

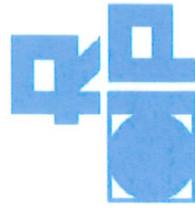
GEMEINDE LOTTSTETTEN
GEMARKUNG LOTTSTETTEN
LANDKREIS WALDSHUT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>>HAUPTSTRASSE II <<

Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB sowie der 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 13.01.2025

André Leopold

1. Keine Stellungnahme abgeben

Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung
1.1	Vermögen und Bau BW	Amt Freiburg
1.2	SGB Südbadenbus GmbH	
1.3	Energiewerke Lottstetten	
1.4	APM Sicherheitstechnik GmbH	
1.5	Gemeinde Marthalen	
1.6	Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 2 - Raumordnung
1.7	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 53 – Umwelt Außenstelle DN
1.8	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 52 - Umwelt
1.9	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 4 – Straßenbauamt Süd
1.10	Regierungspräsidium Freiburg	Referat 53 – Integriertes Rheinprogramm

1.11	Regionalverband Hochrhein - Bodensee		
1.12	NABU BW		
1.13	BUND BW		
1.14	Landesnenschutzverband BW		
1.15	Stromversorgung Klettgau - Rheintal		
1.16	BnNetze GmbH		
1.17	Terranets BW		
1.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband		
2. Keine Anregungen vorgebracht			
Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung	Eingang Schreiben
2.1	Polizeipräsidium Freiburg	Stelle Waldshut	06.12.2024
2.2	Netze BW GmbH		11.12.2024

2.3	BAIUD - Bundeswehr		21.11.2024
2.4	Gemeinde Rüdlingen		20.12.2024

3. Anregungen vorgebracht	
Lfd. Nr.	Stellungnahme Behörde
3.1	<p>IHK Hochrhein-Bodensee Schreiben vom 06.12.2024</p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung zeigt in Lottstetten seit vielen Jahren stetig nach oben. Die Gemeinde ist daran interessiert, das entsprechende Niveau zu halten und weiter moderat zu steigern, um auch die Infrastruktur entsprechend zu gewährleisten. Weitere Baulandentwicklungen sollen besonders im sogenannten nicht überplanten Innenbereich stattfinden. Im Plangebiet soll eine angemessene Bebauung eines Grundstücks ermöglicht werden. Diese soll sich städtebaulich harmonisch an das umliegende Stadt- oder Ortsbild anfügen. Dabei soll eine maßvolle Kubatur und ausgewogene Bebauungsdichte erfolgen. Der Bebauungsplan „Hauptstraße II“ dient der Innenentwicklung von Lottstetten und treibt diese positiv voran. Die Belange der Umwelt werden dabei umfassend berücksichtigt.</p>
3.2	<p>Deutsche Telekom AG Schreiben vom 04.12.2024</p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Hauptstraße II in Lottstetten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als</p>
	<p>Stellungnahme Verwaltung und Beschlussvorschlag</p> <p>Die Zusammenfassung der IHK entspricht weitestgehend den Planungsabsichten der Gemeinde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom AG wird am weiteren Verfahren beteiligt und</p>

	<p>Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojekts sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigstenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.</p>	<p>insbesondere in der Umsetzungsphase eng mit eingebunden.</p>
<p>3.3</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Denkmalpflege Schreiben vom 30.07.2024</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.</p> <p>Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:</p> <p>Hauptstraße 39,40 (Flst.-Nr. 108,123), Gasthof Zum Engel, bestehend aus: Gasthaus (zweiteilig, 1728 und 19.Jh.) mit gegenüberliegendem Nebengebäude (19.Jh.) sowie Stützmauer - Stützmauer des Gartens</p> <p>Der ehemalige Gasthof Zum Engel liegt zu beiden Seiten der Hauptstraße am östlichen Dorfkernrand und ist daher allein schon durch seine prominente und verkehrsgünstige Lage als Sonderbau hervorgehoben. Dies wird durch die repräsentative Fassadengestalt des Hauptgebäudes unterstrichen, welches sich aus zwei gestaffelt zueinander angeordneten Baukörpern zusammensetzt. Die beiden sechsachsigen Fassaden sind dabei durch das durchgehende Gesimsband vereinigt, wobei der nordöstliche Baukörper durch seine symmetrische Portalausbildung mit flankierenden Kellerbögen und waagerechter Gesimsverdachung zusätzlich hervorgehoben ist. Ganz konkret auf das Gasthaus und seine</p>	<p>Der Hinweis auf das Kulturdenkmal wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>

