</p> <p>4. Das Gebiet wird als Mischgebiet bezeichnet entsprechend der BauNVO. Allerdings sind die Vorgaben so streng, dass damit die gesetzgeberischen Vorstellungen eines Mischgebietes ausgehebelt werden.</p> <p>5. Im Bebauungsplanentwurf wird sogar der falsche Regionalplan genannt: Dort wird der Regionalplan mit Schwarzwald-Baar-Heuberg benannt; richtig wäre gewesen: Hochrhein-Bodensee. Das ist ein Fehler, der Rückschlüsse auf die Intensität der Bearbeitung des Bebauungsplanes zulässt.</p>
---	---

<p>6. Auch die Bedenken bezüglich Schattenwirkungen sind nicht nachzuvollziehen. Das Bauungsplangebiet liegt im Südosten des Grundstückes des Antragstellers. Wie bei dieser Lage eine Schattenwirkung überhaupt beeinträchtigend festgestellt werden kann, bleibt das Geheimnis der Verfasser. Woher die Erkenntnis gewonnen wird, dass die Bebauung im Gebiet des Bauungsplanes „Längele“ von Schattenwirkungen durch die Bebauung auf dem Plangebiet beeinträchtigt werden soll, lässt sich jedenfalls nach hiesigen geophysikalischen Grundsätzen nicht feststellen.</p>	<p>In den Nachmittags- und Abendstunden ist durch den topographischen Versatz zur Nachbarschaft – und hier ist ausdrücklich die Wohnbebauung im Südosten gemeint – eine Verschattung möglich. Die Intensität hängt hier von den künftigen Gebäuden ab. Die Gemeinde bleibt aber auch unabhängig von diesem Einwand aus städtebaulichen Gründen bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Soweit darauf geachtet wird, dass das Ortsbild nicht gestört ist, muss dies mit großer Verwunderung zur Kenntnis genommen werden. Im Ortsbild ist alles vorhanden: Ställe, Lagerhalle für Landwirtschaft, Supermarkt, Wohnhäuser, Villen, Schulen, Restaurants mit Außengastronomie und anderes mehr. Darüber hinaus sind die Bausubstanzen alt und neu; es existieren große und kleine Häuser. Festzustellen ist, dass es eben kein einheitliches Bild abgibt. Im Übrigen ist dies genau der Charakter eines Mischgebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung.</p>	<p>Bürger B verkennt auch hier, dass durch den topographischen Unterschied zum BG „Längele“ eine städtebauliche Situation vorhanden ist, den Gemeinderat dazu bewegen hat, hier tätig zu werden. Der Bebauungsplan setzt eben aufgrund der Umgebungsplanung nunmehr keine Art der baulichen Nutzung nach BauNVO mehr fest, sondern lässt somit größeren Spielraum für künftigen Nutzungen. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>
<p>8. Die jetzt im Plan enthaltenen Baukörper lassen eine barrierefreie Erschließung nicht lösbar erscheinen. Zwei Gebäude bedeuten zwei Treppenhäuser und zwei Aufzüge. Jede Treppe muss zirka sechs Meter lang und zirka 2,5 Meter breit sein, jeder Aufzug zirka 2,5 x 2,5 Meter. Dazwischen braucht man einen 1,5 Meter breiten Flur für die Barrierefreiheit. Im östlichen Gebäude nimmt das etwa ein Drittel der Flächen ein; trotzdem gibt es keinen Platz, um die Treppe sinnvoll zu verlassen. Im westlichen Gebäude ist das Baufenster nur 6 Meter tief; dort passt gar kein Treppenhaus mit Flur hinein. In der Planung ist völlig unklar, wo Technikräume, Fahrradabstellflächen sowie Kellerräume untergebracht werden sollen. Vermutlich würden diese, die ja nach Bauordnung mit zu beantragen sind, weitere Wohnflächen wegnehmen. Das würde die Nutzung der Baukörper zu Wohnzwecken weiter einschränken. In diesem Zusammenhang ist</p>	<p>Die genannten Punkte betreffen ausschließlich bauordnungsrechtliche Punkte, die im Rahmen einer Hochbauplanung gelöst werden müssen. Vor allem Grundrissgestaltung und Unterbringung von Technik sind nicht durch den Bebauungsplan geregelt und obliegen einer architektonischen Betrachtung. Gleichermaßen betrifft dies die Ausweisung von Stellplätzen oder Fahrradstellplätzen. Dass die beengte Situation und die städtebauliche Konzeption zu</p>

