

GEMEINDE LOTTSTETTEN

GEMARKUNG LOTTSTETTEN

LANDKREIS WALDSHUT

B E B A U U N G S P L A N

>>HAUPTSTRASSE II<<

B E G R Ü N D U N G

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeines
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Planungsziel
4.	Abgrenzung des Plangebiets
5.	Verfahrensweg
6.	Bestehende Rechtsverhältnisse
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	rechtskräftige Bebauungspläne
6.3	Regionalplan Hochrhein - Bodensee
7.	Lage in der Ortschaft und Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Anzahl der Wohneinheiten
7.5	Abstandsflächen
7.6	Verkehr
7.6.1	Verkehrliche Erschließung
7.6.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.6.3	Ruhender Verkehr
7.6.4	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall und Wertstoffe
9.	Umweltprüfung
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften

- 12.1 Dachformen und Dachneigungen
- 12.2 Einfriedungen
- 12.3 Außenantennen
- 12.4 Werbeanlagen
- 13. Städtebauliche Daten
 - 13.1 Flächenbilanzierung
 - 13.2 Grundflächenzahl
 - 13.3 Geschossflächenzahl
 - 13.4 Anzahl der Baugrundstücke
 - 13.5 Anzahl der Wohneinheiten

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lottstetten beheimatet ca. 2.500 Einwohnern und grenzet unmittelbar an das Nachbarland Schweiz an. Neben dem Kernort Lottstetten gehört auch die Ortsteile Nack, Balm, Dietenberg und Nackermühle zur Gemeinde. Die Gemeinde Lottstetten liegt im Einzugsgebiet der großen Rheinschleife und bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten.

Die Gemeinde liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße 27. Lottstetten ist stark durch die Umgrenzung durch Schweizer Staatsgebiet gekennzeichnet und liegt hier nur unweit der Stadt Schaffhausen im schweizerischen Kanton Schaffhausen. Die Anbindung an diese Stadt ist gut. Auch die Erreichbarkeit der Großen Kreisstadt Waldshut – Tiengen ist hinreichend gut. Lottstetten zeichnet sich durch seine Wohnqualität und seine Familienfreundlichkeit aus.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt in Lottstetten seit vielen Jahren stetig nach oben. Waren im Jahre 2000 noch 2150 Einwohner registriert; so sind es mittlerweile nahezu 2500 Einwohner. Die Gemeinde ist hier interessiert, das entsprechende Niveau zu halten und weiter moderat zu steigern, um auch die Infrastruktur entsprechend zu gewährleisten. Ein starkes Wachstum möchte die Gemeinde hingegen nicht fördern. So ist es ausgesprochenes Ziel der Verwaltung und des Gemeinderats, dass weitere Baulandentwicklungen vor allem auch – neben moderater Entwicklung im Außenbereich – im sogenannten nicht überplanten Innenbereich stattfinden soll. Dabei hat sich der Gemeinderat aber auch dafür ausgesprochen, dass solche Innenentwicklungen am Bestand orientiert sein und sich städtebaulich integrieren müssen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten hat am 15.06.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Hauptstraße II<< einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll. Hier hat der Gemeinderat entsprechend klar definiert, welche städtebaulichen Maßstäbe er an den Bereich stellt:

Der Gemeinderat hat sich in öffentlicher Sitzung am 15.06.2023 mit der städtebaulichen Situation auseinandergesetzt und hat entsprechend „2 Absatz 1 BauGB beschlossen einen Bebauungsplan „Hauptstraße II“ aufzustellen. Hier hat der Gemeinderat auch entsprechend klar definiert, welche städtebaulichen Maßstäbe er an den Bereich stellt:

- a) Im Plangebiet soll eine angemessene Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Diese soll sich städtebaulich harmonisch an das umliegende Stadt- oder Ortsbild einfügen. Dabei soll 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.

- b) Die Planung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ muss in enger Abstimmung mit dem angrenzenden, bereits rechtskräftigen, und überwiegende bebauten Bebauungsplan „Längele“ erfolgen. Eine harmonische städtebauliche Anpassung zwischen beiden Bereichen ist hier wichtige Planungsvorgabe.
- c) 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.