öffentliche Funktion als gesellschaftlicher Treff- und Knotenpunkt verweist zudem der qualitativ gearbeitete Wirtshausausleger mit bezeichnender Engelsdarstellung im Schild, der als Erkennungs- und Identifikationszeichen des Gasthauses markant und weit in den Straßenraum hineinragt. Ferner waren solche Gasthäuser als Einkehrstationen für Durchreisende, Wagenfahrer und Händler auch Umspannstationen, an welchen die Pferde ausgetauscht und kleinere Wartungsarbeiten an den Fuhrwerken durchgeführt wurden. All dies schlägt sich baulich im stattlichen Ökonomiegebäude auf der dem Gasthaus gegenüberliegenden Straßenseite nieder. Im Hinblick auf seinen umfassenden Erhaltungszustand ist der Gasthof samt überlieferter Gartenstützmauer ein bereites Zeugnis für solche ländlichen Wirtshausanlagen der Barockzeit sowie des 19. Jahrhunderts im Hochrheingebiet und gibt zugleich vielfältige Auskunft über die lokale bzw. örtliche Sozial-, Verkehrs-, Wirtschafts- und Kommunikationsgeschichte von der 1. Hälfte des 18. bis ins 20. Jahrhundert hinein. Nicht zuletzt erlangte der ehemalige Engelwirt Joseph Weißhaar (1814-1870) als treibende Kraft innerhalb der badischen Revolutionsereignisse 1848/49 weiterreichende Berühmtheit. So wirkte Weißhaar zunächst bei dem nach Friedrich Hecker (1811-1881) benannten Putschversuch zur Durchsetzung einer badischen Republik (Hecke-raufstand) als Oberst des Aufgebots aus dem Klettgau und zog zusammen mit dem radikal-demokratischen Revolutionär Gustav Struve (1805-1870) am 20. April 1848 in Lörrach ein. Nach dem militärisch niedergeschlagenen Heckeraufstand war Weißhaar ebenso an der badischen Revolution 1849 beteiligt und wurde als einer von vier Abgeordneten des IV. Bezirks (Jestetten, Waldshut, Blumenfeld, Bonndorf, Stühlingen) in die badische verfassunggebende Versammlung von 1849 gewählt, ehe auch diese revolutionäre Erhebung militärisch durch Bundesstruppen unter preußischer Führung beendet wurde. Als wesentliche Wirkungsstätte Weißhaars, wo auch Pferde der revolutionären Freischärer beschlagen wurden, kommt dem Gasthof folglich geschichtlicher Belang für die badischen Revolutionsbewegungen 1848/49 zu.

Wir bitten Sie, dieses Kulturdenkmal im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte):

