

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Lörrach FB Baurecht.....	2
A.2	Landratsamt Lörrach FB Landwirtschaft und Naturschutz	3
A.3	Landratsamt Lörrach FB Kommunale Abwasserbeseitigung	5
A.4	Landratsamt Lörrach FB Boden und Grundwasser	6
A.5	Landratsamt Lörrach FB Oberflächengewässer / Hochwasserschutz /Starkregen.....	6
A.6	Landratsamt Lörrach FB Verkehr.....	6
A.7	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. Abt. 8 Forst.....	6
A.8	Regierungspräsidium Stuttgart - Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege	6
A.9	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	7
A.10	Vodafone Deutschland GmbH	7
A.11	Vodafone West GmbH	8
A.12	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	9
A.13	Abwasserzweckverband Mittleres Wiesental.....	9
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	10
B.1	Landratsamt Lörrach FB Immissionsschutz.....	10
B.2	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 47.3 Baureferat.....	10
B.3	Netze BW GmbH.....	10
B.4	naturenergie netze GmbH.....	10
B.5	badenovaNETZE GmbH	10
B.6	Transnet BW GmbH.....	10
B.7	Amprion GmbH	10
B.8	Stadt Lörrach.....	10
B.9	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz.....	10
B.10	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 24 Recht und Planfeststellung.....	10
B.11	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden	10
B.12	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 53.2 Gewässer 1. Ordnung,	10
B.13	Regierungspräsidium Freiburg Umwelt	10
B.14	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	10
B.15	Vodafone West GmbH	10
B.16	Polizeipräsidium Freiburg	10
B.17	Zweckverband Breitbandversorgung	10
B.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	10
B.19	BUND e.V.....	10
B.20	NaBu Landesverband Baden-Württemberg.....	10
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	11
C.1	Person 1.....	11
C.2	Person 2.....	11
C.3	Person 3.....	13
C.4	Person 4.....	15
C.5	Person 4.....	23
C.6	Person 4.....	28
C.7	Person 4 und 69 Unterzeichner	30
C.8	Person 5.....	32

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Lörrach FB Baurecht (Schreiben vom 17.07.2025)	
A.1.1	Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist nur zulässig, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs geprägt wird (Brügelmann/Dürr, 133. EL Januar 2025, BauGB § 34 Rn. 206, beck-online). Eine Prägung der Außenbereichsfläche i.S. von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB setzt voraus, dass dem angrenzenden (Innen)Bereich im Hinblick auf Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden können (VGH Bad.-Württ. Urteil vom 27. Juni 2007 - 3 S 128/06). Vorliegend ist hiervon auszugehen, sodass der Anwendungsbereich des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB eröffnet ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Grundsätzlich dienen die städtebaulichen Satzungen dem Zweck, die Zulässigkeitsmaßstäbe der Planersatzregelung des § 34 Abs. 1 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zur Anwendung zu bringen. Nach § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB können in einer Ergänzungssatzung aber „einzelne“ Festsetzungen nach § 9 Absatz 1, 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind nicht statthaft und einem aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten. Im vorliegenden Fall sieht die Satzung vor, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Zur erforderlichen Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplanes fehlen lediglich Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen. In materieller Hinsicht können durch die in der Satzung getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung die Grundsätze des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB mit der Eigenart der vorhandenen Bebauung als Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines	Dies wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden reduziert. Lediglich die Definition der zulässigen Art der Nutzung und Bauweise sowie die Maßnahmen, die aus dem Umweltbeitrag stammen, bleiben erhalten. Im zeichnerischen Teil wird weiterhin an der Festsetzung der überbaubaren Fläche sowie an der Höhe der baulichen Anlagen festgehalten. Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls reduziert, es wird lediglich die Dachform festgesetzt. An diesen Festsetzungen soll jedoch aus folgenden Gründen festgehalten werden: Die zulässige Art der baulichen Nutzung und die Gebäudetypologie (Bauweise) greifen den Umgebungscharakter auf, in dem nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern zugelassen werden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll erhalten bleiben, da das Gelände innerhalb der Abgrenzung der Ergänzungssatzung ansteigt und an einen größeren topografischen Versprung angrenzt. Hierzu soll eine zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen in die Ergänzungssatzung aufgenommen werden, womit die Gemeinde definiert, welche Bebauung sich aus ihrer Sicht in die Umgebung noch einfügt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vorhabens nach den dort genannten Kriterien vollständig verdrängt werden.</p> <p>Wir verweisen auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden- Württemberg vom 19.05.2004 - Aktenzeichen: 5 S 2771/01. Demnach handelt es sich bei Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr um "einzelne Festsetzungen" i. S. des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB.</p> <p>Der Regelungsrahmen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB wird u. E. im vorliegenden Fall überschritten und sollte nochmals angepasst werden. Wie oben bereits festgestellt, ergeben sich die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale bereits aus der Umgebungsbebauung. Dies ist grundlegende Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung. Dem Zweck der Ergänzungssatzung entsprechend dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die für die zweckkonforme Weiterentwicklung des Innenbereichs um einzelne Außenbereichsflächen erforderlich sind und die den sich aus der tatsächlichen Bebauung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht vollständig ersetzen (BeckOK BauGB/Spannowsky, 66. Ed. 1.11.2024, BauGB § 34 Rn. 96, beck-online). Die Satzung stößt umso eher auf Bedenken, je höher die Regelungsdichte ist und je mehr sie die Funktion eines Bebauungsplans übernimmt.</p>	<p>Die getroffenen Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB basieren auf dem Umweltbeitrag. Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen sind die definierten Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p>
A.1.3	<p>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können</p> <p>Es wurden keine eigenen Planungen benannt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.1.4	<p>Hinweise</p> <p>Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gern. § 3 (2) BauGB zu informieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.2	<p>Landratsamt Lörrach FB Landwirtschaft und Naturschutz (Schreiben vom 17.07.2025)</p>	
A.2.1	<p>Eingriffsregelung:</p> <p>Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lochmättle“ ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt, namentlich Arten und Biotoptypen (Zerstörung Lebensraum), Boden (Versiegelung) und das Landschaftsbild verbunden,</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um eine Aufwertung entlang eines Bachs: Entwicklung eines nach §30 BNatSchG geschützten bachbegleitenden Auwalds frischer Standorte. Nähere Ausführungen zur Maßnahme können dem Anhang II der</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>so dass eine Aufarbeitung gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist.</p> <p>Die dargestellte E-/A Bilanzierung ist überwiegend plausibel und nachvollziehbar. Es ist allerdings nicht dargestellt, welche Ökomaßnahme zur Kompensation herangezogen werden soll. Da es sich um einen Eingriff im Offenland handelt, sollte die Kompensation auch im Offenland erfolgen.</p> <p>Wir weisen überdies darauf hin, dass der Anhang der Satzung die Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens mit einer 3 m breiten Fahrspur vorsieht. Dies scheint im Widerspruch zu den Pflanzbindungen der 6 Obstbäume im § 4 Nr. 1.5 der Satzung zu stehen.</p>	<p>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entnommen werden.</p> <p>Die Pflanzgebote werden aufgrund der eingetragenen Baulast angepasst. Statt der 6 Bäume im Bereich der Baulast sind nun in Absprache mit der Gemeinde gewässertypische Gehölze (9 Bäume) direkt am Ufer (außerhalb der Baulastfläche) zu pflanzen.</p>
A.2.2	<p>Artenschutz:</p> <p>Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt verletzt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können.</p> <p>Für das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung ist plausibel und nachvollziehbar. Lediglich der Absatz zur Großen Schiefkopfschrecke wirkt deplatziert, ist im Ergebnis jedoch nicht relevant.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Absatz zur großen Schiefkopfschrecke wird angepasst.</p>
A.2.3	<p>Beleuchtung:</p> <p>Während in der artenschutzrechtlichen Prüfung noch Einschränkungen der Beleuchtung als Minimierungsmaßnahme vorgesehen werden, enthalten weder Satzung noch Begründung dahingehende Ausführungen.</p> <p>Neben dem Artenschutz ist jedoch auch § 21 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetz Baden- Württemberg zu beachten.</p> <p>So ist der Lochmattbach und seine unmittelbare Umgebung als natürlicher oder naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation ein</p>	<p>Dies wird in Form eines Hinweises berücksichtigt.</p> <p>Nach § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB können in einer Ergänzungssatzung aber „einzelne“ Festsetzungen nach § 9 Absatz 1, 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind nicht statthaft und einem aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten. (siehe Stellungnahme A.1.2 des Landratsamt Lörrach FB Baurecht).</p> <p>Die Thematik der Beleuchtung wird zur erneuten Offenlage als Hinweis in die Satzungen aufgenommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschütztes Biotop.</p> <p>Eine Beleuchtung, welche in dieses Biotop hineinstrahlt, ist daher grundsätzlich untersagt.</p> <p>Betreffend die Fassadenbeleuchtung wäre es zudem wünschenswert, dass aufgrund der besonderen, artenschutzrechtlichen Relevanz zumindest ein Hinweis auf § 21 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg aufgenommen wird.</p> <p>Es ist im Zeitraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und - vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr <p>verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.</p>	
A.3	Landratsamt Lörrach FB Kommunale Abwasserbeseitigung (Schreiben vom 17.07.2025)	
A.3.1	<p>Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes entwässern teilweise im Trennsystem und teilweise in einem Mischsystem. Das Plangebiet kann an die öffentliche Kanalisation in der Kirchstraße angeschlossen werden. Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aus dem Grund empfehlen wir, vor Einleitung in einen öffentlichen Regen- oder Mischwasserkanal, die Überprüfung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder einer direkten Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in den Lochmattbach. Diese Niederschlagswasserbeseitigung trägt der Entlastung der bestehenden öffentlichen Kanalleitungen bei.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall um eine Ergänzungssatzung handelt und damit der Umfang an Festsetzungen begrenzt ist, erfolgt die Berücksichtigung auf Baugenehmigungsebene.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	Landratsamt Lörrach FB Boden und Grundwasser (Schreiben vom 17.07.2025)	
A.4.1	Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden die Belange des Schutzgutes Bodens dargestellt und der Eingriff berechnet. Eine schutzgutbezogene Kompensation für den Boden bezüglich der Versiegelung konnte nicht aufgezeigt werden, das Schutzgut Boden wird schutzgutübergreifend durch den Kauf von Ökopunkten als Ersatzmaßnahme kompensiert. Wir empfehlen, schon im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des Erdaushubes zu klären	Dies wird berücksichtigt. Die Empfehlung bzgl. der Entsorgung des Erdaushubes wird zur erneuten Offenlage in die E/A-Bilanzierung mit aufgenommen.