Im Ergebnis soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung erreicht werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation hat der Gemeinderat gleichermaßen beschlossen, dass eine Satzung einer Veränderungssperre für das Plangebiet „Hauptstraße II“ die städtebaulichen Absichten der Gemeinde gewährleisten und die vorliegende Planung sichern soll. Diese wurde ebenfalls am 15.06.2023 erlassen und am 26.06.2023 rechtskräftig

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Hauptstraße II<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:

1089

Über das Grundstück besteht – auch mangels entsprechender Bauabsichten – kein Planungsbedürfnis.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten hat am 15.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße II“ aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Jestetten“ (VG) und ihren Mitgliedsgemeinden ist das Gebiet als „Mischbaufläche“ ausgewiesen.

In der Sitzung am 14.11.2024 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13a (2) Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) davon benachrichtigt werden. Nachfolgend wurden diese Verfahrensschritte nun durchgeführt.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden vom 25.11.2024 bis 27.12.2024 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) davon nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt. Im Rahmen dieser Auslegungszeit kamen von privater und öffentlicher Seite Anregungen, die zu Änderungen in der Planung führten. Dies war vor allem im Bereich der Anpassung der Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, Aufnahme von nachrichtlichen Hinweisen und Anpassung der Berechnung von Abstandsflächen für künftige Gebäude begründet. Der Gemeinderat hat am 20.02.2025 diese Anregungen und Stellungnahmen beraten und über sie entschieden. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften aufgrund der Planänderungen erneut öffentlich ausgelegt werden sollen. Diese Verfahrensschritte wurden nachfolgend ausgeführt.

Nachdem auch die Stellungnahmen aus diesen beiden Verfahrensschritten vorgelegen haben, hat sich der Gemeinderat am 10.04.2025 mit diesen auseinandergesetzt und hat über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzungen beschlossen. Mit der Veröffentlichung dieser Satzungsbeschlüsse wird der Bebauungsplan dann rechtskräftig.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist aus folgenden Gründen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (siehe Erwägungen oben)
- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.100 m² unter dem Grenzwert von 20 000m².

MI-Flächen:	1.800 m ²		
GRZ 0.6			
Grundfläche WA	1.800 m ² x 0.6	=	1.080 m²
Summe			1.080 m²

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP– 8. Punktuelle Änderung) der VG Jestetten weist das Gebiet „Hauptstraße II“ als „gemischte Baufläche“ aus.

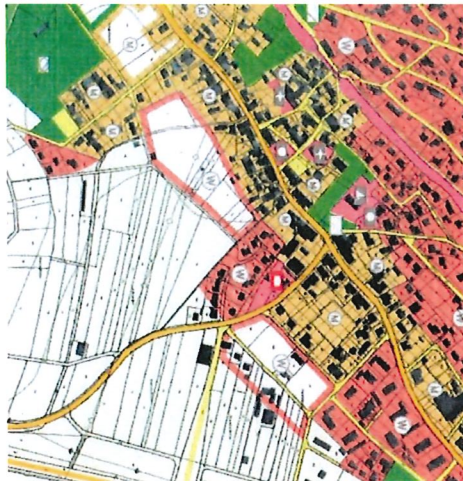


Bild 1: Auszug aus dem FNP – 8. Punktuelle Änderung

Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Hauptstraße II“ grenzen weiteren Bebauungspläne an. Im südöstlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan „Längele“ an die jetzige Planung an.

Zudem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplan „Hauptstraße“ (Vergnügungsstättensatzung) vom 13.03.1997 (Satzungsbeschluss). Dieser Bebauungsplan bleibt auch im Plangebiet wirksam und wird durch diesen einfachen Bebauungsplan ergänzt.

5.3 Regionalplan Hochrhein - Bodensee

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein – Bodensee ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Somit stehen keine raumordnerischen Punkte der Planung entgegen.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt mitten in der Ortslage von Lottstetten. Das Rathaus und die Kirche sind in unmittelbarer Nähe.