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

	<p>Wir regen an, diesen Hinweis zur Genehmigungspflicht in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der An-zeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis auf weitere mögliche Funde wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>3.4</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (LGRB) Schreiben vom 09.12.2024</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1 <u>Geologie</u></p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2 <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3 <u>Bodenkunde</u></p> <p>Keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>1. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1 <u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von Holozänen Abschwemmungen überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2 <u>Hydrogeologie</u></p> <p>Auf die Lage des Planvorhabens in der Nähe des festgesetzten Wasserschutz-gebiets „WSG TB Hardtwald, Lottstetten“ (LUBW Nr.: 337-020) wird hingewiesen. Das Wasserschutzgebiet entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutz-gebiets die Planfläche innerhalb des Wasserschutz-gebietes zu liegen kommt.</p> <p>2.3 <u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>2.4 <u>Rohstoffgeologie</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>2. Landesbergdirektion</p> <p>3.1 <u>Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.5</p>	<p>Vodafone BW GmbH Schreiben vom 09.12.2024</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.11.2024. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.6</p>	<p>Landratsamt Waldshut Schreiben vom 19.12.2024</p> <p>Sie haben uns am 20.11.2024 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>a.) Unter 2.3. der örtlichen Bauvorschriften sollte konkretisiert werden, was unter „großflächig“ verstanden wird.</p> <p>b.) Gemäß 2.6. sind Stützmauern nur bis 1m Höhe zulässig. Bestehende Stützmauern zu den Flst 3353 und 3354 überschreiten diese Höhe bereits. Es wird deshalb empfohlen die Vorgabe anzupassen.</p> <p>c.) Es wird darauf hingewiesen, dass in einem ausgewiesenen Mischgebiet ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe herrschen muss. Die Genehmigung möglicher Wohnbebauung auf den beiden hinterliegenden Baufernstern des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ könnte daran scheitern, wenn im Bestandsgebäude (Hauptstraße 39) bereits überwiegend Wohnnutzung vorherrscht.</p> <p>d.) Im Bereich der vorgesehenen Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind Baulasten zugunsten der notwendigen Stellplätze auf Flst 123 eingetragen. Es wird empfohlen hier Überarbeitungen vorzunehmen.</p> <p>(Döbele / 07751 86 3100 / 02.12.2024</p>	<p>Die Festsetzung wird aufgrund der Unbestimmtheit gestrichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bestehende Stützmauern haben Bestandsschutz. Künftige Stützmauern sollen aber nicht höher als 0,8 m sein, um Sichtbehinderungen auszuschließen. Der Passus wird unverändert belassen.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planüberlegungen kam die Gemeinde zu der Erkenntnis, dass für den Bereich Hauptstraße II ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ (Vergütungsstättensatzung) vom 13.03.1997 (Satzungsbeschluss) bleiben neben diesem einfachen Bebauungsplan anwendbar. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art der Nutzung nach § 34 BauGB. Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht weiter ausgewiesen, da es sich um ein Grundstück handelt und dies privat-rechtlich geregelt werden kann.</p>
--	--	--

	<p>II. Altlasten</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen. (Becker / 07751 86 3217 / 25.11.2024)</p> <p>III. Bodenschutz</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen. (Scheuble / 07751 86 3230 / 22.11.2024)</p> <p>IV. Naturschutz</p> <p>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</p> <p>§ 13 a BauGB § 18 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen) Das Plangebiet liegt innerörtlich und umfasst bereits bebautes Gelände. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit Blick auf den Artenschutz (der auch im beschleunigten Verfahren beachtet werden muss) folgende Vorgaben enthalten:</p> <p>- Ziff. 2.11.1:</p>	
--	---	--

	<p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.</p> <p>- Ziff. 2.11.2:</p> <p>Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind in jedem Einzelfall artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch qualifizierte Fachplaner untersuchen zu lassen und der Baurechtsbehörde (Anm.: bitte auch der Naturschutzbehörde) darzulegen. Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt Zustimmung.</p> <p>(Bühler / 07751 86 3229 / 21.11.2024)</p> <p>V. Gewässerschutz - Fachbereich Abwasser</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>(Resanovic / 07751 86 3232 / 22.11.2024)</p> <p>VI. Gewässerschutz - Fachbereich Oberirdische Gewässer/Grundwasser</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Fehler / 07751 86 3231 / 12.12.2024)</p> <p>VII. Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz / Abfallrecht</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Trampert / 07751 86 3208 / 18.12.2024)</p> <p>VIII. Gesundheitsschutz</p>	
--	--	--

	<p>Keine Bedenken und Anregungen. (Pude / 07751 86 5128 / 02.12.2024)</p> <p>IX. Abfallwirtschaft Keine Bedenken und Anregungen. (Mutter / 07751 86 5404 / 16.12.2024)</p> <p>X. Straßenverkehrsrecht 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 / 17.12.2024)</p> <p>XI. Straßenbauamt Gegen den Bebauungsplan „Hauptstraße II“, sowie den diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften, durch die Gemeinde Lottstetten, bestehen von Seiten Straßenbauamt keine Bedenken. (Hilbert / 07751 86 2408 / 02.12.2024)</p> <p>XII. Landwirtschaft Keine Bedenken und Anregungen, keine Betroffenheit.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführung beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>(Rebehn / 07751 86 5327 / 25.11.2024)</p> <p>XIII. Nahverkehr</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Krug / 07751 86 2610 / 11.12.2024)</p>	
<p>3.7</p>	<p>Tele Columbus Netz GmbH Schreiben vom 03.12.2024</p> <p>Auf dem genannten Grundstück verläuft eine LWL-Trasse von uns. Hier rot dargestellt. An dieser Glasfaserleitung hängt ein Großteil des Ortes. Vor Baubeginn bitte unbedingt mit uns Rücksprache halten.</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3.8</p>	<p>Terranets BW GmbH Schreiben vom 20.11.2024</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, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächen-nutzungsplanänderungen, Flurneuordnungen, Planfeststellungsverfahren usw. sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.</p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, 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. Ihr Vorteil: 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------	--	--

