

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Waldshut – Kreisforstamt.....	3
A.2	Landratsamt Waldshut – Bauplanungsrecht.....	3
A.3	Landratsamt Waldshut – Naturschutz.....	3
A.4	Landratsamt Waldshut – Straßenverkehrsrecht	4
A.5	Landratsamt Waldshut – Forst.....	4
A.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion	6
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	8
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	10
A.9	PLEdoc GmbH	10
A.10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	10
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
B.1	Landratsamt Waldshut – Bodenschutz / Altlasten	11
B.2	Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz	11
B.3	Landratsamt Waldshut – Gewerbeaufsicht.....	11
B.4	Landratsamt Waldshut – Brandschutz.....	11
B.5	Landratsamt Waldshut – Abfallwirtschaft.....	11
B.6	Landratsamt Waldshut – Straßenbau	11
B.7	Landratsamt Waldshut – Flurneuordnung	11
B.8	Landratsamt Waldshut – Landwirtschaft.....	11
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Straßenbau Süd	11
B.10	bnNETZE GmbH.....	11
B.11	Netze BW GmbH.....	11
B.12	TransnetBW GmbH.....	11
B.13	ED Netze GmbH	11
B.14	Vodafone BW GmbH	11
B.15	Gemeinde Lottstetten.....	11
B.16	Landratsamt Waldshut – Vermessungsamt.....	11
B.17	Naturschutzbeauftragter	11
B.18	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt.....	12
B.19	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	12
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 Naturschutz, Recht.....	12
B.21	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	12
B.22	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	12
B.23	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee.....	12
B.24	Handelsverband Südbaden e.V.	12
B.25	terranets bw GmbH.....	12
B.26	APM Kommunikations- und Sicherheitstechnik GmbH.....	12
B.27	Badenova (Gasversorgung).....	12
B.28	PYUR Tele Columbus Betriebs GmbH	12
B.29	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	12
B.30	EKS Schaffhausen	12
B.31	Landesnaturschutzverband BW	12

B.32	Gemeinde Klettgau	12
B.33	Gemeinde Jestetten	12
B.34	Gemeindeverwaltungsverband Jestetten	12
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	12
C.1	Bürger 1	12
C.2	Bürger 2	18
C.3	Bürger 3	18