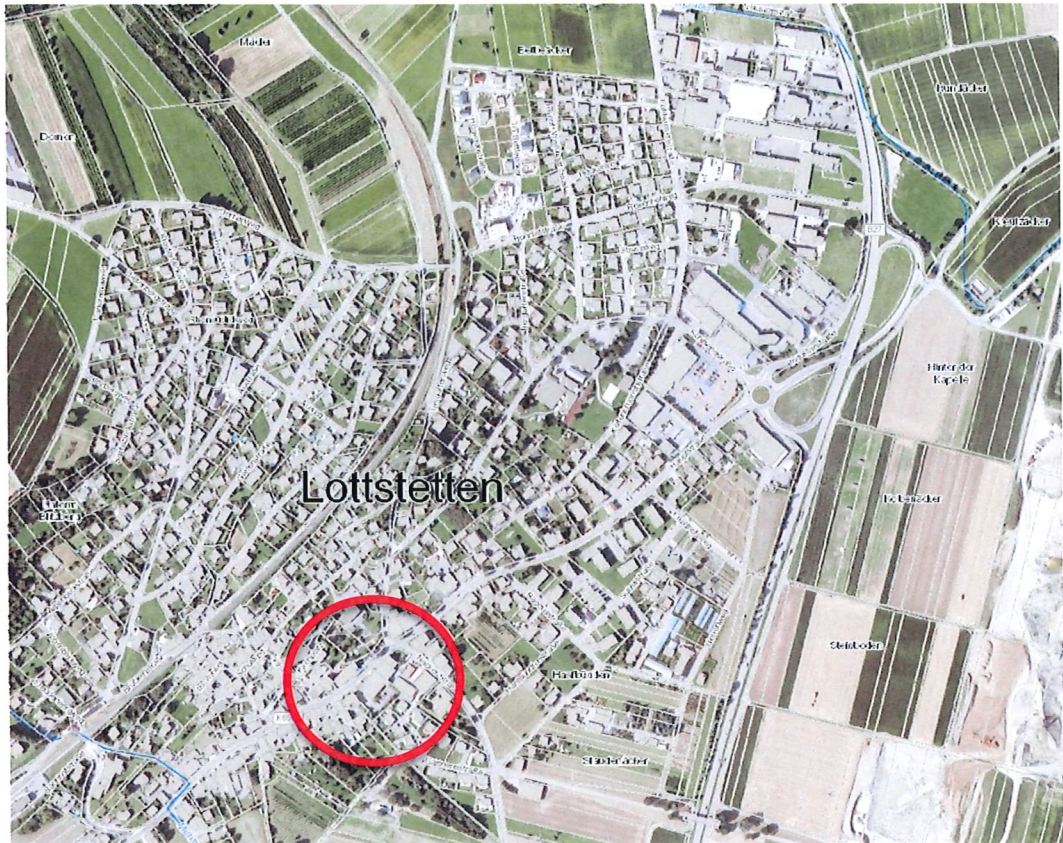


Bild: Übersichtsplan – Lage in der Ortschaft

Das Plangebiet liegt direkt an der „Hauptstraße“ von Lottstetten. Das Plangebiet ist bereits durch ein markantes historisches Gebäude bebaut. Im hinter liegenden Teil des Grundstücks sind weitere Flächen vorhanden, die eine Innenentwicklung ermöglichen würden. Diese Flächen sind gleichermaßen bereits voll versiegelt.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet komplett überbaut dar und weist keine hochwertigen Strukturen auf. Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht berührt.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt keine Festsetzung zur Art der Nutzung. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Hinblick auf die Art der Nutzung richtet sich