A.5	Landratsamt Lörrach FB Oberflächengewässer / Hochwasserschutz /Starkregen (Schreiben vom 17.07.2025)	
A.5.1	Unsere Belange, wie der einzuhaltende Gewässerrandstreifen sowie das Hochwasserrisikomanagement, sind im Eingriffs- und Ausgleichsbericht berücksichtigt	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	Landratsamt Lörrach FB Verkehr (Schreiben vom 17.07.2025)	
A.6.1	Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen - auch aus verkehrspolizeilicher Sicht - keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. Abt. 8 Forst (Schreiben vom 26.06.2025)	
A.7.1	Die Ergänzungssatzung „Lochmättle“ berührt keine waldrechtlichen Belange im Sinne von §§ 2 BWaldG/LWaldG. Das ausgewiesene Baufenster berücksichtigt auch die Waldabstandsvorschrift im Sinne von § 4 Abs. 3 LBO. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Ergänzungssatzung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Regierungspräsidium Stuttgart - Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 23.06.2025)	
A.8.1	Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies	Dies wird zur Kenntnis genommen und den Bauherren mitgeteilt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gern. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	
A.8.3	<p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.06.2025)</p>	
A.9.1	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.10	<p>Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 08.07.2025)</p>	
A.10.1	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. odereine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
A.11	<p>Vodafone West GmbH (Schreiben vom 05.08.2025)</p>	
A.11.1	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.</p> <p>Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.</p> <p>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.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 9 von 38

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (Schreiben vom 13.07.2025)		
A.12.1	Die Fläche Lochmättle ist laut Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgeschieden, d.h. eine Bebauung ist raumplanerisch vorgespurt und im Anschluss an die bestehende Bebauung (und als Abschluss des Siedlungsbereichs) auch aus unserer Sicht sinnvoll. Da der Gewässerrandstreifen mit den Obstbäumen erhalten bleibt und zur Kompensation Baumpflanzungen und Ökokontomaßnahmen vorgesehen sind, haben wir keine Einwände gegen die Planung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13 Abwasserzweckverband Mittleres Wiesental (Schreiben vom 11.06.2025)		
A.13.1	Aufgrund der Grundstückslage und der Ableitung des Schmutzwassers in die Ortskanalisation, sind wir von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Lörrach FB Immissionsschutz (Schreiben vom 17.07.2025)
B.2	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 47.3 Baureferat (Schreiben vom 18.06.2025)
B.3	Netze BW GmbH (Schreiben vom 17.06.2025) Keine weitere Beteiligung
B.4	naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 03.07.2025)
B.5	badenoVA NETZE GmbH (Schreiben vom 08.07.2025)
B.6	Transnet BW GmbH (Schreiben vom 09.07.2025) Keine weitere Beteiligung
B.7	Amprion GmbH (Schreiben vom 23.06.2025)
B.8	Stadt Lörrach (Schreiben vom 25.06.2025)
B.9	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
B.10	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 24 Recht und Planfeststellung
B.11	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden
B.12	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 53.2 Gewässer 1. Ordnung,
B.13	Regierungspräsidium Freiburg Umwelt
B.14	Regionalverband Hochrhein-Bodensee
B.15	Vodafone West GmbH
B.16	Polizeipräsidium Freiburg
B.17	Zweckverband Breitbandversorgung
B.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.19	BUND e.V.
B.20	NaBu Landesverband Baden-Württemberg

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>C.1 Person 1 (Schreiben vom 14.07.2025)</p>		
C.1.1	<p>Wir als Anwohner des geplanten Baus im "Lochmättle" Flst. 951 legen gegen den Bauantrag Widerspruch ein.</p> <p>Unser Grundstück grenzt direkt an den Lochmattbach, und ist für uns als Erholungszone von größter Wichtigkeit. Da das geplante Gebäude sowohl von der Größe als auch von der geplanten Lage und Ausrichtung unseren Gartenanteil direkt beeinträchtigen würde, legen wir gegen den geplanten Bauantrag Widerspruch ein.</p> <p>Nach Rücksprache mit unseren Nachbarn wird dies wohl von keinem der direkt betroffenen Anwohnern akzeptiert. Auch die zu erwartende Bauhöhe entspricht nicht den umliegenden Bebauungen. (Berücksichtigung der baulichen Umgebung)</p> <p>Es muss doch möglich sein den geplanten Bau so zu platzieren, dass kein Anwohner dadurch gestört wird. Hat die Gemeinde nicht geeignetere Grundstücke, um solch ein Bauvorhaben zu realisieren. Es handelt sich bei dem Grundstück um eine naturbelassene Wiese, kein Garten, die immer wieder Rehe und andere Tiere anlockt. (ökologische Aspekte)</p> <p>Wir bitten um eine anwohnerfreundliche Entscheidung.</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Steinen von 2006 stellt für die betroffene Fläche bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Wohnbebauung entspricht der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde und wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die im FNP vorgesehenen Reserveflächen für Wohnbauzwecke in einer flächensparenden und nachhaltigen Weise zu aktivieren.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe wird reduziert von ursprünglich 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN. Die Vorhabenpläne wurden an diese Vorgabe angepasst. Das südlich angrenzende Wohngebäude verfügt selbst über drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss, sodass die vorgesehene Gebäudekubatur dem bestehenden baulichen Umfeld entspricht. Aufgrund der reduzierten Gebäudehöhe, der topografischen Gegebenheiten zum westlich angrenzenden Friedhof, zum östlich gelegenen Lochmattbach sowie der Abstände zur bestehenden Wohnbebauung ist gewährleistet, dass sich die geplante flächensparende Bebauung verträglich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnlagen einfügt. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung sind nicht zu befürchten. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt. Aufgrund der geänderten Gebäudehöhe erfolgt eine erneute Offenlage.</p> <p>Die bestehende Wiesenfläche wurde im Rahmen der fachgutachterlichen Bewertung aufgrund der vorkommenden Arten als Fettwiese mittlerer Standorte eingestuft. Für Tiere ist kein essenzielles Habitat betroffen. Ein Vorkommen von streng bzw. besonders geschützten Arten wurde durch Untersuchungen vor Ort überprüft.</p>
<p>C.2 Person 2 (Schreiben vom 08.07.2025)</p>		
C.2.1	<p>Natürlich möchte ich die Zeit der Offenlage nutzen und auf ein paar Dinge hinweisen, die es wert sind, erwähnt zu werden.</p> <p>Das bestehende Haus 34/1 und 34 auf Flur 951/2 an der Kirchstraße und die Häuser 949/1-7 östlich angrenzend</p>	<p>Dies wird in Teilen berücksichtigt.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise wurden sorgfältig geprüft und anhand der im Zuge der erneuten Offenlage vorgelegten Vermessungs- und Planunterlagen bewertet. Die aktuellen Geländedaten zeigen, dass die Geländehöhe an der Kirchstraße bei etwa 336,5</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Schützenweg), sind jeweils mit 2 vollwertigen Stockwerken und Dachgeschoss gebaut. Das Bauvorhaben sieht ein Kellergeschoss, 3 vollwertige Stockwerke und einen 4m hohen Dachausbau vor. Mit den Abmaßen 18 x 20 Meter wird das Gebäude eine gewaltige Erscheinung und 4 Meter höher.</p> <p>Die Höhenangabe am Bestandsgebäude 34 und 34/1 auf Flur 951/2 ist am Hauseingang EG mit 337,7 m ü. NN. Die Gesamthöhe wurde nicht angegeben, sollte aber bei 348,13m ü. NN liegen. Das Baufenster für das Bauvorhaben gibt eine Obergrenze von 353,0 m ü. NN vor. Das sind fast 5 Meter mehr. Warum so viel?</p> <p>In der Ergänzungssatzung vom 03.06.2025 unter Punkt 2.1.2 steht auch, dass das Gelände ab 337,7 (EG- Bestandsgebäude) um ca. 2 Meter ansteigt. Das ist nicht wahr.</p> <p>Ein Geländeanstieg ist im Zentimeter-Bereich zu erkennen. (Sieht man auch auf dem Bild der Unterlage_4_25-05-27_Lochmättle_Eingriffs-_u._Ausgleichsbilanzierung_25-04-24_.pdf)</p>  <p>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Stand: 27.05.2025</p> <p>Aber auch im abgebildeten Geländeschnitt der Freien Architekten, in der Ergänzungssatzung, ist ein nicht gegebener Geländeanstieg zum Neubau zu sehen. In der Zeichnung A-A ist die Kellerdecke Neubau fast schon auf Niveau Decke EG vom Bestandsgebäude nebenan. Sollte der Keller nicht auch in den Boden? (jetzige, tatsächliche Bodenhöhe)</p> <p>Geländeveränderung in Bach Nähe wäre aus Sicherheitsgründen bei Hochwasser, ein nochmalig verschärftes Risiko für die jetzt schon tieferliegenden Grundstücke.</p>	<p>m ü. NN liegt, während das Bestandsgebäude auf einem leicht erhöhten Niveau von rund 337,7 m ü. NN steht. Das Gelände steigt in Richtung des vorgesehenen Baufensters um etwa 1,0 m an. Für die Ergänzungssatzung wurde daher eine Geländehöhe von ca. 338,70 m ü. NN zugrunde gelegt. Die Darstellung eines Geländeanstiegs in den Unterlagen entspricht den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.</p> <p>Die im früheren Entwurf erkennbare, höherliegende Kellerdecke ist in den überarbeiteten Vorhabenplänen korrigiert worden. Das Kellergeschoss ist nun vollständig eingegraben, sodass die Darstellung im aktuellen Geländeschnitt dem natürlichen Geländeverlauf entspricht und keine unzutreffende Höhenwirkung mehr entsteht. Die topografischen Gegebenheiten werden damit korrekt abgebildet, eine Geländemodellierung wird vermieden.</p> <p>Die angesprochene Nähe des Baukörpers zum Lochmattbach wurden bereits berücksichtigt. Die Planung sieht keine Geländeänderungen im unmittelbaren Bachumfeld vor, sodass weder der Abfluss eingeschränkt noch die Hochwassersicherheit beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Bedenken zur Gebäudehöhe wurden teilweise berücksichtigt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde von ursprünglich 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert. Dies ermöglicht weiterhin eine flächensparende Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das südlich angrenzende Gebäude weist ebenfalls drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss auf. Die zulässige Gebäudehöhe gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung verträglich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnlagen einfügt. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung sind nicht zu befürchten. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt. Aufgrund der geänderten Gebäudehöhe erfolgt eine erneute Offenlage.</p> <p>Durch die Lage des Neubaus in zweiter Reihe hinter einem bestehenden Gebäude, durch den kurvigen Streckenverlauf der Kirchstraße sowie aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen – insbesondere im Bereich des angrenzenden Friedhofs – tritt das Vorhaben im öffentlichen Raum nur geringfügig in Erscheinung. Die Sichtbarkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf Dachflächen aus einzelnen Blickrichtungen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Das jetzige Bodenniveau auf Flur 951 ist durch aufschütten des Aushub aus 951/2, seinerzeit um 1991/1992, erreicht worden).</p> <p>Es gibt keinen Grund den Neubau 4 Meter höher als das Bestandsgebäude oder die Nachbarhäuser zu bauen!</p> <p>Dem Bauausschuss würde ich eine "Vor Ort Besichtigung" vorschlagen. Gerne können sich auch Mitglieder des Ausschuss von unserem WEG Grundstück (Flur 949/5) aus ein Bild machen. Dazu gerne mit mir einen Termin absprechen.</p> <p>Es würde mich sehr freuen, wenn meine Gedanken zu diesem Bauvorhaben Gehör finden und Teile der Ergänzungssatzung bestenfalls geändert werden.</p>	