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1 Landratsamt Waldshut – Kreisforstamt (Schreiben vom 23.08.2021)		
A.1.1	<p>Mit der 5. Änderung des BBP Kirchholz mit Planstand 26.07.2021 erfolgte ein verkürzter Waldabstand Richtung Norden. Der dargestellte Waldabstand von 9 m, gegenüber den Flurstk. 3284 und 3283, erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 LBO Abs. 3. Eine Sicherstellung der Gefahrenvermeidung kann nur durch einen niedrigeren Baumbestand oder erhöhten Abstand in der Planung gewährleistet werden. Für eine langfristige Sicherung eines niedrigen Waldrandes wäre eine Vereinbarung mit den angrenzenden Eigentümern in Form einer Baulast notwendig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung soll ein gestufter Waldrand ausgebildet und damit der landesrechtlichen Waldabstandsregel entsprochen werden. Die niederwaldartige Bewirtschaftung wird durch Vertrag und durch Eintragung einer Baulast gesichert.</p> <p>Der Waldeigentümer hat dieser Vorgehensweise bereits zugestimmt.</p>
A.2 Landratsamt Waldshut – Bauplanungsrecht (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)		
A.2.1	<p>In der Begründung unter Punkt 2.1 werden die zulässigen Nebenanlagen außerhalb des Baufensters aufgeführt. Die geplante Terrasse ist unserer Ansicht nach als Balkon zu bewerten und somit nicht außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Wir regen daher an, die Plandarstellung der überbaubaren Fläche zu ändern oder die Ziffer 2.1 zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenzen durch die geplante Terrasse entspricht der vorliegenden und im Gemeinderat erörterten Plankonzeption und war bereits Gegenstand der Offenlage.</p> <p>Zur Klarstellung wird das Baufenster angepasst, womit auch ein Balkon möglich wäre.</p>
A.2.2	<p>Im geplanten Bauvorhaben ragt der Dachvorsprung über die Baugrenze. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Im Bebauungsplan können bestimmte Ausnahmen nach Art und Umfang, in geringem Ausmaß, vorgesehen werden. Da eine Ausnahme erforderlich wird, regen wir an, diese zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenzen durch den geplanten Dachüberstand entspricht der vorliegenden und im Gemeinderat erörterten Plankonzeption und war bereits Gegenstand der Offenlage.</p> <p>Zur Klarstellung der Planungsabsicht werden die Baugrenzen an den Dachüberstand angepasst. Zum Schutz des östlichen Nachbarn bleiben die Baugrenzen im Osten unverändert.</p>
A.3 Landratsamt Waldshut – Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 ist für das ca. 0,28 ha große Flst. Nr. 3581 auf Gemarkung Dettighofen eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Der auf der Fläche vorhandene Gehölzbestand wurde bereits im Oktober 2020 gerodet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen werden durch die Planung nicht berührt. Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes wird begrüßt, dass auf der Fläche nun der Bau eines zweiten Wohnhauses ermöglicht werden soll.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.1	<p>Das Verfahren wird nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die naturschutzfachliche Einschätzung des Büros Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 26.07.2021 ist der Planung beigelegt. Danach sind unter anderem folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die als Festsetzungen in den Satzungsentwurf übernommen wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von zwei standortgerechten kleinkronigen Obstbäumen - Errichtung einer Trockenmauer (Länge: ca. 4 m, Höhe: ca. 0,6 m) - Pflanzung strukturreicher standortgerechter Gehölzflächen - Extensive Begrünung der Dachflächen von Gebäuden und Garagen. <p>Der zuständige Naturschutzbeauftragte trägt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Kompensationsmaßnahmen mit. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.4 Landratsamt Waldshut – Straßenverkehrsrecht (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)</p>		
A.4.1	<p>Gegen die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchholz“ der Gemeinde Dettighofen werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen erhoben. Eine abschließende Bewertung bleibt den konkreten Baugesuchen vorbehalten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen,</p>
<p>A.5 Landratsamt Waldshut – Forst (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)</p>		
A.5.1	<p>Mit der 5. Änderung des BBP Kirchholz mit Planstand 26.07.2021 erfolgte auf dem Flst. 3581 ein verkürzter Waldabstand Richtung Norden. Der dargestellte Waldabstand von 9 m, gegenüber den Flst.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung soll ein gestufter Waldrand ausgebildet und damit der landesrechtlichen Waldabstandsregel</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>3284 und 3283, erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 LBO Abs. 3 bzw. vorangegangener BBP. Eine Sicherstellung der Gefahrenvermeidung kann nur durch einen niedrigeren Baumbestand oder erhöhten Abstand in der Planung gewährleistet werden. Für eine langfristige Sicherung eines niedrigen Waldrandes wäre eine Vereinbarung mit den angrenzenden Eigentümern in Form einer Baulast notwendig.</p>	<p>entsprochen werden. Die niederwaldartige Bewirtschaftung wird durch Vertrag und durch Eintragung einer Baulast gesichert.</p> <p>Der Waldeigentümer hat dieser Vorgehensweise bereits zugestimmt.</p>
A.5.2	<p>Nach erfolgter Flächen- und Unterlagenprüfung des Baugebietes Kirchholz kam es in unterschiedlichen Jahren, letztmalig im Zeitraum 2001-2006 auf dem Flst. 3581, zu Waldrodungen und sogar Waldumwandlungen. Den Forstbehörden liegen jedoch keine Waldumwandlungserklärung noch Waldumwandlungsgenehmigung vor. Eine Beteiligung der Forstbehörde fand im Zuge des B-Plan 1982 statt, jedoch nach dem vorliegenden Protokoll nur mit Hinweisen auf den Walderhalt.</p> <p>Die Forstbehörden prüfen nun weitere forstrechtliche Schritte.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ob im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Kirchholz“ eine Waldumwandlung durchgeführt wurde, bleibt unklar. Ungeachtet dessen müssen die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Rodungen von Waldsukzessionsflächen als ungenehmigte Waldumwandlungen betrachtet werden.</p> <p>Deshalb wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans nachträglich für den betroffenen Bereich eine Waldumwandlung beantragt. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde bereits innerhalb der Gemeinde eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche gefunden, die als Waldausgleich bereitgestellt werden kann. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgt nach Erteilung der Waldumwandlungserklärung.</p>
A.5.3	2 Anlagen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
A.6	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 13.09.2021)</p>	