<p>3.9</p>	<p>Gemeinde Rheinau Schreiben vom 10.12.2024</p> <p>Mit E-Mail der Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro GmbH, Rottweil (D) vom 21. November 2024, wird die Gemeinde Rheinau im Rahmen des Verfahrensschritts «Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange» zur Stellungnahme eingeladen. Die Unterlagen sind öffentlich zugänglich. Allfällige Stellungnahmen sind bis am 27. Dezember 2024 direkt an das Ingenieurbüro einzureichen.</p> <p>Die Gemeinde Lottstetten (D) möchte mit der Planung einen weiteren Bereich im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuführen. Hier hat der Gemeinderat auch definiert, welche städtebaulichen Maßstäbe er an den Bereich stellt:</p> <p>Im Plangebiet soll eine angemessene Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Diese soll sich städtebaulich harmonisch an das umliegende Stadt- oder Ortsbild einfügen. Dabei sollen eine maßvolle Kubatur und ausgewogene Bebauungsdichte erfolgen. Dies soll insbesondere städtebaulich durch Festsetzungen der maximalen Gebäude- und Traufhöhe und der Grundfläche, sowie durch die Ausweisung von Baugrenzen sichergestellt werden. Die Planung des Bebauungsplans «Hauptstrasse II» muss in enger Abstimmung mit dem angrenzenden, bereits rechtskräftigen, und überwiegend bebauten Bebauungsplan «Längele» erfolgen. Eine harmonische städtebauliche Anpassung zwischen beiden Bereichen ist hier wichtige Planungsvorgabe. In der Planung muss insbesondere auch die bestehende Böschung im Übergang zum BBP «Längele» beachtet und behandelt werden. Hier sind Höhendifferenzen von ca. 4,5 m vorhanden, die entsprechend städtebaulich gewürdigt werden müssen. Anlass der Planung war eine mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in einem Teilbereich. Hier war der Gemeinderat Lottstetten der Ansicht, dass das Gebiet städtebaulich überplant werden sollte, und entsprechend erst ein Bebauungsplan entwickelt werden soll, um nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Eine entsprechende Veränderungssperre wurde erlassen.</p> <p>Erwägungen</p> <p>Die Gemeinde Rheinau ist vom Bebauungsplan «Hauptstrasse II» nicht betroffen. Das Plangebiet ist vollumfänglich an die Hauptstrasse in Lottstetten angeschlossen. Die Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgränze, so dass keine höherrangige Verordnung oder Richtlinien betreffend der Verkehrserschließung beachtet werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------	---	---