C.3	<p>Person 3 (Schreiben vom 11.07.2025)</p>	
C.3.1	<p>Hiermit widerspreche ich als Eigentümer des Grundstückes Lgb. Nr. 951/2 der o.g. Ergänzungssatzung.</p> <p>Die Ergänzungssatzung berücksichtigt nicht die Gegebenheiten vor Ort und widerspricht sich selbst in mehreren Punkten.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.3.2	<p>Verkehrsmäßige Erschließung über die Kirchstraße ist so nicht möglich. Es besteht lediglich ein Überfahrtsrecht von 3 Metern Breite über das Grundstück 951/2 entlang der Grenze zum Friedhof. Es wurde erteilt im Jahre 1999 zugunsten des Grundstückes 951 zur Pflege desselben. Das Grundstück war zu dem Zeitpunkt landwirtschaftliche Nutzfläche und nun 26 Jahre lang so ausgewiesen und genutzt. Das Überfahrtsrecht war nie ein Stichweg, sondern lediglich für eine gelegentliche Überfahrt über das private Grundstück 951/2 zur Pflege des Grundstückes 951. Dafür ist der Untergrund konstruiert und gebaut. Eine Bebauung war zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen.</p> <p>Die in der Ergänzungssatzung vorgesehene neue Nutzung würde bedeuten, dass schwere Baumaschinen und Materialtransporte über diesen Bereich erfolgen müssten. Weder Breite noch Belastbarkeit sind dafür ausreichend. Das Überfahrtsrecht gilt nicht für die neu geplante Nutzung des Grundstückes. Die Transporte bzw. Überfahrten sind unzulässig.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Bedenken zur Gebäudehöhe werden berücksichtigt. Die zulässige Gebäudehöhe wird reduziert von ursprünglich 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN. Aufgrund dieser Änderung erfolgt eine erneute Offenlage.</p> <p>Seit dem Jahr 1999 besteht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks ein im Grundbuch eingetragenes uneingeschränktes Zugangs- und Überfahrtsrecht in einer Breite von 3 m. Die Dienstbarkeit ist nicht auf eine gelegentliche Überfahrt beschränkt, sondern gewährt dem herrschenden Grundstück dauerhaft Zugang und Zufahrt. Dies ermöglicht auch eine bauliche Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 951. Die Entwicklung von Wohnbauland an dieser Stelle war schon vor der Eintragung der Dienstbarkeit im Flächennutzungsplan vorgesehen und entsprechend dargestellt. Fragen der baulichen Ausgestaltung, der Tragfähigkeit oder der Ertüchtigung im Sinne eines Erschließungswegs sind privatrechtlich zu klären und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens voraussichtlich durch eine Baulast zu sichern.</p> <p>Auch die Versorgung mit Wasser, Abwasser und Energie ist planungsrechtlich gesichert. Bereits</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die geplante massive Bebauung würde auch einen vielfach erhöhten PKW- Verkehr über den Parkplatz und den Zugang zu den Häusern Kirchstraße 34 + 34/1 bedeuten. Beide Punkte ergeben eine stark erhöhte Belastung und Gefährdung für die Bestandsbewohner, insbesondere für Kinder und alte Menschen, die dort wohnen. Niemand will die Verantwortung für eine neu geschaffene Gefährdung übernehmen. Das in der Planung verfolgte wesentliche Ziel der „Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung“ verkehrt sich in das Gegenteil, die Planung ist nachbarschafts-unverträglich und widerspricht sich somit selbst.</p> <p>Zuführung der Versorgungsleitungen für Wasser und Energie sind nicht möglich. Eine Zuführung über mein Grundstück 951/2 ist ausgeschlossen.</p> <p>Die Planung widerspricht somit sich selbst und dem Planungsziel einer ökonomischen Erschließung.</p> <p><u>Zu Punkt 2 Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p>Aus dem Geländeschnitt Neubau und Bestand (Seite 6 von 8 der Begründung) ist ersichtlich, dass das geplante Gebäude um 1 Vollgeschoss höher ist als das Bestandsgebäude und aufgrund der Topografie zusätzlich 2 Meter erhöht steht. In der Realität überragt das geplante Gebäude das Bestandsgebäude somit um 5 Meter. Die auf Seite 5 von 8 gemachten Zahlenspiele sind irreführend.</p> <p>Entgegen der Angabe auf Seite 5 von 8 fügt sich das geplante Gebäude aufgrund der Höhe nicht in die umgebende Bebauung ein.</p> <p>Das geplante Gebäude erdrückt und erschlägt das bestehende Gebäude und deren Bewohner.</p> <p>Bezogen auf die in der Planung verfolgten Ziele: „Berücksichtigung der baulichen Umgebung und nachbarschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung“ bewirken diese Punkte genau das Gegenteil und widersprechen somit dem vorgegebenen Planungsziel.</p>	<p>beim Bau des Gebäudes Kirchstraße 24 im Jahr 1991 wurden Versorgungsleitungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze so verlegt, dass eine spätere Bebauung des hinterliegenden Grundstücksteils angeschlossen werden kann. Nach den der Gemeinde vorliegenden Plänen wird das Bestandsgebäude Kirchstraße 34 heute bereits über diese Leitungstrasse mit Wasser versorgt; der Abwasseranschluss liegt auf der westlichen Seite. Die für eine Bebauung vorgesehenen Leitungsführungen sind zudem bereits im damaligen Projektplan aus dem Jahr 1991 vorgesehen gewesen, in dem bereits ein weiterer Baukörper im hinteren Grundstücksbereich abgebildet ist.</p> <p>Für die erneute Offenlage wurden aktualisierte Vermessungsdaten vorgelegt, nach denen das Gelände von der Kirchstraße aus von ca. 336,5 m ü. NN auf rund 338,70 m ü. NN im Bereich des Baufensters ansteigt. Dieser Geländeanstieg ist in den Planunterlagen korrekt dargestellt. Die Aussage, das geplante Gebäude überrage den Bestand um 5 m, trifft nicht zu. Das südlich angrenzende Gebäude verfügt ebenfalls über drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss, sodass die vorgesehene Geschossigkeit und Kubatur dem strukturellen Umfeld entsprechen. Durch die Lage des Neubaus in zweiter Reihe, die topografische Situation und die bestehende Vegetation tritt das Gebäude im öffentlichen Raum zudem nur eingeschränkt in Erscheinung.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Die auf Seite 6 von 8, Punkt 2.1.3 beschriebene Quergerechtigkeit zwischen Bestandsbebauung und dem geplanten Wohngebäude ist nicht gegeben. Die Belastung liegt einseitig nur auf der Bestandsbebauung und begründet den Widerspruch.	
C.3.3	Die Müllentsorgung ist nicht geregelt. Die bestehenden baulichen Gegebenheiten verhindern eine Überfahrt des Müllentsorgungsfahrzeuges aufgrund der dafür geforderten Breite von 3,5 Meter und des Fahrzeuggesamtgewichtes bis 26 t. Aufgrund der Vielzahl der geplanten Wohnungen ist eine Zwischenlagerung der Müllgefäße, insbesondere der Gelben Säcke, wohl kaum auf dem Gehweg möglich. Eine Zwischenlagerung auf meinem Grundstück 951/2 ist ausgeschlossen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Müllentsorgung wird im Rahmen der weiteren Planung geregelt, um eine geordnete Abfuhr zu gewährleisten. Der Standort der Sammelstellen ist nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung selbst und wird im Zuge der weiteren bau- und erschließungstechnischen Ausarbeitung zur Baugenehmigung festgelegt.
C.3.4	Der gesetzlich geforderte Abstand der geplanten Bebauung von 30 Meter zur Waldgrenze ist nicht eingehalten. Die eingezeichnete Linie entspricht nicht den Tatsachen vor Ort.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde mit der zuständigen Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach abgestimmt. Die Einstufung der Gehölze als Wald im Sinne des Gesetzes nach BWaldG beginnt entlang der Verlängerung des Friedhofs. Die übrigen Gehölze sind nicht als Wald im Sinne des Gesetzes zu bewerten.
C.3.5	Damit sind drei der vier mit der Planung verfolgten Ziele nicht erreicht, sondern bedeuten exakt das Gegenteil der Zielvorgabe. Die Gegebenheiten vor Ort sind nicht berücksichtigt. Die Belastung liegt sehr einseitig nur auf Seiten des bestehenden Wohngebäudes und deren Bewohner. Unter diesen Umständen ist eine Bebauung des Grundstückes 951 nicht möglich. Ich widerspreche der o.g. Ergänzungssatzung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um ein Widerspruchsverfahren, sondern um ein Beteiligungsverfahren. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländesituation, der reduzierten Gebäudehöhe, der gesicherten Erschließung und der im Bestand bereits vorgesehenen Leitungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Es handelt sich um eine langfristig vorbereitete und sorgfältig ausgearbeitete, ausgewogene und flächensparende Planung.
C.4	Person 4 (Schreiben vom 21.04.2022)	
C.4.1	Hiermit zeige ich an, dass ich die Grundstückseigentümer Person 4 in dieser Angelegenheit vertrete. Eine Kopie der Vollmacht lege ich diesem Schreiben bei. Das Original werde ich auf Wunsch vorlegen. Die Unterlagen zur Bauvoranfrage habe ich am 20.04.22 bei Ihnen eingesehen. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist zweifelhaft, ob die gesetzlichen Vorgaben	Dies wird nicht berücksichtigt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, da sie den Zielen der Gemeinde entspricht. Zunächst ist jedoch klarzustellen, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren um die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt. Damit wird der Außenbereich einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet. Die hierfür zulässigen Festsetzungen sind eng gefasst; eine umfassende Regelung des Maßes der baulichen Nutzung – etwa über GRZ oder GFZ – ist in

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>für die geplante Bebauung des Grundstücks vollumfänglich erfüllt sind.</p> <p>Da in der Bauvoranfrage keine Angaben beispielsweise über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ...) zu finden sind, muss ich davon ausgehen, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Die Lage des Grundstücks deutet darauf hin, dass dieses selbst nicht mehr im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils, sondern im Außenbereich liegt. Nach den Kriterien des BauGB wäre eine Bebauung in der vorhergesehenen Form dann nicht möglich. Nach meiner Kenntnis handelte es sich bei dem als Grünfläche gekennzeichneten Grundstück in der Vergangenheit um eine Streuwiese. Hier bestehen meinerseits Bedenken unter naturschutzrechtlichen Aspekten.</p> <p>Sollte das Grundstück noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, wäre nach den in der Bauvoranfrage vorhandenen Skizzen und den Maßen das Einfügungsgebot nicht gewahrt. Bei den Bestandsgebäuden im Bereich „Lochmättle“ handelt es sich im Wesentlichen um die Bauart „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ im Gegensatz zu dem geplanten 8 Familienhaus.</p> <p>Aufgrund der besonderen geo- und hydrologischen Situation war eine Unterkellerung der Bestandsgebäude nicht zulässig. Ich gehe davon aus, dass die Situation bei dem betroffenen Grundstück ähnlich bzw durch hangseitiges Wasser noch problematischer sein wird.</p> <p>Bei dem geplanten Gebäude soll wohl eine Unterkellerung in Verbindung mit einer zusätzlichen Aufschüttung erfolgen. Diese Maßnahme und die damit verbundene zusätzliche Erhöhung des Gebäudes spricht auch nicht dafür, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.</p> <p>Durch die Überbauung des Grundstücks/Versiegelung steht zu befürchten, dass sich die Problematik der eingeschränkten Wasserabführung über den Lochmattenbach gerade bei längeren Regenfällen verstärken und ggf. zu Überschwemmungen führen würde.</p>	<p>Ergänzungssatzungen nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.</p> <p>Das Flurstück ist seit 2006 im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine langfristig angelegte Ortsabrandung. Die bauliche Entwicklung des Grundstücksteils wurde schon in den frühen 1990er-Jahren angelegt; entsprechende Leitungsführungen und Erschließungsüberlegungen sind im damaligen Projektplan dokumentiert.