A.6.1	<p>Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchholz“ sind die Belange des Waldes betroffen. Bei der Flurstücks-Nr. 3581 handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 LWaldG (Privatwald).</p> <p>Nach Aussage der Unteren Forstbehörde wurde die im naturschutzfachlichen Beitrag definierte Waldsukzessionsfläche bereits gemulcht. Sie verliert hierdurch nicht ihre Waldeigenschaft im Sinne von § 2 LWaldG. Die bereits durchgeführte Maßnahme hat den Charakter einer ungenehmigten Waldumwandlung gem. § 9 LWaldG.</p> <p>Löst die 5. Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der Nutzungsart (hier: Wohnbaufläche) aus, so bedarf es von Seiten der Höheren Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG i.V. mit § 9 LWaldG.</p> <p>Da der Geltungsbereich der 5. Änderung auf den bislang gültigen Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften „Kirchholz“ vom 05.02.1982 fußt, ist von Seiten der Gemeinde Dettighofen und Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Waldshut zu prüfen, ob bei der Aufstellung</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ob im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Kirchholz“ eine Waldumwandlung durchgeführt wurde, bleibt unklar. Ungeachtet dessen müssen die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Rodungen von Waldsukzessionsflächen als ungenehmigte Waldumwandlungen betrachtet werden.</p> <p>Deshalb wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans nachträglich für den betroffenen Bereich eine Waldumwandlung beantragt. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde bereits innerhalb der Gemeinde eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche gefunden, die als Waldausgleich bereitgestellt werden kann. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgt nach Erteilung der Waldumwandlungserklärung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des ursprünglichen Bebauungsplanes die Höhere Forstbehörde (Forstdirektion Freiburg) beteiligt und in diesem Zusammenhang eine Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG von ihr verfügt wurde.</p> <p>Nach dem vorliegenden Aktenvermerk des Kreisbauamtes vom 21.08.1980 wurde festgehalten, dass die Waldflächen des nördlichen - hier ein Teilbereich der gegenständlichen 5. Änderung - und des sog. westlichen Bereiches des Bebauungsplanes erhalten bleiben sollen. Nach Luftbildanalyse ist ein Teil der besagten Waldflächen im Norden bereits bebaut.</p> <p>Die Höhere Forstbehörde hat keine Unterlagen bezüglich einer erteilten Waldumwandlungserklärung zugunsten der damaligen Bauleitplanung „Kirchholz“ bzw. hinsichtlich einer Beteiligung der viermaligen punktuellen Änderung des Bebauungsplanes in ihren Akten.</p> <p>Auch eine bisher erteilte Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 9 LWaldG der durch den Bebauungsplan berührten nördlichen Waldflächen liegen keine Informationen der Höheren Forstbehörde vor.</p> <p>Wir bitten um Aufklärung des Sachverhaltes und Übermittlung der vorliegenden Genehmigungen und Beteiligungsschreiben (Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG wie Waldumwandlungsgenehmigungen gem. § 9 LWaldG bei entsprechenden Baugenehmigungen mit Lageplänen für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes) zur Prüfung an die Forstdirektion.</p>	
A.6.2	<p><u>Bauplanungsrechtlicher Hinweis:</u></p> <p>Nach § 10 LWaldG ist eine Zustimmung der Höheren Forstbehörde zwingend erforderlich, wenn für Flächen im Sinne von § 2 LWaldG im Bebauungsplan eine andere Nutzungsart (hier: Wohnbaufläche) dargestellt werden soll.</p> <p>Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann eine Bauleitplanung erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Auf die gültige Rechtsprechung des VGH Baden-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Rodungen von Waldsukzessionsflächen werden als ungenehmigte Waldumwandlungen betrachtet. Deshalb wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans nachträglich für den betroffenen Bereich eine Waldumwandlung beantragt. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde bereits innerhalb der Gemeinde eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche gefunden, die als Waldausgleich bereitgestellt werden kann. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgt nach Erteilung der Waldumwandlungserklärung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Württemberg v. 20.12.1993 (AZ: 3S 2356/91) etc. wird entsprechend verwiesen.</p>	
<p>A.6.3</p>	<p><u>Waldabstandsvorschrift gem. § 4 Abs. 3 LBO</u></p> <p>Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird der Waldabstand deutlich unterschritten. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung ist ein „öffentlicher Belang“ i.S. von § 56 Abs. 3 LBO. Für eine Ausnahmegewährung vom 30 m Waldabstand besteht wenig Raum.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung soll ein gestufter Waldrand ausgebildet und damit der landesrechtlichen Waldabstandsregel entsprochen werden. Die niederwaldartige Bewirtschaftung wird durch Vertrag und durch Eintragung einer Baulast gesichert.</p> <p>Der Waldeigentümer hat dieser Vorgehensweise bereits zugestimmt.</p>
<p>A.7</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 06.09.2021)</p>	
<p>A.7.1</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls 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 der Unteren Felsenkalke (Oberjura), welche von tertiären Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse überlagert werden.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Nachfolgende Hinweis zur Geotechnik wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Unteren Felsenkalke (Oberjura), welche von tertiären Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse überlagert werden.</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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>	
A.7.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4	<p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Klettgaurinne, Zweckverband Klettgau" wird hingewiesen.</p> <p>Derzeit findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Nachfolgende Hinweis zum Wasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Klettgaurinne, Zone III B des Zweckverbands Klettgau. Einschlägige Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind deshalb zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt.“</i></p>
A.7.5	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.7	<p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.08.2021)	
A.8.1	Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrnenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren . Ein Lageplan ist beigelegt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an den Bauherren weitergegeben.
A.9	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 11.08.2021)	
A.9.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 11.08.2021)	
A.10.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Waldshut – Bodenschutz / Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.2	Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.3	Landratsamt Waldshut – Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.4	Landratsamt Waldshut – Brandschutz (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.5	Landratsamt Waldshut – Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.6	Landratsamt Waldshut – Straßenbau (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.7	Landratsamt Waldshut – Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.8	Landratsamt Waldshut – Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 14.09.2021)
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Straßenbau Süd (Schreiben vom 12.08.2021)
B.10	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 19.08.2021)
B.11	Netze BW GmbH (Schreiben vom 13.08.2021) – keine weitere Beteiligung
B.12	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 16.08.2021) – keine weitere Beteiligung
B.13	ED Netze GmbH (Schreiben vom 10.08.2021) – keine weitere Beteiligung
B.14	Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 13.09.2021)
B.15	Gemeinde Lottstetten (Schreiben vom 01.09.2021)
B.16	Landratsamt Waldshut – Vermessungsamt
B.17	Naturschutzbeauftragter