<p>3.10</p>	<p>Bürger A Schreiben vom 23.12.2024</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des Bürger A in sämtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit seinem Grundstück Hauptstraße 39 und insbesondere gegenüber der Gemeinde Lottstetten vertreten. Ihnen ist diese Vertretung bekannt, zumindest durch die Kenntnis von dem Normenkontrollverfahren des Bürger A gegen die Gemeinde betreffend die Beschlussfassungen vom 15.06.2023 in gleicher Angelegenheit. <i>Die entsprechende Bevollmächtigung wird dennoch durch beiliegende Vollmacht nachgewiesen.</i></p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung Ihrer oben genannten Pläne (Aufstellung und Entwurf eines Bebauungsplanes sowie Beschlussfassung über die Veränderungssperre) ist die Möglichkeit eingeräumt worden, Stellung zu Ihren Beschlüssen zu nehmen. Dies vorausgeschickt, nehmen Sie bitte folgende Einwendungen zur Kenntnis:</p>	<p>Die vorgenannte Teilung des Grundstücks ist keine Teilung im Sinne einer Grundstücksteilung sondern eine Abschtichtung städtebaulicher Notwendigkeiten, die der Gemeinderat im Zuge der Abwägung für Notwendig gehalten hat. Hier war vor allem der fließende Übergang von den großen Gebäuden an der „Hauptstraße“ hin zu den Einfamilienhäusern am angrenzenden Wohngebiet ein wichtiger Belang, um eine städtebauliche Verträglichkeit – unter Berücksichtigung der Topographie – schaffen zu können. Insbesondere ist hier der Vorwurf der Willkür nicht angebracht, da hier die Nutzungsänderung konkret am Bestand erfolgt ist. Ausschlaggebend ist hier u.a. auch die Lage am Rande einer Böschung zum Wohnbaugebiet hin. Hier ist es städtebaulich Notwendig, dass zum einen der</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die aus dem Übersichtsplan erkennbare „Teilung“ ist rechtswidrig. Diese Teilung des ungeteilten Grundstückes (§ 19 BauGB) ist willkürlich und in keiner Weise mit unserem Mandanten abgesprochen. Sie greift in die Rechte unseres Mandanten in Bezug auf das Bestandsgebäude ein, da Sie die für dieses Bestandsgebäude notwendige Stellplatzfläche und gegebenenfalls auch Flächen für die Feuerwehr ab- und beschneiden, so dass unser Mandant von Ihnen nicht nur in den hinteren Teil des Grundstückes beeinträchtigt wird, sondern auch in Bezug auf das Bestandsgebäude und die dem Bestandsgebäude zugehörigen Flächen. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Ihre willkürliche Aufteilung des Grundstückes unseres Mandanten ist auch in technischer Hinsicht fehlerhaft: <ol style="list-style-type: none"> a) Mit Ihren Höhenangaben in den beiden Baufenstern bleiben Sie um neun Meter unterhalb der Höhe des Bestandsgebäudes. Es ist durch nichts in Ihren Planungen erläutert, aus welchen Gründen Sie die Bebauung in den beiden Baufenstern deutlich geringer als die Höhe des Bestandsgebäudes auf dem gleichen Grundstück beziehungsweise die Höhen der Nachbargebäude ansetzen. b) Auf der Nordseite der Baufenster sind Abstände erforderlich, um die Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen Altbau und um die Stellplätze für die Neubauten 	