daher nach § 34 BauGB sowie dem bestehen bleibenden sektoralen Bebauungsplan „Hauptstraße“. Die städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans beziehen sich insbesondere auf das Maß der Nutzung, nicht aber auf die Art der Nutzung, nämlich einer städtebaulich vertretbaren Kubatur der Gebäude. Eine Festsetzung der Art der Nutzung ist daher nicht erforderlich. Es bleibt insoweit bei den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse fixiert. Insofern finden auch die bestehenden Häuser im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans „Längele“ Berücksichtigung, an denen sich die Bebauung orientieren soll. Vor allem auch aufgrund der markanten Böschung im Übergang und des Höhenversatzes von ca. 4,5 m ist hier eine sensible Übergangssituation vorhanden, die städtebaulich gewürdigt werden soll. Damit geht eine Beschränkung bestehender Baurechte einher, da nach § 34 BauGB hier eine weitergehende Bebauung zulässig wäre. Diese ist aber aus städtebaulichen Gründen aufgrund der besonderen Lage (Böschung, siehe zuvor), der Bebauung in zweiter Reihe und die angrenzende, deutlich aufgelockerte Bebauung, zulässig. Die vorhandene massivere Bebauung entlang der Hauptstraße soll bei einer Bebauung in zweiter Reihe nicht fortgesetzt werden. Dabei wird ausdrücklich berücksichtigt, dass der Eigentümer beabsichtigt, eine Bebauung unter voller Ausnutzung des § 34 BauGB (oder aus Sicht der Gemeinde darüber hinaus) umzusetzen, was ihm mit diesem Bebauungsplan verwehrt wird.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstückgrößen, wird im Sinne des Eigentümers aber auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet, die städtebaulich gleichzeitig nach den zuvor genannten Maßstäben noch verträglich ist. Auch die Ziele der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) werden beachtet. In der Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgegeben. Damit orientiert sich die Planung am angrenzenden Bestand, übernimmt aber gleichermaßen auch die Empfehlungen der BauNVO für GRZ in Mischgebieten. Die festgesetzte GRZ gewährleistet eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB und schafft gleichermaßen noch ausreichend Grünanteile im Pangebiet.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich vor allem am angrenzenden Bestand im Bereich des Baugebiet „Längele“. Durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen kann eine negative städtebauliche Auswirkung auf das Baugebiet ausgeschlossen werden. Vor allem aufgrund des Höhenversatzes von ca. 4,5 m, ist es wichtig, dass im Bereich der Böschungsoberkante eine moderate, aber für die Innenentwicklung noch umsetzbare Lösung gefunden werden kann. Die maximale Gebäudehöhe wurde hier so gewählt, dass eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem

Dachgeschoss (welches keine Vollgeschoss werden kann) eine wirtschaftliche und städtebaulich integrierte Lösung darstellen kann. Die maximalen Gebäude- und Tauffhöhen wurde auf Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt und ermöglichen absolut gesehen Gebäude mit ca. einer Gesamthöhe von ca. 9,50 m. und einer Trauffhöhe von 7,5 m. Die mit diesen Festsetzungen verbundenen Einschränkungen bestehender Baurechte hat die Gemeinde berücksichtigt; siehe zuvor.

Aufgrund der innerörtlichen Situation und den teils beengten Grundstücksverhältnissen setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Der Gemeinderat legt hier Wert darauf, dass Gebäude entstehen können, die sich am Bestand des naheliegenden Wohngebiets orientieren. Es ist hier klar, dass die Schaffung von Wohnbebauung, und hier insbesondere Wohneigentum, auch gewisses Bauvolumen erfordert; dieses soll aber nicht die vorhandenen Strukturen sprengen. Aus diesem Grund war es dem Gemeinderat auch ein Anliegen, dass eine „Riegelbebauung“ an der bestehenden Hangkante nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde sein sollte. Somit wurden die Baugrenzen für künftige Gebäude zum einen von der Böschungsoberkante zunächst deutlich mit ca. 3 m abgerückt und gleichermaßen 2 separate Baufenster ausgewiesen, die gewährleisten, dass keine komplett durchgehende Riegelbebauung entstehen kann. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde hier von privater Seite vorgebracht, dass die Baufenster zu schmal bemessen wären, um hier eine ordentliche Bebauung unterbringen zu können. Hierauf hat der Gemeinderat dementsprechend reagiert und den Abstand zur Böschung auf 2,5 m reduziert und gleichermaßen in den örtlichen Bauvorschriften eine zu § 5 LBO BW abweichende Bemessung der Abstandsflächen aufgenommen, siehe dazu unten.