B.18	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.19	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 Naturschutz, Recht
B.21	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.22	Regionalverband Hochrhein-Bodensee
B.23	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee
B.24	Handelsverband Südbaden e.V.
B.25	terranets bw GmbH
B.26	APM Kommunikations- und Sicherheitstechnik GmbH
B.27	Badenova (Gasversorgung)
B.28	PYUR Tele Columbus Betriebs GmbH
B.29	Vermögen und Bau Baden-Württemberg
B.30	EKS Schaffhausen
B.31	Landesnaturerschutzverband BW
B.32	Gemeinde Klettgau
B.33	Gemeinde Jestetten
B.34	Gemeindeverwaltungsverband Jestetten

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 13.09.2021)	
C.1.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unzulässig Nach § 13 Abs. 1 BauGB ist eine Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren dann zulässig, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalles, nämlich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Gemeinde. Dabei kann als Regel gelten, dass je ausführlicher und eingehender sich die Begründung des Bebauungsplans mit einer planerischen Festsetzung befasst, desto eher diese Festsetzungen den Grundzügen der Planung zuzurechnen sein werden	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung des Planverfassers ist der Umfang der Arbeit das Ergebnis einer gründlichen Bearbeitung und kein Maßstab zur Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Rieger, in Schrödter, Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, §13 Rn.7).</p> <p>Vor diesem Hintergrund berührt und beeinträchtigt die geplante Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung unter folgenden Gesichtspunkten:</p>	
<p>C.1.1.1 <u>Lockere Gruppierung von Einzelgebäuden mit großen Gebäudeabständen</u></p> <p>Im Bebauungsplan „Kirchholz“ vom 16.11.1981 ist in der Begründung unter der Überschrift „III. Städtebauliche Einordnung“ zu den Grundzügen der Bebauung ausdrücklich Folgendes geregelt:</p> <p>„Die Grundzüge der bisherigen Bebauung, nämlich die lockere Gruppierung von Einzelhäusern, mit jeweils geringer Höhenentwicklung und landwirtschaftlicher Unterordnung, sollen unverändert für die ergänzende Bebauung beibehalten bleiben.“</p> <p>Unter der Überschrift „IV. Bauweise und Nutzung ist ergänzend folgendes im Bebauungsplan ausführlich festgelegt:</p> <p>„Bei durchwegs offener Bauweise ist das Baugebiet in gelände - angepasst weitgehender Südorientierung mit großen Gebäudeabständen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen“.</p> <p>Entsprechend diesen Vorgaben im Bebauungsplan ist für das Flurstück Nr. 3581 ein Baufenster vorgesehen, das einen Abstand zur Grundstücksgrenze meiner Mandanten von 20 Meter vorsieht. Dieser Abstand von 20 Meter ist dem Plan aus der Begründung zum Bebauungsplan „Kirchholz“ zu entnehmen.</p> <p>Dagegen ist in der geplanten Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, dass die Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 3581 zwei Einfamilienhäuser planen, die sich weit außerhalb des bisherigen Baufensters des Grundstückes befinden. Entsprechend der vorgelegten Konzeption des Eigentümers soll das geplante westliche Gebäude auf Höhe der Mitte der geplanten Ostfassade lediglich noch einen Grenzabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze von Frau und Herrn Kappeler einhalten. Da das geplante westliche Gebäude zudem nicht parallel zur Grundstücksgrenze verlaufen soll, verringert sich der Abstand an der Südseite des westlichen Gebäudes auf unter 2 m!</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der lockeren Bebauung mit großen Abständen zwischen den Baufenstern, an der Einzelhausbebauung, an der offenen Bauweise und am Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.</p> <p>Auch wenn das Baufenster nahe an die östliche Grundstücksgrenze heranrückt, verbleibt zum östlich gelegenen Baufenster weiterhin ein großer Abstand von ca. 25,8 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt der Abstand zwischen zwei Baufenstern nur ca. 8 m. Die Abstandssituation entspricht weiterhin dem Grundzug der Planung und einer lockeren Gruppierung von Einzelhäusern.</p> <p>Durch die Grundstücksteilung verbleiben weiterhin große Grundstücke. Die zukünftigen Grundstücke haben weiterhin eine für das Baugebiet eher überdurchschnittliche Größe. Damit entsteht keine für das Baugebiet atypische Dichte.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Diese Planungen auf dem Flurstück Nr. 3581 beeinträchtigen die planerischen Vorgaben des Bebauungsplans vom 16.11.1981 in beachtlicher Weise, da dort ausdrücklich festgeschrieben wurde, dass die lockere Gruppierung von Einzelgebäuden mit großen Gebäudeabständen unverändert auch für eine ergänzende Bebauung beibehalten bleiben soll!</p>	