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Aspekte wurden berücksichtigt. Es handelt sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte.</p> <p>Der Streuobstbestand erfüllt im vorliegenden Fall aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht die Kriterien für einen nach § 33a LNatSchG geschützten Streuobstbestand.</p> <p>Die Funktion des Streuobstbestandes bleibt auch mit dem geplanten Vorhaben weiterhin bestehen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 951 (unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs) werden zusätzlich zu den bestehenden Bäumen am Rand der Fläche weitere Obstbäume zentral in der nördlichen Hälfte des Flurstücks 951 angepflanzt. Dadurch kann auch der funktionelle Verlust der Obstbäume, die innerhalb des Plangebiets in der Fläche mit eingetragener Baulast stehen, ausgeglichen werden.</p> <p>Statt der bisher vorgesehenen Pflanzbindungen werden unmittelbar außerhalb der Baulastfläche direkt am Ufer - in Abstimmung mit der Gemeinde - gewässertypische Gehölze (9 Bäume) gepflanzt.,</p> <p>Die Planung sieht keine Aufschüttungen im unmittelbaren Bachbereich vor, und die Entwässerung bleibt gegenüber dem Bestand unverändert.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist der Planzeichnung der Ergänzungssatzung zu entnehmen. Für den Innenbereich gilt gemäß § 29 WG BW ein Mindestabstand von 5 m, der durch die Planung eingehalten wird. Die in der Stellungnahme genannte Breite von 10 m ist ausschließlich für den Außenbereich relevant, der hier durch die Ergänzungssatzung nicht mehr vorliegt. Darüber hinaus wird das Gebäude weder in das Gewässerprofil eingreifen noch den Gewässerrandstreifen verändern.</p> <p>Nach den Vorgaben des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg ist ein Mindestabstand von 10 m zu Friedhöfen einzuhalten. Dieser gesetzlich vorgeschriebene Abstand wird eingehalten. Darüber hinaus ist festzustellen, dass aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der ausgeprägten vegetativen Abschirmung entlang der westlichen Grundstücksgrenze kein direkter Sichtbezug</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nach meiner Kenntnis galt für das Flurstück 949/4 die Maßgabe, dass auf einer Breite von 8 m zur Böschung des Lochmattenbachs keine baulichen Anlagen errichtet werden durften. Eine Zeichnung aus der Bauvoranfrage sieht einen Gewässerrandstreifen von 4 m Breite vor, der teilweise unterschritten werden würde. Die Unterschiede hinsichtlich der Breite sind für mich nicht nachvollziehbar. Gemäß § 29 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 und im Innenbereich von 5 m vorgesehen. Unter diesen Prämissen könnte das Gebäude so nicht ausgeführt werden.</p> <p>Nach den Bestimmungen des Bestattungsgesetzes von Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestabstand von 10 m zu Friedhöfen einzuhalten. Nach dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster scheint, dass dieser Abstand zumindest teilweise unterschritten werden würde.</p> <p>Nach diesen Erwägungen komme ich zu dem Schluss, Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben einzulegen, verbunden mit der Bitte an Sie, die Ablehnung nach Ihrer Prüfung zu befürworten.</p>	<p>zwischen dem geplanten Wohngebäude und dem angrenzenden Friedhof besteht. Die vorhandene Baum- und Gehölzstruktur sorgt für eine wirksame visuelle Trennung, sodass das Vorhaben aus dem Friedhofsbereich heraus kaum wahrnehmbar ist.</p> <p>Das Kellergeschoss ist vollständig eingegraben, womit das Kellergeschoss zu keiner Erhöhung des Baukörpers führt. Die Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden berücksichtigt und die zulässige Gebäudehöhe von 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert. Die Planung bleibt mit ca. 12,69 m Gebäudehöhe innerhalb dieser Vorgabe. In der Umgebungsbebauung finden sich ebenfalls Gebäude mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnlagen sind durch die Planung nicht zu befürchten. Das Bauvorhaben wird sich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext verträglich einfügen.</p>
C.4.2	<p>Anlage:</p> <p>Stellungnahme vom Regierungspräsidium Umwelt, Klima und Energiewirtschaft (Schreiben vom 19.04.2022)</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.4.2.1	<p>Vollzugserlass zum Schutz von Streuobstbeständen; Ermessenskretisierende Hinweise zur Anwendung von § 33a Abs. 2 NatSchG</p> <p><i>Die Anwendung des § 33a Naturschutzgesetz (NatSchG), insbesondere die Frage der Ermessensausübung der unteren Naturschutzbehörden bei der Erteilung von Genehmigungen nach § 33a Abs. 2 NatSchG, wirft in der Praxis weiterhin Fragen auf. Der Erfass beantwortet diese Fragen und dient der einheitlichen Ausübung der Genehmigungspraxis im Land. Er ist mit dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen abgestimmt.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Tatbestandsvoraussetzungen §33a NatSchG</p>	
<p>C.4.2.2</p>	<p>Streuobstbestand:</p> <p><i>Es gilt die Definition des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG). Der Streuobstbestand muss zudem eine Mindestfläche von 1 500 m² umfassen und überwiegend Obstbäume mit Stammhöhe von mindestens 1,4 Meter beinhalten.</i></p> <p>Umwandlung:</p> <p><i>Eine Umwandlung ist die Veränderung der geschützten Fläche in der Form, dass diese nach der Umwandlung nicht mehr als Streuobstbestand anzusehen wäre. Eine Umwandlungsgenehmigung ist auch dann nötig, wenn auch nur eine kleinere (unter 1500 m²) Teilfläche des geschützten Streuobstbestandes für andere Nutzungen (insb. für Bebauung) in Anspruch genommen werden sollen. Soweit Fällungen von abgängigen Bäumen im Rahmen der Pflege erfolgen, liegt keine Umwandlung vor.</i></p> <p>Ermessen:</p> <p><i>Bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse am Erhalt der Streuobstbestände soll die Umwandlungsgenehmigung versagt werden.</i></p> <p>Ordnungswidrigkeit</p> <p><i>Eine Umwandlung von Streuobstbeständen ohne vorherige Genehmigung stellt gemäß § 69 Abs. 1 Ziffer 6 NatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Höhe des Bußgeldes richtet sich (solange der Bußgeldkatalog nicht aktualisiert ist) nach der Bedeutung des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt. Die Vorgaben für eine nicht genehmigte Waldumwandlung können als Maßstab herangezogen werden.</i></p> <p>Folgende Punkte sind bei der Umsetzung gesondert zu beachten:</p> <p>Genehmigungsverfahren</p> <p><i>Eine Genehmigung bedarf eines Antrags. Erforderlich ist eine begründete Darlegung, warum die konkrete Fläche - bei Bauverfahren insbesondere auch unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung - benötigt wird.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Obstbäume auf dem Flst. 951 erfüllen die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand aufgrund der Größe der Fläche nicht. Dazu zählen auch die Obstbäume am Bach entlang. Der Sachverhalt wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.</p> <p>Da die Obstbäume innerhalb des Plangebiets im Bereich der Baulast stehen, können sie nicht erhalten bleiben bzw. als Pflanzbindung festgesetzt werden. Gleichzeitig werden vier zusätzliche Obstbäume in der nördlichen Hälfte des Flurstücks gemäß der Festsetzung gepflanzt.</p> <p>Statt der bisher vorgesehenen Pflanzbindungen werden unmittelbar außerhalb der Baulastfläche direkt am Ufer - in Abstimmung mit der Gemeinde - gewässertypische Gehölze (9 Bäume) gepflanzt.</p> <p>Eine Umwandlung mit gleichartigem Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand in Abstimmung mit der UNB aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht erfüllt werden.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Soweit es steh nicht aus den bestehenden Unterlagen ergibt, sollte die Kommune darlegen, warum im Einzelfall von einer Überplanung anderer Flächen (Alternativen) abgesehen wird bzw. wurde.</i></p> <p><i>Die Naturschutzbehörde lässt im Rahmen des Amtsermittlungsgrundsatzes auch eigene Erkenntnisse einfließen. Dies umfasst insbesondere Informationen zur Bedeutung des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt wie die Funktion als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzen- und Pilzarten.</i></p> <p>Ermessensentscheidung</p> <p><i>Bei der Genehmigung gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG hat die zuständige untere Naturschutzbehörde ihr Ermessen im Hinblick auf den Schutzzweck der Norm und der Intention des Gesetzgebers auszuüben. Sinn und Zweck der Regelung ist es, Streuobstbestände in möglichst großem Umfang zu erhalten (Erhaltungsgesamt mit Umwandlungsvorbehalt) und grundsätzlich auch vor der Inanspruchnahme durch Bauvorhaben zu schützen. Primärzweck ist [...] dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung zu begegnen (vgl. Gesetzesentwurf Drucksache 16/8272, Seite 44).</i></p> <p><i>Danach gilt, dass die Inanspruchnahme von Streuobstbeständen nur unter den in § 33a Abs. 2 NatSchG genannten Voraussetzungen zulässig sein kann. Andernfalls läuft der Schutzzweck des § 33a NatSchG leer.</i></p> <p><i>Schon vor Inkrafttreten des § 33a NatSchG galt nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), dass landwirtschaftliche Nutzflächen (wozu auch Streuobstbestände zählen können) vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Auch außerhalb des Baurechte musste vor Inkrafttreten des § 33a NatSchG eine Rodung als Eingriff genehmigt werden. § 33a NatSchG betont nun die Bedeutung der Streuobstbestände für den Naturhaushalt und die Biodiversität. Es handelt sich um eine eigenständige Prüfung, die von der Gesetzesintention über die bisherigen Schutzregelungen hinausgeht. Der anzuwendende Maßstab ist</i></p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>vergleichbar mit den bestehenden Regelungen zur Waidumwandlung nach §§ 9 ff. Landeswaldgesetz.</i></p> <p><i>Eine Genehmigung soll danach versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Der Grund für die Erhaltung muss also gegenüber den übrigen Interessen überwiegen. Dabei spielt die Bedeutung des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt eine entscheidende Rolle.</i></p> <p><i>Hierbei kommt es auf den konkreten Einzelteil an, unter anderem die Qualität des aktuellen Bestandes, die Anzahl und Qualität weiterer Streuobstbestände in der räumlichen Umgebung oder die Bedeutung des konkreten Bestands für den funktionalen Biotopverbund. Relevant ist auch die Qualität des Grünlandes des Streuobstbestandes, insbesondere, wenn ein FFH-Lebensraumtyp (z.B. Mähwiese) vorliegt. Auch die Funktion als Lebensraum für und das tatsächliche Vorkommen von besonders und streng geschützte Tier-, Pflanzen- und Pilzarten.</i></p>	