<p>nochmals darauf hinzuweisen, dass noch nicht einmal für die in Baden-Württemberg nach Bauordnung geforderten Fahrradstellplätzen Flächen ausgewiesen sind.</p> <p>9. Der Plan ist nunmehr im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a BauGB wird allerdings vorausgesetzt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die zusätzlich aufgenommenen Hinweise auf die geophysikalischen Besonderheiten, wie zum Beispiel Karstgestein und schwierige Bodenverhältnisse deuten jedoch darauf hin, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung dennoch veranlasst sein könnte. Das diese Problematik erkannt und von der Antragsgegnerin bei ihrer Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes mitberücksichtigt wurde, ist nicht zu erkennen.</p> <p>10. In Bezug auf die Stellplätze ist festzuhalten, dass für diesen Bebauungsplan die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2.7 einen Stellplatzbedarf von 1,0 bis 2,0 pro Wohneinheit mit verpflichtender Aufgründung vorsieht. Diese Regelung geht deutlich über die Landesbauordnung Baden-Württemberg hinaus und wurde so in einem keinen anderen Bebauungsplan der Antragsgegnerin festgelegt. In den Bebauungsplänen „Bettleäcker“ I und „Bettleäcker-Änderung“ werden zum Beispiel maximal 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Im Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“ wird auf konkreten Zahlen gänzlich verzichtet. Die besondere Härte der Stellplatzanforderungen auf dem hiesigen Plangebiet (immerhin zirka 600 Quadratmeter groß!) lässt sich sachlich überhaupt nicht begründen und ist im Übrigen auch nicht begründet. Defacto führt diese Stellplatzanforderung dazu, dass wegen fehlender Zufahrtsmöglichkeiten und damit fehlender Stellplätze die Unbebaubarkeit des Grundstückes, also des Plangebietes, im Wege eines Bebauungsplanes festgestellt wird. Es liegt auf der Hand, dass für diese abweichende Behandlung auf einem „Mini-Grundstück“ keine nachvollziehbaren Begründungen erkennbar sind. Von der Einschränkung des Eigentumsrechts gemäß Artikel 14 GG abgesehen, ist damit zugleich auch der Gleichheitsgrundsatz gemäß Artikel 3 GG verletzt.</p>	<p>Einschränkungen führt, wurde in die Abwägung eingestellt. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind in § 13 a Absatz 1 BauGB geregelt. Die Planung hält sämtlichen dort formulierten Aspekte ein. Eine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus der Stellungnahme des Landesamts für Geologie abzuleiten ist unzulässig. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Unter Ziffer 7.4.4 hat die Gemeinde Lottstetten die Begründung für die Abweichung der Stellplatzanzahl von der LBO dargestellt. Die städtebaulichen Gründe sind nachvollziehbar und wichtig. Der Bezug zum Wohngebiet „Bettleäcker II“ wurde hergestellt. Insofern die Ausführungen von Bürger B nicht nachvollziehbar. Entgegen der Darstellung des Bürger B ist eine Bebauung auch mit den Festsetzungen möglich. Eine städtebaulich verträgliche Bebauung erfordert die Festsetzungen zum Maß der Bebauung, die im Übrigen für die Gemeinde unabhängig von den Anforderungen an die Stellplätze gelten soll. Die Anforderungen an die Stellplätze wurde erläutert.</p>
--	---

	<p>11. Besondere Hinweise sind notwendig zur Dachformregelung entsprechend den örtlichen Bauvorschriften. Die dort geregelte Pflicht zum Satteldach widerspricht der bisherigen Praxis in Lotstetten. Geregelt ist eine Neigung von 25 bis 40 Grad. Es ist bereits an diesen Ziffern erkennbar, dass das Satteldach eine enorme Größe aufweisen wird. Zudem widerspricht diese Satteldachform den Festlegungen in den angrenzenden und sonstigen Plangebiet der Antragsgegnerin. Im Bebauungsplan „Bettleäcker“ I, im Bebauungsplan „Tiergarten-Bonlet“ und in der Gesamtfassung „Nordost“ sind Flachdächer ausdrücklich zulässig. Im Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“ sind Flachdächer mit maximal 5 Grad vorgesehen. Im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Längele“ sind Flachdächer als Alternative zur Satteldachform aufgeführt. Hier, im Plangebiet von 600 qm, wird der weit verbreiteten Übung im Gebiet der Antragsgegnerin zuwider plötzlich gefordert, ein Satteldach mit enormer Neigung und damit erheblicher Größenauswirkung auszuführen. Dieser pauschale Ausschluss der modernen Dachformen in Form von Flachdächern, die es im Übrigen im Gemeindegebiet überall gibt, ist daher weder ortsüblich (in sachlicher Hinsicht), noch rechtlich gerechtfertigt; es gilt auch hier das zuvor Gesagte zu Artikel 3 und Artikel 14 GG.</p> <p>12. Im Übrigen widerspricht der Entwurf des Bebauungsplanes den Zielen des Flächennutzungsplanes „Innenentwicklung“, der eine flächensparende Innenentwicklung vorsieht. Die starke Reduzierung der Nutzungsdichte und der Wohnfläche widerspricht § 1 Abs. 5 BauGB. Gleichzeitig werden aber gegenüberliegenden Projekten, wie z. B. das Einkaufszentrum „An der Schule“ keine vergleichbaren Einschränkungen auferlegt. Es gelten hier die gleichen Hinweise auf das Grundgesetz wie zuvor.