Es ist hier durchaus gewünscht, dass verdichteter Wohnraum in Verbindung mit gewerblicher Struktur entstehen kann; dies soll aber eine aufgelöste und verträgliche Architektur bewirken. Auch insofern ist sich die Gemeinde der damit verbundenen Beschränkung von Baurechten bewusst.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung tragen diesen Bebauungsplan. Die Gemeinde würde den Bebauungsplan daher auch alleine zur Festsetzung des Maßes der Bebauung aufstellen.

7.3 Bauweise

Der Bebauungsplan sieht vor, dass für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Damit werden die städtebaulichen Parameter des angrenzenden Baugebiets fortgeführt.

7.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird begrenzt, um zum einen den – in der Umgebung angespannten - Stellplatzbedarf und den Verkehr zu beschrän-

ken. Eine Vielzahl sehr kleinen Wohnungen würde die Umgebung überlasten. Zudem sollen auch größere Wohnungen entsprechend dem Bedarf bestehen, auch wenn sich die Gemeinde bewusst ist, dass dies nicht zwingend ist, da Baugrenzen und Höhe nicht ausgenutzt werden müssen. In der Regel nutzt ein Bauherr aber die gegebenen Baurechte möglichst aus. Gleichzeitig bietet die Höhe der Anzahl (8 WE) dem Bauherrn ausreichend Flexibilität in der Planung.

7.5 Abstandsflächen

Eine Berechnung der Abstandsflächen nach § 5 (7) LBO BW mit einem Faktor von 0,4 der Wandhöhe je nach Einstufung des Gebiets kann im Rahmen des § 34 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Abweichend zu § 5 (7) LBO BW sind die Abstandsflächen mit 0,2 der Wandhöhe zu berechnen, auch wenn sich die Abstandsflächen sonst nach § 5 (7) 1 Nr. 1 LBO bemessen würden. Dies eröffnet im Plangebiet neue städtebauliche Möglichkeiten unter Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen und Höhen ohne die bisher gesetzten Ziele zu gefährden. Eine ausreichende Belichtung ist in gleicher Weise wie bei einer Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen nach § 5 (7) 1 Nr. 2 LBO sichergestellt. In der innerörtlichen Bestandssituation sind die Abstandsflächen zumeist auf den Mindestabstand nach Landesbauordnung (LBO BW) von 5,0 m bemessen und teilweise auch darunter. Da hier die umgebende Bebauung im Rahmen des Vertretbaren auch als Maßstab für die Abstandsflächen herangezogen werden soll, soll dahingehend von der LBO abgewichen werden, dass verdichtet gebaut werden kann, auch um städtebaulich vertretbare, größere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

7.6 Verkehr

7.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich an die „Hauptstraße“ angeschlossen. Hier sind keinerlei Veränderungen an der Zufahrt oder an der „Hauptstraße“ erforderlich. Die Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass hier keine höherrangigen Verordnungen oder Richtlinien beachtet werden müssen.

7.6.2 Fußgänger

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Gehwegenetz angeschlossen. Hier sind keine weiteren Veränderungen notwendig.

7.6.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung berücksichtigt, bzw. ist durch die Planung nicht betroffen.

7.6.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. In den örtlichen Bauvorschriften wurde – abweichend von der LBO – festgesetzt, dass je Wohneinheit, je nach Größe der Wohnungen 1, 1,5 bzw. 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Die Festsetzung entspricht den Regelungen in anderen aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde (z.B. Betteläcker II). Damit möchte die Gemeinde Lottstetten auf die immer größer werdende Fahrzeugdichte reagieren. Die Abweichung von der LBO begründet sich insbesondere auch aus der ländlichen Struktur Lottstettens. In diesen Regionen sind die Menschen weit stärker auf das KFZ angewiesen als beispielsweise in Ballungsräumen. Somit sind hier auch wesentlich mehr Stellplätze erforderlich. Gleichmaßen möchte der Gemeinderat dem „Parken am Straßenrand“ – aufgrund fehlender Stellplätze entgegenwirken.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der „Hauptstraße“. Die notwendigen Kapazitäten werden bereits vorgehalten.