C.1.1.2	<p><u>Unzulässige Einzelfalländerung</u></p> <p>In der dritten Änderung des Bebauungsplans vom 29.07.2004 hatte der Eigentümer des Grundstücks Nr. 3574/1 beabsichtigt, die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze in östlicher Richtung um 6 Meter zu überschreiten. Die Gemeinde Dettighofen hat in der dritten Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“ dazu in der Begründung Folgendes ausgeführt: „Eine Änderung des Bebauungsplans auf nur einem Grundstück ist nicht möglich, da es sich sonst um eine Einzelfallregelung handelt und das Wohl der Allgemeinheit daraus nicht ersichtlich ist. Da jedoch in keinem anderen Bereich eine Änderung beabsichtigt ist bzw. vorgenommen werden soll, bietet es sich an, die Änderung auf dem Wege eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 Baugesetzbuch vorzunehmen.“</p> <p>Im vorliegenden Fall ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Danach müsste der Eigentümer entsprechend einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag die anfallenden Erschließungskosten selbst tragen.</p> <p>Damit verbleibt es bei den Vorgaben des Bebauungsplanes, dass eine Änderung des Bebauungsplanes auf nur einem Grundstück nicht möglich ist und nach eigener Auffassung der Gemeinde Dettighofen dem Wohl der Allgemeinheit widerspricht. Damit liegt zugleich auch eine Änderung der Grundzüge der Planung vor, die die geplante Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren unzulässig macht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgelegte Planung entspricht den aktuellen Zielen der Gemeinde und auch dem Ziel des Flächensparens. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit kann die Gemeinde den Bebauungsplan ändern. Dabei kann Sie über die Form des Bebauungsplans frei entscheiden.</p> <p>Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Kosten für die Planung und die innere Erschließung werden vom Eigentümer übernommen.</p>
C.1.1.3	<p><u>Änderung der Dachform</u></p> <p>Die vorgelegte Konzeption des Eigentümers sieht für das westliche Gebäude ein begrüntes Flachdach vor. Im bisherigen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Dachform ist eine örtliche Bauvorschrift und betrifft nicht die planungsrechtlichen Grundzüge der Planung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplan sind dagegen Satteldächer vorgeschrieben.</p> <p>Bereits in der Vorlage für den Gemeinderat ist ergänzend angemerkt und die Frage aufgeworfen, „ob wir durch diese Zulässigkeit den bisherigen Gebietscharakter verändern wollen.“ Die Gemeinde Dettighofen geht erkennbar selbst davon aus, dass die geplante Änderung des Daches zu einer Veränderung des Gebietscharakters führt. Damit werden zugleich die Grundsätze der Planung des bisherigen Bebauungsplans beeinträchtigt. Die geplanten Änderungen sind daher im vereinfachten Verfahren unzulässig.</p>	<p>Durch ein begrüntes Flachdach am Rande des Bebauungsgebiets wird der Gebietscharakter nicht verändert.</p>
C.1.1.4	<p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Im Bebauungsplan vom 16.11.1981 ist zur Gebäudehöhe unter § 7 Abs. 6 Folgendes vorgesehen: „Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländehöhe der Bergseite bis zur Traufe (Schnittpunktaußenband mit Dachhaut) höchstens 3,40 m betragen.“</p> <p>Dagegen soll die Traufhöhe nach der vorgelegten Konzeption des Eigentümers bergseits bereits 7 Meter (!) betragen. Tal-seits hätte das Gebäude damit eine Höhe von ca. 9,5 m.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen führen im Ergebnis zu mehr als einer Verdoppelung der im bisherigen Bebauungsplan vorge-sehen Traufhöhe und daher zu einer Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplanes, die im vereinfachten Verfahren nicht zulässig ist.</p>	<p>Dies wird zurückgewiesen.</p> <p>Die festgesetzte Gebäudehöhen betrug bergseits 3,40 Meter. Aufgrund der zugelassenen Dachneigung konnte bereits eine Firsthöhe von 7,0 m erreicht werden. Die Festsetzung ermöglichte ein Vollgeschoss und ein ausgebauten Dach.</p> <p>In Anlehnung an die realisierbare Firsthöhe und an die Höhe der benachbarten und bereits realisierten Gebäude soll die Gesamthöhe der Gebäude (GH) auch zukünftig auf 7,0 m begrenzt werden. Aufgrund der Entfernung des Eckgrundstücks zur Straße, der ansteigenden Topografie und im Sinne der Bestimmtheit wurde eine Höhenfestsetzung bezogen auf NN festgesetzt.</p>
C.1.1.5	<p><u>Umweltprüfung</u></p> <p>Das Planungsbüro Burkhard Sandler hat im Auftrag des Eigentümers des Flurstücks 3581 eine Umweltprüfung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Kirchholz“ einholen lassen. Offensichtlich ging das Planungsbüro Burkhard Sandler ebenfalls davon aus, dass eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nicht zulässig sei.</p>	<p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB vorzulegen.</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes wurden durch die vorliegende „Naturschutzfachliche Einschätzung“ des Büros Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.2	Vertrauensschutz: Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch	
C.1.2.1	<p><u>Vertrauensschutz</u></p> <p>Entsprechend den unter Ziffer I. 1. dargestellten großen Gebäudeabständen im Bebauungsplan vom 16.11.1981 haben auch die Eigentümer des Flurstücks Nr. 3580 (östlich angrenzend) ihr Bauvorhaben innerhalb des im Bebauungsplan vorgesehenen Baufensters errichtet. Sie haben entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ihrerseits einen Grenzabstand zum Flurstück Nr. 3581 von 24 m (!) eingehalten.</p> <p>Meine Mandanten haben seinerzeit dieses Grundstück erworben und darauf das jetzige Bauvorhaben im Vertrauen darauf errichtet, dass auch auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 3581 die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist das Vertrauen meiner Mandanten insoweit zu schützen, als die im Bebauungsplan vorgegebene lockere Gruppierung von einzelnen Gebäuden mit großen Gebäudeabständen nicht abgeändert werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemeinden können Bebauungspläne im Rahmen der kommunalen Planungshoheit unter Abwägung öffentlicher und privater Belange (Interessen) untereinander und gegeneinander ändern. Das Interesse des Bauherrn wurde ebenso wie das Interesse des Nachbarn im Abwägungsvorgang berücksichtigt.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde bestehen weiterhin gute Wohnverhältnisse und große Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden. Aus Sicht der Gemeinde sind die Auswirkungen der Planung für den betroffenen Nachbarn – insbesondere die näher heranrückende Bebauung - hinnehmbar.</p> <p>Die Aufsiedlung des seit Jahren unbebauten Bauplatzes liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, die zu diesem Zweck schon im Jahr 1982 den Bebauungsplan für eine Wohnbebauung aufgestellt hat.</p>