C.4.2.3	<p><u>Bei der Funktion als Lebensraum ist Folgendes zu beachten:</u></p> <p><i>Generell bieten Streuobstbestände ein hohes Potential für eine Eignung als Lebensraum für viele streng und besonders geschützte Arten. Der Wert für den Naturhaushalt steigt somit in der Regel mit dem Alter des Bestands und der Eignung als Lebensraum. Auch die Eignung als Lebensraum und nicht nur der konkrete Nachweis von Arten kann bereits eine sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt begründen. Soweit der Streuobstbestand in der Vergangenheit als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte von FFH-Anhang IV Arten genutzt wurde, ist zudem die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zur Auslegung der Zugriffsverbote zu beachten (Urteil des EUGH vom 2. Juli 2020, Rechtssache 0-477/19 und vom 28. Oktober 2021, Rechtssache C-357/20). Danach gilt das Zugriffsverbot auch dann, wenn eine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte zwar aktuell nicht genutzt wird, aber eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die geschützte Art in der Zukunft zurückkehrt. Es muss daher aktuell keine Art nachgewiesen werden. Es reicht,</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Streuobstbestand erfüllt im vorliegenden Fall aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht die Kriterien für einen nach § 33a LNatSchG geschützten Streuobstbestand.</p> <p>Die Funktion des Streuobstbestandes bleibt auch mit dem geplanten Vorhaben weiterhin bestehen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 951 (unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs) werden zusätzlich zu den bestehenden Bäumen am Rand der Fläche weitere Obstbäume zentral in der nördlichen Hälfte des Flurstücks 951 angepflanzt. Dadurch kann auch der funktionelle Verlust der Obstbäume, die innerhalb des Plangebiets in der Fläche mit eingetragener Baulast stehen, ausgeglichen werden.</p> <p>Statt der bisher vorgesehenen Pflanzbindungen werden unmittelbar außerhalb der Baulastfläche direkt am Ufer - in Abstimmung mit der Gemeinde - gewässertypische Gehölze (9 Bäume) gepflanzt.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wem in der Vergangenheit FFH- Anhang IV Arten die Streuobstwiese als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte genutzt haben und die Streuobstwiese weiterhin als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geeignet ist und eine Wiedernutzung in der Zukunft hinreichend wahrscheinlich ist Nach der zitierten Rechtsprechung verstößt auch die schrittweise Verringerung der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG. Dies betrifft insbesondere alle heimischen Fledermausarten und Reptilien. In diesen Fällen ist unabhängig von § 33a NatSchG somit auch das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.</p> <p><u>Der Wert für den Naturhaushalt ist damit in Abwägung zu bringen mit den bestehenden Interessen, die für die Inanspruchnahme bzw. Zerstörung des Streuobstbestandes sprechen. Je höher der Wert des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt ist, desto höher müssen die gegenstreitenden Interessen liegen.</u></p> <p><u>Die Entscheidung (Ablehnung oder Genehmigung) ist zu begründen.</u></p>	
C.4.2.4	<p>Geltung in Bebauungsplanverfahren</p> <p><i>Auch bei Anwendung der §§ 13a und 13b BauGB ist eine Inanspruchnahme von Streuobstbeständen nur dann möglich, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG vorliegt bzw. die Genehmigung sicher in Aussicht gestellt werden kann. Zur Ausgleichspflicht im beschleunigten Verfahren siehe unten.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der aufgeführte Hinweis zur Geltung in Bebauungsplanverfahren nach §§ 13a/13b BauGB trifft auf das vorliegende Verfahren nicht zu, da es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt. Ergänzungssatzungen sind ihrem Charakter nach keine Bebauungspläne; die von Ihnen angeführten besonderen Vorgaben und Verfahrensverkürzungen (inkl. der dortigen Ausgleichsregelungen) finden daher keine Anwendung.</p> <p>Der im Verfahren betrachtete Streuobstbestand erfüllt aufgrund seiner zu geringen Flächengröße nicht die Kriterien eines nach § 33a LNatSchG geschützten Streuobstbestandes. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 33a Abs. 2 LNatSchG ist somit nicht erforderlich. Unabhängig davon wird die funktionale Leistungsfähigkeit der Streuobststruktur erhalten: Im nördlichen Bereich des Flurstücks 951, unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs, werden ergänzend zu den bestehenden Randbäumen weitere Obstbäume in der nördlichen Hälfte des Flurstücks gepflanzt. Hierdurch wird der funktionelle Verlust der innerhalb des Plangebiets in der Fläche mit eingetragener Baulast stehenden Obstbäume gleichwertig ausgeglichen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Ergänzend werden – in Abstimmung mit der Gemeinde – gewässertypische Gehölze als neun zusätzliche Bäume direkt am Ufer gepflanzt. Diese Maßnahme ersetzt die bislang vorgesehenen Pflanzbindungen und stärkt sowohl die ökologische Funktion des Nahraums am Gewässer als auch die landschaftliche Einbindung. Damit sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Eingriffs-/Ausgleichssystematik in angemessener und verhältnismäßiger Weise berücksichtigt.</p>
<p>C.4.2.5</p>	<p>Übergangsfälle</p> <p><i>Der Genehmigungsvorbehalt nach § 33a Abs. 2 NatSchG gilt auch für bereits laufende Bebauungsplanverfahren, eine separate Übergangsvorschrift enthält das Gesetz nicht.</i></p> <p><i>Auch Übergangsfälle sind von der Pflicht zum Ausgleich nicht befreit. Zur Ausgleichspflicht im beschleunigten Verfahren siehe unten.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Umwandlung ist nicht erforderlich, da die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand in Abstimmung mit der UNB aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht erfüllt werden.</p>
<p>C.4.2.6</p>	<p>Ausgleichspflicht</p> <p><i>Eine Genehmigung ist nur zu erteilen, wenn ein Ausgleich erbracht wird, im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §§ 13a und 13b BauGB richtet sich die Frage eines Ausgleichs nach §§ 30 Abs. 3 und 4 sowie § 67 BNatSchG.</i></p> <p><i>Der Zeitpunkt, bis zu dem der Ausgleich herzustellen ist, ist in der Genehmigung festzulegen.</i></p> <p><i>Für den Ausgleich gelten die allgemeinen fachlichen Vorgaben, insbesondere ist die langfristige fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche sowie deren rechtliche Sicherung sicher zu stellen.</i></p> <p><i>Generell ist zu beachten, dass alte und etablierte Streuobstbestände regelmäßig einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben als neu angelegte Bestände. Durch eine Rodung entsteht daher in der Regel ein Time-tag, der in der Praxis mehrere Jahrzehnte dauern kann. Bei der Planung des Ausgleichs ist dieser Timelag zu berücksichtigen. Hierbei können von Amts wegen auch Vorgaben (als Nebenbestimmungen zur Genehmigung) zur Qualitätssteigerung festgelegt werden.</i></p> <p><i>Hierbei sind beispielsweise der Erhöhung der Fläche oder Anzahl der Bäume, auch die Versetzung von Totholz bzw. Höhlenbäumen, die Herstellung von Nistkästen,</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Umwandlung ist nicht erforderlich, da die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand in Abstimmung mit der UNB aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht erfüllt werden.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>aber auch die Lage der Ausgleichsfläche (z.B. im Biotopverbund) denkbar.</i></p> <p><i>Zur Qualitätssteigerung des Ausgleichs sind auch Vorgaben zum Pflanzmaterial sinnvoll. Insbesondere die Vorgaben zur Stammhöhe des Pflanzmaterials (idealerweise nicht unter 1,8 Meter) erhöhen spätere ökologische Wirkungen der Ausgleichsmaßnahmenfläche.</i></p>	
C.4.2.7	<p>Verhältnis zum Bundesrecht</p> <p><i>Mit der Novellierung des § 30 BNatSchG (Aufnahme von Streuobstwiesen als gesetzlich geschütztes Biotop) wurde in Absatz 8 des § 30 BNatSchG auch eine Unberührtheitsklausel für bestehende Landesregelungen aufgenommen. Der § 33a NatSchG ist daher als Spezialregelung zum Schutz von Streuobstbeständen weiterhin anzuwenden.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Umwandlung ist nicht erforderlich, da die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand in Abstimmung mit der UNB aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht erfüllt werden.</p>
C.5	<p>Person 4 (Schreiben vom 16.07.2025)</p>	
C.5.1	<p>Gesetzliche Bestimmungen:</p> <p>Gemäß Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) vom 14.03.1972 in der Fassung vom 10.07.2025 §4 (7) handelt es sich hier um Streuobstbestände. Augenscheinlich um eine Streuobstwiese.</p> <p>Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 30 vom 29.07.2009 Stand 23.10.2024 § 30 (2) Nr. 7 i.V.m. (1) gelten Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p>Spezialregelung hierzu durch Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 Stand: 07.02.2023 § 33a „Erhaltung von Streuobstbeständen“ - Genehmigungserfordernisse zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart - bei überwiegend öffentlichem Interesse an der Erhaltung soll die Genehmigung versagt werden.</p> <p>Schreiben Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Michael Kretschmer, vom 19.04.2022 an die Unteren und Höheren Naturschutzbehörden -s. Anlage-Bestattungsgesetz (BestattG BW) vom 21.07.1970 § 8 Stand: 03.02.2021</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestand im nördlichen Bereich erfüllt die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand aufgrund der Größe der Fläche nicht. Dazu zählen auch die Obstbäume am Bach entlang.</p> <p>Da die Obstbäume im Bereich der Baulast stehen, können sie nicht erhalten bleiben bzw. als Pflanzbindung festgesetzt werden. Gleichzeitig werden vier zusätzliche Obstbäume in der nördlichen Hälfte des Flurstücks gemäß der Festsetzung gepflanzt.</p> <p>Statt der bisher vorgesehenen Pflanzbindungen werden unmittelbar außerhalb der Baulastfläche direkt am Ufer in Abstimmung mit der Gemeinde gewässertypische Gehölze (9 Bäume) gepflanzt.</p> <p>Eine Umwandlung ist nicht erforderlich, da die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand in Abstimmung mit der UNB aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht erfüllt werden.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.5.2	<p>Örtliche Gegebenheiten:</p> <p>Bei dem betroffenen Flurstück Nr. 951 (ca. 2.033 m²) handelt es sich um eine Grünfläche, die verjüngend in Süd-Nord Richtung verläuft. Westlich und nördlich schließt sich die Grenze zum Friedhof an, östlich verläuft der Lochmattenbach. Gegenüber des Lochmattenbaches schließen sich über die Länge des Flurstücks die Gärten der Doppelhäuser in der Bauart „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“, mit jeweils zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 8 m an. An der Grenze zum Lochmattenbach sind auf dem Flst.- 951 über die gesamte Länge Obstbäume Richtung Norden alleinartig angeordnet.</p> <p>Im Süden befindet sich das bestehende Mehrfamilienhaus des Grundstückseigentümers von Flst. 951.</p> <p>Das Wohngebiet weist mit seinen großzügigen Grünflächen und geringer Bebauungsdichte einen sehr ländlichen Charakter auf.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.5.3	<p>Hiermit zeige ich an, dass ich die Grundstückseigentümer Person 4 in dieser Angelegenheit vertrete.</p> <p>Eine Kopie der Vollmacht lege ich diesem Schreiben bei. Das Original werde ich gerne bei Bedarf vorlegen.</p> <p>Bereits in 2022 lag seitens der Grundstückseigentümers von Flst. 951 eine Bauvoranfrage, zunächst für ein Einfamilienhaus, später für ein 8-Familienhaus mit 15 m Breite und 15 m Tiefe vor.</p> <p>Mein damaliges Schreiben lege ich der Vollständigkeit halber diesem Schreiben in Kopie bei.</p> <p>Mit der am 03.06.2025 durch den Gemeinderat Steinen beschlossenen Ergänzungssatzung für den Bereich „Lochmättle“, soll nun eine Teilfläche des Flst. 951 in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogen werden, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung mit einem Wohnhaus mit 20 m Breite, 18 m Tiefe und annähernd 13 m Höhe und einer Parkplatzfläche von 210 m² zu schaffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Folgende Einwände möchte ich anführen:		