</p> <p>13. Völlig unberücksichtigt sind folgende Gegebenheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balkone sind im Baufenster nicht berücksichtigungsfähig. Wie soll da eine Vermietung möglich sein? - Es existiert kein gesicherter Zugang zu dem östlichen Gebäude durch den Grünstreifen. 	<p>Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung erfolgt aufgrund der Lage im Ortskern und wurde im Übrigen von der bestehenden örtlichen Bauvorschrift übernommen. Die Böschung zum Baugebiet „Längele“ ist hier eine städtebauliche Zäsur der Dachlandschaft. Insofern kann dieses Gebiet nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden. Die Fortführung der Dachlandschaft in diesem Bereich des Ortskerns ist eine wichtige städtebauliche Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB entspricht genau den Zielen des FNP nach Innenentwicklung und ermöglicht den Bau von bis zu 8 Wohnungen, so dass hier eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB entstehen kann. Der Grundsatz der Innenentwicklung bedeutet nicht, dass dieser nicht städtebaulich verträglich zu erfolgen hat. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Für die Balkone gelten die Regelungen der BauNVO. Die Problematik des Zugangs zu dem östlichen Gebäude erschließt sich nicht. Die städtebaulichen Gründe für die Begrenzung des Maß der baulichen</p>
--	--	---

	<p>- Die Nachbarbebauung auf dem gleichen Grundstück ist deutlich größer; warum soll sich das Baufenster nur mit kleinen Gebäuden begnügen?</p> <p>- Zu diesen Gegebenheiten äußert sich das gesamte Planmaterial nicht.</p> <p>Es zeigt sich, dass zusätzlich zu der grundsätzlichen Kritik gemäß unserem Schreiben vom 23.12.2024 die Detaillierung der Planung zu weiteren erheblichen Einwendungen führt. Insgesamt verstärkt sich der Eindruck, dass es sich hier um eine Abwehrplanung handelt, die aus fachlichen Gründen und damit durchschlagend auch wirtschaftlichen Gründen eine Bebauung des hinteren Grundstückes des Antragstellers verhindern will. Dieses Schreiben geht Ihnen per Post, per elektronischem Anwaltsschreiben sowie per E-Mail zu. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Nutzung sowie für die Baugrenzen ergeben sich aus dem benachbarten Baugebiet.</p> <p>Die Planung wurde erstellt, um in diesem Bereich städtebauliche Rahmenbedingungen zu setzen, die die Belange aller Nachbarn und der Öffentlichkeit beachtet. Aufgrund der Ausweisung von bebaubaren Flächen und der Möglichkeit der Nachverdichtung – auch für verdichtetes Wohnen – wird eben nicht die Verhinderung der Nutzung, sondern die klare Strukturierung künftiger Nutzungen angestrebt. Der pauschale Einwand widerspricht auch der vom Bürger B selbst ausgesprochenen Anerkennung dafür, dass auf seine früheren Einwendungen eingegangen wurde. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>
<p>3.7</p>	<p>Bürger C Schreiben vom 27.03.2025</p> <p>Folgende Stellungnahme möchten wir zu den Änderungen und Ergänzungen im Entwurf des Bebauungsplanes "Hauptstraße II" abgeben:</p> <p>Zum ersten Entwurf wurde die Abstandsfläche von Faktor 0,4 auf 0,2 reduziert. Der Abstand zu den untenliegenden Grundstücken wird dadurch wieder verringert. Das Gebäude und die möglichen Balkone (wie in früheren Bauanträgen eingezeichnet) sind dadurch wieder einen halben Meter näher an der Böschungskante und somit entscheidend größer im Blickfeld vom untenliegenden Gelände aus. Der deutliche Abstand zur Böschung, wie im BBP hingewiesen, wird entscheidend reduziert. Die Reduzierung des Faktors von 0,4 auf 0,2 ist für uns nicht nachvollziehbar, da die Größe der Baufenster, insbesondere die Breite, größer ist, als die vermasste Breite in den früheren Bauanträgen des Eigentümers</p>	<p>Unter Abwägung der Interessen des Eigentümers und der städtebaulichen Verträglichkeit wird aber an dem geringeren Abstand zur Böschung entsprechend dem planerischen Teil festgehalten. Dies gilt insbesondere auch auf die Festlegung der Berechnung der Abstandsflächen mit dem Faktor 0,2. Der Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. 5,0 m zu bestehenden Gebäuden bleibt immer gewährleistet.</p>