	<p>in den Baufenstern, so wie Sie sich das vorstellen, anfahren zu können. Bei Einhaltung der von Ihnen willkürlich ausgewiesenen Baufenstern würden die Stellplätze, die dem Altbau zuzurechnen sind, komplett wegfallen und die Zufahrt zu den Stellplätzen für den Neubau technisch nicht möglich sein.</p> <p>c) Bei Einhaltung der Abstände sowie der einzuhaltenden Grenzabstände wären in den ausgewiesenen Baufenster Grundrisse mit einer Gebäudetiefe von maximal fünf Meter möglich; eine derartige geringe Gebäudetiefe ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Der Verdacht drängt sich auf, dass Sie durch derartige zeichnerisch willkürliche Maßnahmen insgesamt – erneut – die Bebauung des hinteren Teils des Grundstückes unseres Mandanten verhindern wollen.</p> <p>d) Hinzu kommt, dass durch die von Ihnen geplanten örtlichen Bauvorschriften gemäß 2.7 dieser Bauvorschrift die Anzahl der Stellplätze für Fahrzeuge gegenüber dem jetzigen Zustand deutlich erhöht werden, was im Hinblick darauf, dass die Landesbauordnung Baden-Württemberg auch noch Stellplätze für Fahrräder verlangt, letztlich die Bebauung gänzlich verhindert.</p> <p>e) Insgesamt sind daher die Festlegungen in sich widersprüchlich und in der Realität nicht einzuhalten. Das führt zu der Einsicht, dass Sie durch Pseudofestsetzung die Bebaubarkeit des hinteren Grundstückes verhindern wollen.</p> <p>3. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen nur zwei kleine Baufenster vorhanden sind, die durch eine Rasenfläche miteinander verbunden sein sollen. Der Sinn dieser Rasenfläche ist völlig unklar, zumal sie für die Grundstücksrandbebauung nach Süden hin immerhin einen fünf Meter breiten Grünstreifen festsetzen wollen, der mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden soll. Die laut Ihrer Zeichnung annähernd 50 qm große Rasenfläche existiert gegenwärtig nicht und bringt im Übrigen auch in Bezug auf die Umwelt und sonstigen naturschutzmäßigen Gesichtspunkten keine Vorteile. Dies gilt</p>
<p>Abstand zur Böschungsoberkannte eingehalten wird und gleichermaßen die Bebauung stufenweise angepasst wird.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung hat der Gemeinderat entschieden, dass abweichend von der LBO BW die Abstandsflächen im MI mit 0,2 berechnet werden sollen. Damit werden die Parameter der Umgebung aufgenommen und die Belange des Bürger A bewahrt.</p> <p>Auf dem Baugrundstück sind noch weitere Freiflächen zur Parkierung möglich. Sollten diese bereits für Nutzungen des Bürger A reserviert sein, so bleibt die Parkierung in einer Tiefgarage als weitere Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen.</p> <p>Eine Bebaubarkeit der Flächen bleibt weiterhin gewahrt, wie zuvor erläutert. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Aufteilung in 2 Baufenster soll vermeiden, dass durch eine Riegelbebauung eine städtebauliche Zäsur entstehen kann, welche „drückend“ auf die benachbarte Bebauung im Bereich des Wohngebiets wirkt und somit negative städtebauliche Auswirkung haben könnte. Der Grünbereich zwischen den Baufenstern soll ein Riegelwirkung</p>	

	<p>insbesondere im Hinblick darauf, dass in dem an das Grundstück unseres Mandanten anschließenden südlichen Bereich nur Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zulässig ist und bei diesen Grundstücken ein erheblicher Grünanteil vorhanden ist. Unter der Prämisse, dass ein annähernd 300 qm großer Grünbereich an der südlichen Grundstücksgrenze von Ihnen gefordert wird, ist nicht nachzuvollziehen, die 50 qm Rasen eine „deutliche Verbesserung“ bringen sollen. Wir gehen davon aus, dass Sie diese Bedenken bei der Fortsetzung des Planverfahrens in der erforderlichen vertiefenden Weise berücksichtigen.</p>	<p>durch mögliche Carports oder Nebenanlagen ausschließen, so dass die Baukörper sich in den Kontext der bestehenden Gebäude integrieren. De Einwand wird zurückgewiesen.</p>
<p>3.11</p>	<p>Bürger B Schreiben vom 27.12.2024</p> <p>wir nehmen wie folgt Stellung zum ausgelegten Bebauungsplan.</p> <p>a) Wie wird gewährleistet, dass durch Gewerbebetriebe keine übermäßigen Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Nachbarschaft entstehen?</p> <p>b) Ist das 5-jährige-Niederschlagsereignis für die Bemessung der Regenrückhaltung ausreichend?</p>	<p>Im Rahmen der Baugenehmigungen werden die möglichen Nutzungen nach Immissionen geprüft. Es sind nur Nutzungen zulässig, die gemäß § 34 BauGB verträglich sind.</p> <p>Bisher ist das Plangebiet nahezu versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Festsetzung einer GRZ wird hier eine Entseelung stattfinden. Somit fällt weniger Regenwasser an als bisher. Dieses wurde bisher nicht zurückgehalten, sondern irrt in die Kanalisation eigeleitet. Dies wird durch die Planung verändert. Insofern gehen mit der Planung deutliche Verbesserungen der RW-Entsorgung einher. Ein 5-jähriges Ereignis als Bemessungsgrundlage ist ausreichend.</p>

	<p>c) Die umliegenden Häuser im Bereich der Hauptstrasse haben steile Dachneigungen von ca. 45°. Die zugelasenen Dachneigungen weichen davon stark ab. Ergibt sich damit ein harmonisches Bild?</p>	<p>Für das Plangebiet gelten bereits örtliche Bauvorschriften. Die Festsetzung wurde aus diesen übernommen.</p>
--	---	---