C.5.4	<p>Verstoß gegen die Abstandsflächen zum Friedhof</p> <p>Nach der Planzeichnung würde die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche von 10 m durch den geplanten Baukörper teilweise unterschritten.</p> <p>Zu bedenken ist zudem, dass trotz der vorhandenen Bäume eine Gebäudehöhe von annähernd 13 m festgelegt wurde. Dies ist mit der „Würde“ dieses Ortes nicht zu vereinbaren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach den Vorgaben des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg ist ein Mindestabstand von 10 m zu Friedhöfen einzuhalten. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand wird eingehalten. Darüber hinaus ist festzustellen, dass aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der ausgeprägten vegetativen Abschirmung entlang der westlichen Grundstücksgrenze kein direkter Sichtbezug zwischen dem geplanten Wohngebäude und dem angrenzenden Friedhof besteht. Die vorhandene Baum- und Gehölzstruktur sorgt für eine wirksame visuelle Trennung, sodass das Vorhaben aus dem Friedhofsbereich heraus kaum wahrnehmbar ist.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden berücksichtigt und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert. Die Vorhabenplanung bleibt mit einer Gebäudehöhe von rund 12,69 m unterhalb dieser Grenze.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohn- und Friedhofsnutzung sind nicht zu befürchten. Die Planung fügt sich verträglich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext ein.</p>
C.5.5	<p>Schutzwürdigkeit der Fläche als Streuobstwiese</p> <p>Bei dem Flurstück Nr. 951 handelt es sich um eine Grünfläche, die über ca. 100 m Länge von Süd nach Nord verläuft und an seiner Ostseite an den Lochmattenbach angrenzt. An dieser Seite sind über die gesamte Länge Obstbäume alleinartig angeordnet. Nach den Vorschriften des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes sind die Anforderungen an eine Streuobstwiese erfüllt. Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützt. Auch wenn wie hier die Bäume erhalten bleiben sollen, erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Fläche, zudem bilden Streuobstwiese und Bachlauf einen Biotopverbund. Grundsätzlich verliert die Fläche durch eine Bebauung ihre ursprüngliche Prägung und Funktion als:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ort für Artenvielfalt ▪ Versickerungsfläche (Hang- und Niederschlagswasser), insbesondere bei Extremwetterereignissen ▪ Ort, der zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestand im nördlichen Bereich erfüllt die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand aufgrund der Größe der Fläche nicht. Dazu zählen auch die Obstbäume am Bach entlang.</p> <p>Da die Obstbäume im Bereich der Baulast stehen, können sie nicht erhalten bleiben bzw. als Pflanzbindung festgesetzt werden. Gleichzeitig werden vier zusätzliche Obstbäume in der nördlichen Hälfte des Flurstücks gemäß der Festsetzung gepflanzt.</p> <p>Statt der bisher vorgesehenen Pflanzbindungen werden unmittelbar außerhalb der Baulastfläche direkt am Ufer in Abstimmung mit der Gemeinde gewässertypische Gehölze (9 Bäume) gepflanzt.</p> <p>Eine Umwandlung ist nicht erforderlich, da die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand in Abstimmung mit der UNB aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht erfüllt werden.</p> <p><u>Artenvielfalt:</u> Die Artenvielfalt auf der Fläche entspricht der typischen Ausprägung einer siedlungsnahen Fläche. Durch die Nähe zum Friedhof und zum nördlichen Waldrand treten einzelne Waldarten als Nahrungsgäste auf der Fläche auf. Eine Bindung an die Fläche besteht jedoch nicht. Strenge oder besonders</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nach § 33a des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Umnutzung von Streuobstwiesen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn das öffentliche Interesse am Erhalt überwiegt: In diesem Fall überwiegt das öffentliche Interesse eindeutig, auch aufgrund seiner besonderen Lage zum Friedhof, die zu berücksichtigen ist, aber auch, weil das öffentliche Interesse am Bau eines Einzelhauses unbedeutend ist im Vergleich zur geplanten Wohnbauentwicklung der Gemeinde Steinen, beispielsweise Richtung Steinen West (siehe Seite 35 „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept vom 18.03.2021). Dort ließen sich Bauvorhaben mit 3-4 Vollgeschossen gut in die Umgebungsbebauung integrieren.</p>	<p>geschützte Arten wurden abgeprüft. Eine Beeinträchtigung kann durch Einhalten der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Versickerungsfläche:</u> Auf den zukünftig versiegelten Flächen ist keine Versickerung mehr möglich. Die Beeinträchtigungen werden durch die Begrünung nicht überbaubarer Flächen minimiert.</p> <p><u>Mikroklima:</u> Durch das geplante Vorhaben ergeben sich verhältnismäßig geringe Flächenversiegelungen, sodass nur eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten ist. Die Pflanzgebote für Bäume unmittelbar nördlich und entlang des Lochmattbachs als Ersatz für die entfallenden 6 Obstbäume wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.</p>
C.5.6	<p>Fehlende städtebauliche Rechtfertigung für die Ergänzungssatzung</p> <p>Die Satzung wurde ausschließlich zugunsten eines einzelnen Grundstückseigentümers erlassen, der sowohl dieses Grundstück als auch das südlich angrenzende Mehrfamilienhaus besitzt. Ein übergreifendes städtebauliches Konzept, das die Einbeziehung rechtfertigen würde, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Ergänzungssatzung dient damit Einzelinteressen und widerspricht dem Ziel einer nachhaltigen maßvollen Ortsentwicklung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung dient der Entwicklung der im Flächennutzungsplan seit 2006 dargestellten Wohnbaufläche. Die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich basiert damit auf einem seit langem bestehenden gemeindlichen Entwicklungsziel. Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dienen ausdrücklich dazu, strukturell anschließende Bereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, sofern dort bereits eine städtebauliche Prägung vorhanden ist. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellt eine Fortführung bzw. Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.</p> <p>Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine flächensparende, nachhaltige und verträgliche Entwicklung, wie sie das Baugesetzbuch und die Landesplanung ausdrücklich vorsehen.</p>
C.5.7	<p>Maßstabssprengende Bebauung</p> <p>Das geplante Gebäude soll eine Höhe von annähernd 13 m haben. Damit übertrifft es die umgebende Bebauung in erheblichem Maße - insbesondere die östlich gelegenen Doppelhäuser. Dies widerspricht dem Einfügeverbot nach § 34 BauGB.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden berücksichtigt und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert. Die Vorhabenplanung bleibt mit einer Gebäudehöhe von rund 12,69 m unterhalb dieser Grenze.</p> <p>Entgegen der Annahme überragt das geplante Gebäude die Umgebungsbebauung nicht in „maßstabssprengender“ Weise. Das südlich angrenzende Wohngebäude verfügt selbst über drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss und weist damit eine vergleichbare Kubatur auf. Durch die Lage des Neubaus in zweiter Reihe, den Geländeanstieg in Richtung Norden sowie die</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>vorhandenen vegetativen Abschirmungen entsteht kein dominierender Baukörper.</p> <p>Nach § 34 BauGB ist entscheidend, ob sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in den prägenden Rahmen der näheren Umgebung einfügt. Für die maßgebliche Betrachtung ist nicht allein die östliche Doppelhausbebauung entscheidend, sondern der gesamte umgebende Kontext, einschließlich der mehrgeschossigen Wohngebäude entlang der Kirchstraße, die den baulichen Rahmen wesentlich mitbestimmen.</p>
<p>C.5.8</p>	<p>Störung des Ortsbildes</p> <p>Gartengrundstücke, Lochmattenbach und Streuobstwiese schaffen einen natürlichen Übergang zum Friedhof. Ein solches Ortsbild stellt einen hohen Erholungswert für die Bewohner dar. Mit der nachverdichtenden Bebauung, dem damit verbundenem Verlust von Grünflächen, Disharmonien aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der visuellen Qualität des Gebiets verbunden.</p> <p>Darüber hinaus ist durch die Gebäudehöhe mit einer nicht unerheblichen Verschattung in den Nachmittagsstunden auf den gegenüberliegenden Grundstücken (östlich des Lochmattenbaches) zu rechnen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die angrenzenden Gartengrundstücke, der Lochmattbach und die Streuobstwiesen bieten eine grüne Abstandsfläche zum Friedhof. Ein Anspruch auf den Erhalt dieser Struktur besteht nicht. Die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich basiert auf einem seit langem bestehenden gemeindlichen Entwicklungsziel. Deshalb wurde schon im Jahr 2006 im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Fläche für die Wohnbau-Entwicklung dargestellt. Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dienen ausdrücklich dazu, strukturell anschließende Bereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, sofern dort bereits eine städtebauliche Prägung vorhanden ist. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellt eine Fortführung bzw. Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden berücksichtigt und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert. Die Vorhabenplanung bleibt mit einer Gebäudehöhe von rund 12,69 m unterhalb dieser Grenze.</p> <p>Das bestehende Umfeld beinhaltet ebenfalls mehrgeschossige Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe, der topografischen Situation sowie der vegetativen Abschirmung, insbesondere entlang des Friedhofbereichs, wird die Bebauung nur eingeschränkt wahrnehmbar sein.</p> <p>Der Verlust von Grünstrukturen wird ausgeglichen, wesentliche ökologische Funktionen bleiben erhalten. Der Streuobstbestand erfüllt aufgrund seiner geringen Flächengröße nicht die Kriterien eines geschützten Bestandes nach § 33a LNatSchG; zudem wird die ökologische Funktion durch Neupflanzungen von Obstbäumen im nördlichen Bereich des Flurstücks sowie durch die Pflanzung von neun gewässertypischen Bäumen entlang des Ufers gestärkt. Die Eingrünung trägt weiterhin zur</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>landschaftlichen Qualität und zum Naherholungswert des Bereichs bei.</p> <p>Eine relevante Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke ist anhand der Gebäudelage, des Abstands über den Lochmattbach hinweg und der topografischen Situation nicht zu erwarten. Die Sonneneinstrahlung in den Nachmittagsstunden betrifft diese Bereiche ohnehin nur in eingeschränktem Umfang, da die Bachniederung und die bestehenden Gehölzstrukturen bereits heute Schattenwurf erzeugen. Das neue Gebäude liegt zurückgesetzt und erhöht sich nicht in einem Maße, das eine unzumutbare Verschattung bewirken würde.</p>
C.6	Person 4 (Schreiben vom 16.07.2025)	
C.6.1	<p>Wir, die Unterzeichnenden lehnen die durch den Gemeinderat vom 03.06 2025 beschlossene Ergänzungssatzung und örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Lochmättle“ für die Teilfläche von Flurstück Nr. 951 ab, und sprechen uns damit ausdrücklich gegen die mögliche Bebauung mit einem Wohnhaus an der Ostseite des Friedhofs (Gebäudehöhe annähernd 13 m; Max Gebäudefläche. 20 m Breite, 18 m Tiefe, zusätzlich 210 m² Stellplatzfläche) und damit für den Erhalt des Flurstücks Nr. 951 als Streuobstwiese aus.</p> <p>Wir fordern die Aufhebung/Rücknahme der Ergänzungssatzung, sowie die Versagung jeglicher Genehmigung zur Bebauung dieses Grundstücks aus folgenden Gründen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Klarstellung: Der Baumbestand auf dem Flurstück Nr. 951 erfüllt die Kriterien zur Einstufung in einen Streuobstbestand aufgrund der Größe der Fläche nicht. Dazu zählen auch die Obstbäume am Bach entlang.</p>