C.1.2.2	<p><u>Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauGB</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitungspläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung gilt auch bei Änderungen eines Bebauungsplanes.</p> <p>Eine derartige Abwägung der privaten Belange meiner Mandanten als Grundstücksnachbarn hat bislang nicht stattgefunden.</p> <p>Sollte diese Abwägung nachgeholt werden ist zu berücksichtigen, dass den öffentlichen Belangen von vornherein kein Vorrang gegenüber entgegenstehenden privaten Belangen zukommt.</p> <p>Das Vertrauen eines Eigentümers auf das Weiterbestehen eines Bebauungsplanes ist als privater Belang bei der Abwägung zu berücksichtigen (VGH Mannheim, ZfBR 1981, 248, 250). Auch unter Berücksichtigung der fehlenden Einbeziehung dieser privaten Belange meiner Mandantin in die Abwägung ist die Änderung des Bebauungsplans unzulässig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Interessen des Nachbarn wurden im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung ist ausgewogen und zulässig.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.3	<p>Gebot der Rücksichtnahme</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelt worden. Für die Änderung von Bebauungsplänen bedeutet dies, dass die Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme und damit auch unter Berücksichtigung der Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer geändert werden können. Das Rücksichtnahmegebot hat seine Wurzeln im verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip.</p> <p>Im Ergebnis ist es unverhältnismäßig und verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn die oben dargestellten zahlreichen Festsetzungen lediglich für ein Einzelgrundstück geändert werden sollen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung nimmt ausreichend Rücksicht auf die Interessen aller Betroffenen.</p>
C.1.4	<p>Verstoß gegen die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg beträgt die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,4 der Wandhöhe.</p> <p>Die vorgelegte Planung des Eigentümers sieht eine Wandhöhe von bergseits 7 m vor. Dies bedeutet, dass die Höhe der östlichen Wandseite hin zum Nachbargrundstück meiner Mandanten ca. 9 m hoch sein wird. Nach der Landesbauordnung ist damit zumindest eine Abstandsfläche von ca. 3,5 m einzuhalten.</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplanes verstößt daher nicht nur eklatant gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern verstößt zugleich gegen die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg.</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist daher auch wegen Verstoßes gegen die Vorschriften der Landesbauordnung unzulässig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die landesrechtliche Abstandsregelung bleibt von der Planung unberührt. Bei Einhaltung der Abstandsflächenregelung kann das östliche Gebäude bis an die östliche Baugrenze heranrücken.</p> <p>Das Baufenster bietet aber auch ausreichend Spielräume, womit abhängig von der Wandhöhe auch ein Abrücken von der östlichen Baugrenze möglich wäre.</p>
C.1.5	<p>Abwägungsmängel betreffend die Belange des Umweltschutzes</p> <p>Das Planungsbüro Burkhard Sandler kommt in seiner Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass mit negativen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu rechnen sei. Insbesondere komme es zu einer</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde und auch der zuständigen Naturschutzbehörde handelt es sich bei der vorgelegten Expertise um eine geeignete Abwägungsgrundlage.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>erheblichen und ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope, des Schutzgutes Grundwasser, des Schutzgutes Klima sowie des Schutzgutes Landschaftsbild. Die Eingriffe in diese Schutzgüter könne schutzgutbezogen nicht vollständig kompensiert werden.</p> <p>Soweit das Planungsbüro zu dem Ergebnis gelangt, dass die Eingriffe in diese Schutzgüter durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden könne und insbesondere ein Überschuss für das Schutzgut Boden durch eine Dachbegrünung verrechnet werden könne, stellt dies eine fehlerhafte Abwägung dar. Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Tiere, Landschaftsbild und Klima können dadurch nicht vollständig kompensiert werden. Insoweit sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	
C.1.6	Vor diesem Hintergrund ist die geplante Änderung des 5. Bebauungsplanes „Kirchholz“ unter mehreren rechtlichen Gesichtspunkten unzulässig bzw. rechtswidrig.	Dies wird zurückgewiesen.
C.2	Bürger 2 (Schreiben vom 09.09.2021)	
C.2.1	Wir weisen darauf hin, dass beim westlichen Bauplatz entsprechend der vorliegenden Planung (Begründung, Seite 7 von 10) die Baugrenzen durch den Dachüberstand teilweise überschritten werden. Nach § 23 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen zwar zugelassen werden. Um Irritationen zu vermeiden, bitten wir jedoch um Klarstellung, dass die Baugrenze durch Dachüberstände auf der gesamten Länge im erforderlichen Umfang überschritten werden dürfen.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenzen durch den geplanten Dachüberstand entspricht der vorliegenden und im Gemeinderat erörterten Plankonzeption und war bereits Gegenstand der Offenlage.</p> <p>Zur Klarstellung der Planungsabsicht werden die Baugrenzen an den Dachüberstand angepasst. Zum Schutz des östlichen Nachbarn bleiben die Baugrenzen im Osten unverändert.</p>