8.2 Abwasserableitung

Die anfallenden Schmutzwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal in der „Hauptstraße“ geleitet. Ausreichende Kapazitäten sind in dieser bestehenden Kanalisation vorhanden.

Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen sind auf den privaten Flächen zurückzuhalten und entsprechend zu versickern. Dazu sind beispielsweise Retentionszisternen oder offene Erdmulden anzulegen. Auch Mulden-Rigolen-Systeme sind denkbar. Im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs sind diese Anlagen der Regenwasserentsorgung mit dem Landratsamt Waldshut abzustimmen. Eine Dimensionierung der Anlagen muss auf das 5-jährige Niederschlagsereignis erfolgen.

In die bestehende Böschung dürfen keine Regenwässer abgeleitet werden, damit die Unterlieger hier keiner zusätzlichen Gefahr ausgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Dementsprechend ist auch der Überlauf der Retention an den Kanal anzuschließen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Klettgau - Rheintal durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Waldshut durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Waldshut sichergestellt.

9. UMWELTPRÜFUNG

Nach § 13a (2) Satz BauGB kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Dies ist die gesetzliche Grundlage im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

9.1 Anlass und Inhalt der Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Hauptstraße II<< in Lottstetten ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im vereinfachten Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst teilweise bereits nach § 34 Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der

Schutzgüter kann mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind bisher überwiegend bereits bebaubar und auch bebaut. Die mögliche Nachverdichtung der Innenbereichsflächen soll überwiegend im Bereich Misch- und Wohnnutzung liegen.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohngebiete von Lottstetten an. Dies war vor allem auch ein wichtiger Grundsatz in der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets. Durch den vorliegenden Entwurf konnten hier negative Auswirkungen an die benachbarte Bebauung ausgeschlossen werden.

Die bestehende und künftige Wohn- und Mischnutzung kann als verträglich erachtet werden.

Naherholungsflächen sind durch die Planung gleichermaßen nicht berührt.

Schutzgut Boden

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit zu fast 100 % versiegelt. Somit sind keine Bodenfunktionen gemäß Heft 31 mehr vorhanden. Es ist somit von einer worst-case Situation auszugehen. Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet künftig auf 0,6 begrenzt. Durch die Aufstellung eines B-Plans konnten auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. (z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form). Somit ist festzuhalten, dass durch die Planung das Schutzgut Boden teils deutlich verbessert wird. Die bestehenden versiegelten Flächen müssen im Falle einer baulichen Nutzung teilweise entsiegelt werden. Insofern sind Verbesserungen beim Schutzgut Boden festzustellen.

Schutzgut Luft/Klima

Die mittlerweile bestehende und die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Versiegelung der Offenlandflächen ist bereits eine maximale Verminderung der Kaltluftentstehung vorhanden.

Durch die teilweise Entsiegelung von Flächen, kann hier zumindest eine kleine Verbesserung attestiert werden. Diese wird aber zu keinen durchschlagenden Veränderungen führen.

Hinsichtlich des Ausstoßes an CO₂ ist festzuhalten, dass durch mögliche Neubauten eine gewisse Menge an CO₂ ausgestoßen wird. Dies liegt in der Natur der Sache, vor allem auch aufgrund der Verwendung von Beton und der Umsetzung der Baumaßnahme durch Baumaschinen. Die künftigen Bauwerke sind aber an den gängigen Richtlinien auszurichten und werden

entsprechend energiesparend sein. Dies wird zu einer nachhaltigen Einsparung an CO₂ im Rahmen der Unterhaltung und des Betriebs der Gebäude führen.

Da derzeit weitergehende Baurechte bestehen, sind negativen Auswirkungen auf die Klimaschutzziele nicht gegeben. Die Aufteilung in 2 Baufenster führt zwar zu im Vergleich höheren CO₂-Emissionen als bei nur einem größeren Baukörper. Die Auswirkungen sind aber überschaubar. In Abwägung mit den städtebaulichen Erwägungen (siehe oben) soll es daher bei 2 Baukörper bleiben, wobei auch nach geltendem Recht zwei Baukörper möglich gewesen wären. Eine weitergehende Ermittlung der CO₂-Emissionen ist für diese Abwägung nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen bieten für Flora und Fauna keine Lebensräume. Die Versiegelung ist gravierend. Durch die künftige Entsiegelung können zumindest kleinere Grünflächen entstehen und hier eine Durch die Planung können hochwertige Bereiche im Außenbereich geschont werden. Insofern werden keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sein. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird verzichtet.

Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurde eine kursorische Begehung des Plangebiets durchgeführt. Aufgrund der speziellen Situation des Plangebiets, konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die noch nicht mit Hochbauten versehenen Flächen ausgeschlossen werden. Für das bestehende historische Gebäude wurden keine artenschutzrechtlichen Erfassungen durchgeführt. Hier wäre im Falle einer Sanierung oder eines Umbaus ein entsprechender artenschutzrechtlicher Bericht und Untersuchung durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

9.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen

PFF 1 – Siedlungsgrün, Baum-Busch-Bepflanzung

Im Bereich der bestehenden Böschung zum unterliegenden Wohngebiet wurde zum Schutz der bestehenden Hecken und Bäumen sowie der Fauna in diesem Bereich eine Pflanzfestsetzung PFF 1 in die Planung aufgenommen. Gleichermäßen kann durch diese Pflanzfestsetzung, die eine weitere Eingrünung gewährleistet und durch Bauverbot die Existenz der Böschung sichert, eine unzulässige städtebauliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

PFF 2 – Offenlandflächen

Zwischen den beiden bebaubaren Flächen im Plangebiet wurde eine Fläche mit einer Pflanzfestsetzung PFF 2 ausgewiesen. Die Planung besagt, dass diese Flächen weder bebaut noch versiegelt werden dürfen. Damit verfolgt die Gemeinde Lottstetten das Ziel, dass eine Durchgängigkeit und Transparenz im Plangebiet weiter gewährleistet sein soll. Gleichmaßen soll eine innere Durchgrünung gewährleistet werden.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Auslegung Hinweise zu einem bestehenden Kulturdenkmal vorgebracht.

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunst-denkmale) gemäß § 2 DSchG:

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.

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

Der Hinweis wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend aufgenommen.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Folgender Hinweis wurde vorgebracht:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.“

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 Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 Bodenkennwerten, 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.“

Die Stellungnahme wurde entsprechend als Hinweis beachtet und nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen und Aufbauten werden die Regelungen aus den bestehenden örtlichen Bauvorschriften übernommen. Sie gelten damit fort.

12.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind generell bis 1,5 m zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach unterschiedlichen Formen der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Angrenzend an die öffentlichen Erschließungswege ohne separaten Gehweg sowie angrenzend an landwirtschaftliche Erschließungswege, muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5m eingehalten werden. Gleichmaßen gilt dies auch für landwirtschaftliche Flächen. Damit kommt die Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und der Angrenzer der landwirtschaftlichen Fläche entgegen und somit auch den Belangen dieser Fläche .

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen

fest. Ebenfalls schließt die Planung die Zulässigkeit von Antennen für Funkamateure und Radionutzung aus. Gleichmaßen werden Antennen und Sendeanlagen für kommerzielle Nutzung ausgeschlossen. Dieser Grundsatz leitet sich aus Landesordnung § 74 (1) ab, wonach gestalterische Gesichtspunkte in die Planung einfließen können.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen Rechnung tragen. Somit sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtanlagen nicht zulässig. Gleichmaßen setzt die Planung auch fest, dass Werbungen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Mischgebiet	1.800 m ²	0,18 ha	100 %
Gesamtfläche	1.800 m²	0,18 ha	100 %

13.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

13.3 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ = 1,2

13.4 Anzahl der Baugrundstücke

Wohnbaugrundstücke geplant 2

13.5 Anzahl der Wohneinheiten

Geplant bis zu 20

Aufgestellt:

Lottstetten, den 14.11.2024

geändert am 25.01.2025



Andreas Morasch

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Lottstetten, den 17 APR. 2025



Andreas Morasch

Bürgermeister