C.6.2	<p>Verstoß gegen die Abstandsflächen zum Friedhof</p> <p>Nach der Planzeichnung würde die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche von 10 m durch den geplanten Baukörper teilweise unterschritten</p>	<p>Siehe Ausführung zu C.5.4</p>
C.6.3	<p>Schutzwürdigkeit der Fläche als Streuobstwiese</p> <p>Bei dem Flurstück Nr. 951 handelt es sich um eine Grünfläche, die über ca. 100 m Länge von Süd nach Nord verläuft und an seiner Ostseite an den Lochmattenbach angrenzt. An dieser Seite sind über die gesamte Länge Obstbäume alleinartig angeordnet. Nach den Vorschriften des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes sind die Anforderungen an eine Streuobstwiese erfüllt. Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützt. Auch wenn wie hier</p>	<p>Siehe Ausführung zu C.5.5</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die Bäume erhalten bleiben sollen, erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Fläche, zudem bilden Streuobstwiese und Bachlauf einen Biotopverbund Grundsätzlich vertiert die Fläche durch eine Bebauung Ihre ursprüngliche Prägung und Funktion als:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ort für Arten Vielfalt ▪ Versickerungsfläche (Hang- und Niederschlagswasser), insbesondere bei Extremwetterereignissen ▪ Ort, der zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt <p>Nach § 33a des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Umnutzung von Streuobstwiesen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn das öffentliche Interesse am Erhalt überwiegt. In diesem Fall überwiegt das öffentliche Interesse eindeutig, auch aufgrund seiner besonderen Lage zum Friedhof, die zu berücksichtigen ist. Aber auch, weil das öffentliche Interesse am Bau eines Einzelhauses unbedeutend ist im Vergleich zur geplanten Wohnbauentwicklung der Gemeinde Steinen, beispielsweise Richtung Steinen West (siehe Seite 35 „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ vom 18.03.2021). Dort ließen Bauvorhaben mit 3-4 Vollgeschossen gut in die Umgebungsbebauung integrieren</p>	
C.6.4	<p>Fehlende städtebauliche Rechtfertigung für die Ergänzungssatzung</p> <p>Die Satzung wurde ausschließlich zugunsten eines einzelnen Grundstückseigentümers erlassen, der sowohl dieses Grundstück als auch das südlich angrenzende Mehrfamilienhaus besitzt. Ein übergreifendes städtebauliches Konzept, das die Einbeziehung rechtfertigen würde, ist nicht ersichtlich. Die Ergänzungssatzung dient damit Einzelinteressen und widerspricht dem Ziel einer nachhaltigen, maßvollen Ortsentwicklung.</p>	Siehe Ausführungen zu C.5.6
C.6.5	<p>Maßstabssprengende Bebauung</p> <p>Das Flurstück wird auf der West- und Nordseite durch den Friedhof begrenzt, östlich durch den Lochmattenbach. Mit den sich daran anschließenden Doppelhäusern (Zweifamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen; Gebäudehöhe ca. 8 m) in aufgelockerter Bebauung mit Richtung</p>	Siehe Ausführungen zu C.5.7

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Lochmattenbach angrenzenden Gärten Diese Bebauung verläuft über die komplette Länge des Flurstücks 951.</p> <p>Das geplante Gebäude soll eine Höhe von annähernd 13 m haben. Damit übertrifft es die umgebende Bebauung in erheblichem Maße - insbesondere die östlich gelegenen Doppelhäuser Dies widerspricht dem Einfügeverbot nach § 34 BauGB.</p>	
C.6.6	<p>Störung des Ortsbildes</p> <p>Gartengrundstücke, Lochmattenbach und Streuobstwiese schaffen einen natürlichen Übergang zum Friedhof. Ein solches Ortsbild stellt einen hohen Erholungswert für die Bewohner dar, Mit der nachverdichtenden Bebauung, dem damit verbundenen Verlust von Grünflächen, Disharmonien aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der visuellen Qualität des Gebietes verbunden.</p>	Siehe Ausführungen zu C.5.8
C.7	<p>Person 4 und 69 Unterzeichner (Schreiben vom 16.07.2025 – verspätet eingegangen am 13.8.2025)</p>	
C.7.1	<p>Wir, die Unterzeichnenden lehnen die durch den Gemeinderat vom 03.06.2025 beschlossene Ergänzungssatzung und örtliche Bauvorschriften, für den Bereich 'Lochmättle' für die Teilfläche von Flurstück Nr. 951 ab und sprechen uns damit ausdrücklich gegen die mögliche Bebauung mit einem Wohnhaus an der Ostseite des Friedhofs (Gebäudehöhe annähernd 13 m: Max Gebäudefläche: 20 m Breite 18 m Tiefe zusätzlich 210 m³ Stellplatzfläche) und damit für den Erhalt des Flurstücks Nr. 951 als Streuobstwiese aus.</p> <p>Wir fordern die Aufhebung/Rücknahme der Ergänzungssatzung, sowie die Versagung jeglicher Genehmigung zur Bebauung dieses Grundstücks aus folgenden Gründen:</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Flurstück ist seit 2006 im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine langfristig angelegte Ortsabrundung. Die bauliche Entwicklung des Grundstücksteils wurde schon in den frühen 1990er-Jahren angelegt; entsprechende Leitungsführungen und Erschließungsüberlegungen sind im damaligen Projektplan dokumentiert.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden berücksichtigt und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert.</p> <p>Ökologische Belange, insbesondere die Funktion der Streuobstwiese, werden berücksichtigt: Der bestehende kleinflächige Streuobstbestand erfüllt nicht die Kriterien nach § 33a LNatSchG; zugleich wird seine ökologische Funktion durch ergänzende Obstbaumnachpflanzungen und zusätzliche gewässertypische Gehölzpflanzungen gestärkt.</p> <p>An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Aufgrund der geänderten Höhenfestsetzung erfolgt eine erneute Offenlage.</p>
C.7.2	<p>Verstoß gegen die Abstandsflächen zum Friedhof</p> <p>Nach der Planzeichnung wurde die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche</p>	Siehe Ausführung zu C.5.4

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	von 10 m durch den geplanten Baukörper teilweise unterschritten.	
C.7.3	<p>Schutzwürdigkeit der Fläche als Streuobstwiese</p> <p>Bel dem Flurstück Nr. 951 handelt es sich um eine Grünfläche, die über ca. 100 m Länge von Süd nach Nord verläuft und an seiner Ostseite an den Lochmattenbach angrenzt. An dieser Seite sind über die gesamte Länge Obstbäume alleinartig angeordnet. Nach den Vorschriften des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes sind die Anforderungen an eine Streuobstwiese erfüllt. Streuobstwiesen sind gesetzlich geschützt. Auch wenn wie hier die Bäume erhalten bleiben sollen erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Fläche - zudem bilden Streuobstwiese und Bachlauf einen Biotopverbund. Grundsätzlich verliert die Fläche durch eine Bebauung ihre ursprüngliche Prägung und Funktion als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ort für Artenvielfalt - Versickerungsfläche (Hang und Niederschlagswasser insbesondere bei Extremwetterereignissen) - Ort, der zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt <p>Nach § 33a des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Umnutzung von Streuobstwiesen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn das öffentliche Interesse am Erhalt überwiegt. In diesem Fall überwiegt das öffentliche Interesse eindeutig auch aufgrund seiner besonderen Lage zum Friedhof, die zu berücksichtigen ist, aber auch, weil das öffentliche Interesse am Bau eines Einzelhauses unbedeutend ist im Vergleich zur geplanten Wohnbauentwicklung der Gemeinde Steinen, beispielsweise Richtung Sternen West (siehe Seite 35, Gesamtörtliches Entwicklungskonzept vom 18.03.2021). Dort ließen Bauvorhaben mit 3-4 Vollgeschossen gut in die Umgebungsbebauung integrieren.</p>	Siehe Ausführung zu C.5.5
C.7.4	<p>Fehlende städtebauliche Rechtfertigung für die Ergänzungssatzung</p> <p>Die Satzung wurde ausschließlich zugunsten eines einzelnen Grundstückseigentümers erlassen, der sowohl dieses Grundstück als auch das südlich angrenzende</p>	Siehe Ausführungen zu C.5.6

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mehrfamilienhaus besitzt. Ein übergreifendes städtebauliches Konzept, das die Einbeziehung rechtfertigen würde, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Ergänzungssatzung dient damit Einzelinteressen und widerspricht dem Ziel einer nachhaltigen maßvollen Ortsentwicklung.</p>	
C.7.5	<p>Maßstabssprengende Bebauung</p> <p>Das Flurstück wird auf der West und Nordseite durch den Friedhof begrenzt östlich durch den Lochmattenbach mit den sich daran anschließenden Doppelhäusern (Zweifamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen, Gebäudehöhe ca. 6 m) in aufgelockelter Bebauung mit Richtung Lochmattenbach angrenzender Garten. Diese Bebauung verläuft über die komplette Länge des Flurstücks 951.</p> <p>Das geplante Gebäude soll eine Höhe von annähernd 13 m haben. Damit übertrifft es die umgebende Bebauung in erheblichem Maße - insbesondere die östlich gelegenen Doppelhäuser. Dies widerspricht dem Einfügeverbot nach § 34 BauGB.</p>	Siehe Ausführungen zu C.5.7
C.7.6	<p>Störung des Ortsbildes</p> <p>Gartengrundstücke, Lochmattenbach und Streuobstwiese schaffen einen natürlichen Übergang zum Friedhof. Ein solches Ortsbild stellt einen hohen Erholungswert für die Bewohner dar. Mit der nachverdichteten Bebauung, dem damit verbundenen Verlust von Grünflächen. Disharmonien aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen ist eine wesentliche Beeinträchtigung der visuellen Qualität des Gebietes verbunden.</p>	Siehe Ausführungen zu C.5.8
<p>C.8 Person 5 (Schreiben vom 16.07.2025)</p>		
C.8.1	<p>Bereits das Ziel der Planung „Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung“, „Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der ökologischen Aspekte“ steht im Widerspruch zum vorgelegten Entwurf.</p> <p>In Bezug auf das neue Bauvorhaben stellt sich mir erstmal die Frage, was denn nun genau gebaut werden soll.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Sicht der Gemeinde besteht kein Widerspruch zwischen der Ergänzungssatzung und der vorliegenden Begründung.</p> <p>Die Ergänzungssatzung dient als Genehmigungsgrundlage für ein Bauvorhaben. Das Bauvorhaben selbst ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</p>
C.8.2	<p>Wie die Abbildung auf Seite 6 der Offenlage und die zugehörige Beschreibung vermuten lässt, soll ein ca. 12,69 m hohes,</p>	Dies wird berücksichtigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dreistöckiges Wohnhaus, zuzüglich ausbaubarem Dachgeschoss, mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden.</p> <p>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der galaplan decker wird jedoch auf den Seiten 28 „nachgewiesener Eigenbedarf“ und Seite 29 „...des neuen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten...“ von einem privat genutzten Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten gesprochen.</p> <p>Was entspricht den nun den Tatsachen? Auf welcher Grundlage hat der Gemeinderat der Anfrage zugestimmt?</p>	<p>Die Formulierung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird angepasst.</p> <p>Nach den Unterlagen des Architekturbüros Brüderlin und Klemm ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,69 m geplant. Wie viel Wohneinheiten realisiert werden sollen ist nicht bekannt.</p>
C.8.3	<p>Im vorliegenden Fall ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m §15 Abs. 1 BauNVO ein Gebietsprägungsanspruch.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Gebietsprägungsanspruch besteht nicht. Nach ständiger Rechtsprechung begründet § 34 BauGB keinen individuellen Schutzanspruch auf Erhalt eines bestimmten baulichen Zustands, sondern fordert lediglich, dass sich ein Vorhaben in den prägenden Rahmen der näheren Umgebung einfügt.</p>