C.3	Bürger 3 (Schreiben vom 18.07.2021)	
C.3.1	Zum Antrag auf Parzellierung des Grundstücks 3581 und der Verdoppelung des Baufensters haben wir eine Einwendung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.3.1.1	Der Abstand des bestehenden Baufensters zu unserer Grundstücksgrenze beträgt gemäß Planeintrag 20 Meter. Wir bestehen darauf, dass dieser Abstand auch bei der allfälligen Neupositionierung des,	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass abgesehen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandflächen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bzw. der Baufenster nicht unterschritten wird.</p> <p><u>Gründe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtssicherheit. Wir hatten unser Grundstück u.a. deshalb ausgewählt, weil die Abstände zu den anderen (zu erwartenden) Wohngebäuden großzügig bemessen sind, im Osten und im Westen mind. 44 m. Im Norden sind gar keine Wohngebäude zu erwarten (Wald), im Süden war die Situation durch die Straße bereits festgelegt. • Eine Verringerung dieses Abstandes stellt eine (entschädigungspflichtige) Wertminderung unseres Grundstücks dar. Juristisch dürfte dies ähnlich zu beurteilen sein wie ein Näherbaurecht. • Der Bebauungsplan Kirchholz weist beabsichtigterweise großzügige Abstände zwischen den Gebäuden, bzw. Baufenstern auf. Ein verringerter Abstand widerspricht den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans. <i>Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kirchholz, Anlage I, Seite 2, Ziffer III, 1, Satz: „Die Grundzüge der bisherigen Bebauung, nämlich die lockere Gruppierung von Einzelgebäuden, ...“ und Ziffer IV, 1. Satz: „Bei durchwegs offener Bauweise ist das Baugebiet in geländeangepasst weitgehender Südorientierung mit großen Gebäudeabständen ...“</i> <p>Anlage: Plan 1</p> <p>Anlage: Fotokopie aus Begründung zum Bebauungsplan Kirchholz, Anlage I, Seite 2</p>	<p>kein Recht auf entsprechende Abstände zu den Grundstücksgrenzen besteht.</p> <p>Die gesetzlichen Abstandflächen nach LBO können durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eingehalten werden.</p> <p>Auch wenn das Baufenster nahe an die östliche Grundstücksgrenze heranrückt, verbleibt zum östlich gelegenen Baufenster weiterhin ein großer Abstand von ca. 25,8 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt der Abstand zwischen zwei Baufenstern bei nur ca. 8 m. Die Abstandssituation entspricht weiterhin dem Grundzug der Planung und einer lockeren Gruppierung von Einzelhäusern.</p>
C.3.2	<p>Eine Bebauung der Parzelle mit 2 einzelnen Wohngebäuden halten wir wie oben begründet für nicht optimal. Dennoch möchten wir Hand bieten zu einer Lösung, wie alle(r) Interessen unter einen Hut gebracht werden können und erlauben uns, nachstehende Anregungen zu machen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück könnte so geteilt werden, dass das bestehende Baufenster mittig geteilt wird. Damit ließe sich ein DEFH erstellen, analog zu Sonnenrain 14 a+b. Auch die Erstellung von zwei Einzelgebäuden, die allenfalls über einen Garagentrakt, o.Ä. verbunden sind, ist denkbar. Technische Nebenräume und Garagen lassen sich alternativ auch 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen:</p> <p>Die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen sehen einen Erhalt des bestehenden Baufensters und westlich davon ein zusätzliches Baufenster vor. Dieser Vorschlag wird im Hinblick auf eine mögliche Grundstückszufahrt zum westlichen Baufenster nicht als vorzugswürdig bewertet und deshalb auch nicht weiterverfolgt. Die Verschiebung würde zu einer größeren Ausdehnung des Siedlungskörpers, zu längeren Zufahrtswegen und damit auch zu weiteren unnötigen Versiegelungen führen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>unterirdisch außerhalb des Baufensters unterbringen, wodurch oberirdisch mehr Platz geschaffen wird.</p> <p>Anlage: Plan 2 als Beispiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das bestehende Baufenster der östlichen Teilparzelle könnte etwas verkleinert werden und auf der neuen westlichen Teilparzelle könnte ein weiteres Baufenster festgelegt werden. Damit sind zwei Einzelgebäude möglich, die untereinander einen etwas größeren Abstand aufweisen, als bei einem einzelnen Baufenster. <p>Anlage: Plan 3 als Beispiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gleich wie Plan 3, aber das neue Baufenster der westlichen Teilparzelle ist gegen Westen verlagert. Da sich westlich davon nur der Hochbehälter befindet, fällt ein kleinerer Grenzabstand visuell nicht auf. Damit blieben zwischen den Wohngebäuden maximale Abstände erhalten. <p>Anlage: Plan 4 als Beispiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gleich wie Plan 4, aber beide Baufenster parallel zur Straße gedreht. <p>Anlage: Plan 5 als Beispiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gleich wie Plan 5, aber nur das neue Baufenster der westlichen Teilparzelle gedreht, das bestehende Baufenster (der Teilparzelle Ost) bleibt unverändert. Diese Variante dürfte maximale Ausnutzung ermöglichen und die Südfassade des Gebäudes der Teilparzelle West schaut zur Bergsicht und nicht zum Wald. <p>Anlage: Plan 6 als Beispiel</p>	

Anlagen C.3

Begründung zum Bebauungsplan Kirchholz Anlage I

Seite - 2 -

vorhandener Investitionen zu nutzen, um anderweitigen Landverbrauch zu ersparen. Zum anderen muß über den Bebauungsplan sichergestellt werden, daß die bisher ausschließlich in Privatbesitz befindlichen, mit rd. 3 m Breite unzureichend erstellten Wohnsträßchen in öffentliche Hand übernommen und ordnungsgemäß ausgebaut werden können.

Der Bebauungsplan ist somit erforderlich als Grundlage für eine abschließende bzw. ergänzende Bebauung wie für die Bereitstellung ausreichender Erschließung der vorhandenen und neuen Gebäude.

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

III. Städtebauliche Einordnung

Landratsamt Waldshut

Die Grundzüge der bisherigen Bebauung, ^{Waldshut-Tiengen, den 27. Mai 2022} nämlich die ~~lockere~~ Gruppierung von Einzelgebäuden, mit jeweils geringer Höhenentwicklung und landschaftlicher Unterordnung, sollen unverändert für die ergänzende Bebauung beibehalten bleiben. In sonniger Südlage bleibt auch bei entsprechender Auffüllung die ruhige, ländliche, reine gehobene Wohnlage erhalten.

Der landschaftlichen Einbettung dient die planliche Übernahme einbezogener Einzel-Waldflächen sowie besondere Festsetzungen zum Erhalt des kräftigen, landschaftsbestimmenden Bewuchses innerhalb und am Rande der Bebauung, was auch die gewünschte Übergrünung absichert.

IV. Bauweise und Nutzung

Bei durchwegs offener Bauweise ist das Baugebiet in geländeangepaßt weitgehender Südorientierung mit **großen** Gebäudeabständen als " Reines Wohngebiet " nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Bedingt durch die genannten Einschränkungen ergeben sich so zur vorhandenen Nutzung noch Möglichkeiten für 23 Einzelgebäude.

Insgesamt kann das Baugebiet in zus. 35 Gebäuden bei rechnerisch 1 1/2 Wohng./Gebäude 52 Wohneinheiten für somit etwa 135 Einwohner aufnehmen, wobei für die 23 möglichen Neubauten rd. 90 Einwohner anzusetzen sind. Da nach Abzug einbezogener Waldflächen