C.8.4	<p>Der Neubau wird so beschrieben, dass er sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt. Das Gebiet ist durch Einfamilienhausbebauung und Doppelhausbebauung geprägt.</p> <p>Somit kann sich diese Aussage nur an dem Mehrfamilienhaus in der Kirchstraße 40 orientieren; die Bebauung im Schützenweg jedoch ist unbestreitbar eine andere. Die Ausführung, der Neubau würde von der Kirchstraße gesehen das Ortsbild nicht stören, ist sicher richtig, allerdings stellt sich mir die Frage, weshalb nicht auf die Sicht von uns Anwohner im Schützenweg eingegangen wird. Hier wird sich das Bild stark verändern, worauf doch mehr Rücksicht genommen werden sollte als auf einen vorbeifahrenden Autofahrer oder Spaziergänger!</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nähere Umgebung setzt sich nicht ausschließlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit zwei Geschossen und Dachgeschoss zusammen. Im Schützenweg befinden sich neben Doppelhäusern auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachstuhl, die hinsichtlich Gebäudehöhe städtebaulich gleichwertige Höhen aufweisen und in ihrer Gesamtkubatur (Gebäudeabdruck) das geplante Vorhaben teilweise deutlich übertreffen. Für das Einfügen nach § 34 BauGB ist der gesamte prägenden Rahmen maßgeblich, nicht nur ein einzelner Haustyp oder ein Teilabschnitt. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Planung nicht allein am Mehrfamilienhaus in der Kirchstraße 40, sondern an der gesamten prägenden Struktur entlang der Kirchstraße und des Schützenwegs.</p> <p>Die Sichtbeziehungen aus dem Schützenweg wurden im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Das Gebäude ist in zweiter Reihe angeordnet, die maximal zulässige Höhe wurde auf 351,0 m ü. NN reduziert. Durch die rückversetzte Lage, den topografischen Verlauf sowie die vorhandenen Vegetationsstrukturen (u. a. im Bereich des Friedhofs und entlang des Bachraums) ist das Vorhaben nur eingeschränkt wahrnehmbar. Damit wird nicht auf den Eindruck „vorbeifahrender Autofahrer“ abgestellt, sondern auf die nachbarschaftsrelevanten Blickbeziehungen der Bewohner. Auch aus diesen Perspektiven ist keine ortsbildprägende Dominanz zu erwarten.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baukörperausbildung</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>in den prägenden Rahmen der näheren Umgebung ein. Mit Rücksicht auf den Nachbarn wurde die Gebäudehöhe reduziert. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und fügt sich gut in den Kontext ein.</p>
C.8.5	<p>Die bisher brach liegende Wiese, die rein als Streuobstwiese genutzt wurde, bildet zusammen mit dem Lochmattbach ein Kleinbiotop. Momentan nutzen zwei Füchse und mindestens ein Reh mit zwei Kitzen die Fläche, um zu aasen und am Bach zu trinken. Diese Tiere - und selbstverständlich auch die von mir nicht wahrgenommenen - werden durch eine derart großflächige Überbauung weiter in ihrem Lebensraum beschränkt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Streuobstbestand erfüllt im vorliegenden Fall aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht die Kriterien für einen nach § 33a LNatSchG geschützten Streuobstbestand.</p> <p>Die Funktion des Streuobstbestandes bleibt auch mit dem geplanten Vorhaben weiterhin bestehen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 951 (unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs) werden zusätzlich zu den bestehenden Bäumen am Rand der Fläche werden weitere Obstbäume zentral in der nördlichen Hälfte des Flurstücks 951 angepflanzt.</p> <p>Statt der bisher vorgesehenen Pflanzbindungen werden unmittelbar außerhalb der Baulastfläche direkt am Ufer in Abstimmung mit der Gemeinde gewässertypische Gehölze (9 Bäume) gepflanzt.</p>
C.8.6	<p>Ein weiterer Punkt ist der Hochwasserschutz. Den veränderten Klimabedingungen werden hier kaum Rechnung getragen. Das Hochwasserereignis 1999 zeigte, wie sensibel dieser Bereich bereits in der Vergangenheit war. Die Gemeinde hat hier bereits vor Jahren durch eine zweite Röhre für den Durchfluss des Lochmattbaches unter der Kirchstraße hindurch gesorgt. Damals wurde aber sicher die Dimensionierung der Röhren unter Berücksichtigung der großen Versickerungsfläche Flurstück 951 geplant. Im Gutachten der galaplan decker wird explizit darauf hingewiesen, dass es keine Daten zu Starkregenereignissen gibt. Bisher hat die Freifläche zwischen der Bebauung im Schützenweg und dem Anstieg zum Friedhof hin noch einen gewissen Überflutungsschutz geboten, auch wenn diese laut galaplan decker, Seite 26, nicht als solche ausgewiesen ist. Wird hierdurch den Bau eines großen Mehrfamilienhauses noch mehr Fläche versiegelt, würde das Wasser im schlimmsten Fall in die Gärten und damit in die Häuser im Schützenweg gedrückt. Das kann nicht im Sinn der Gemeinde sein!</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass sich das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsflächen und außerhalb der Flächen der Hochwassergefahrenkarte befindet. Wie angeführt wird dies so auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von galaplan decker ausdrücklich erwähnt: <i>„Ausgewiesene Überschwemmungsflächen oder Flächen der Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.“</i> Das Grundstück ist somit nicht als hochwassergefährdet eingestuft.</p> <p>Unabhängig davon tragen die Festsetzungen der Ergänzungssatzung den Belangen der Starkregen- und Hochwasservorsorge vorausschauend Rechnung. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind private Wege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die nicht überbauten Flächen müssen dauerhaft als Grün- und Gartenflächen gestaltet werden, wodurch eine hohe Infiltrationsleistung erhalten bleibt und der natürliche Rückhalt des Niederschlagswassers gesichert wird. Darüber hinaus wird empfohlen, sich im Zuge der Objektplanung mit dem hochwasserangepassten Bauen auseinanderzusetzen; konkret wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundes verwiesen. Damit bestehen klare Vorgaben und Handlungsempfehlungen, um etwaigen Starkregenrisiken vorzubeugen.</p> <p>Der 5 m breite Gewässerrandstreifen entlang des Lochmattbachs wird nach den wasserrechtlichen</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Bestimmungen freigehalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Gemeinde übernimmt die regelmäßige Gewässerunterhaltung, einschließlich des Rückschnitts der Gehölze zur Sicherung des Abflussquerschnitts und zur Vorbeugung gegen Verklausungen. Eine 3 m breite Fahrspur bleibt für Pflege- und Einsatzfahrzeuge jederzeit zugänglich. Zusätzlich wird eine naturnahe Ausbildung der Böschung sowie die Pflanzung von Weiden zur Böschungsstabilisierung vorgenommen. Diese Maßnahmen gewährleisten sowohl die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Bachlaufs als auch die sofortige Zugänglichkeit im Ereignisfall.</p> <p>Im Plangebiet erfolgen keine Aufschüttungen im Bachbereich, die hydraulische Situation bleibt unverändert. Die vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Beläge, die Durchgrünungspflicht sowie die Freihaltung des Gewässerrandstreifens verhindern, dass zusätzliche Abflussspitzen entstehen. Im Baugenehmigungsverfahren werden Entwässerungsnachweise gefordert, um eine regelkonforme Ableitung des Niederschlagswassers ohne Belastung benachbarter Grundstücke zu gewährleisten.</p> <p>Die historischen Ereignisse – insbesondere das Hochwasser 1999 – sind der Gemeinde bekannt. Aus diesem Grund werden sowohl die gewässerseitigen Sicherungsmaßnahmen als auch die Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens betrachtet. Da das Plangebiet weder im HQ100-Bereich liegt noch hydraulisch vorbelastet ist, sind durch die zulässige Bebauung keine nachteiligen Veränderungen der Abflusssituation zu erwarten.</p>
C.8.7	<p>Unter dem Punkt „Betriebsbedingte Beeinträchtigung“ Seite 4 des Gutachtens wird angeführt, die Lärmefekte würden sich nur geringfügig, aber nicht entscheidungserheblich erhöhen. Keinerlei Berücksichtigung findet hier die Kessellage, die bisher schon Lärm jeglicher Art als Echo zurückspielt. Durch einen zusätzlichen Bau in der vorgesehenen Höhe wird dieser Effekt noch verstärkt, was für uns Anwohner durchaus die Wohnqualität mindert!</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angesprochene Abschnitt zum Thema „betriebsbedingte Beeinträchtigungen“ in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von galaplan decker bezieht sich ausdrücklich nicht auf die Lärmbelastung von Menschen, sondern ausschließlich auf die potenziellen Störwirkungen für Tiere (z. B. Brutvögel, Kleinsäuger, Insektenfauna). Mit dem Ziel, zu bewerten, ob die Geräuschkulisse eines typischen Wohngebäudes zu ökologisch relevanten Beeinträchtigungen von Arten oder Habitaten führen kann.</p> <p>Die Aussage, dass sich die Lärmefekte „nur geringfügig, aber nicht entscheidungserheblich erhöhen“, ist daher ausschließlich artenschutzfachlich zu verstehen. Geräusche, die für Menschen in der Umgebung wahrnehmbar oder subjektiv störend sein könnten, sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da dies nicht Aufgabe einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Die angesprochene „Kessellage“ ist aus artenschutzfachlicher Sicht zudem nicht geeignet, ökologische Störungen zu verstärken, da das Gelände keine schallharten, kanalartigen Strukturen aufweist und durch Böschungen, Gehölze und Wiesenflächen geprägt ist, die Schall eher streuen und dämpfen, statt ihn zu reflektieren. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt daher fachlich zutreffend zu dem Ergebnis, dass sich durch die geplante Wohnnutzung keine erheblichen zusätzlichen Störungen für die Tierwelt ergeben.</p> <p>Die Frage möglicher menschlicher Lärmwahrnehmung ist davon getrennt zu betrachten und nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Im Plangebiet ist Wohnnutzung bereits im Bestand vorhanden. Die Ergänzungssatzung lässt ebenfalls Wohnbebauung zu. Es handelt sich damit um gleiche Nutzungsart, ohne Einführung lärmintensiver neuer Nutzungen. Vor diesem Hintergrund ist eine gesonderte menschbezogene Lärmprüfung nicht erforderlich, maßgeblich ist allein die Einhaltung der allgemeinen Immissionsanforderungen (z. B. TA Lärm) im Genehmigungsverfahren, insbesondere für haustechnische Anlagen.</p>
C.8.8	<p>Die Bebauung erfolgt in zweiter Reihe. Im bisherigen Bestand gibt es keinerlei Stellplätze auf der rückwärtigen Seite. Auch hier fügt sich der Plan - wenn man von den Plänen in der Offenlegung und nicht von den bei galaplan decker angegebenen privat genutzten zwei Wohneinheiten- ausgeht, keineswegs „geordnet“ in die „nachbarschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung“ ein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung. Die Unterlagen von galaplan decker werden korrigiert.</p> <p>Die bauliche Entwicklung entspricht den Zielen der Gemeinde und wurde schon im Jahr 2006 im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Aus der Sicht der Gemeinde fügt sich die Planung verträglich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext ein. Aufgrund der vorhandenen Abstände und der Grünstrukturen sind erhebliche Beeinträchtigungen vorhandener Wohnlagen nicht zu befürchten.</p>
C.8.9	<p>Bereits zur Angrenzer- Benachrichtigung im Baugenehmigungsverfahren vom 28.03.2022 hatte ich Ihnen ein Schreiben meiner Anwältin übermittelt. Dies finden Sie nochmals anbei, da alle Punkte darin weiterhin für mich Bestand haben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.8.10	<p>Zusammenfassend befürchte ich nicht nur eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität, sondern auch eine dauerhafte erhebliche Wertminderung meiner Immobilie.</p> <p>Ich bitte Sie, meine Ausführung im Entscheidungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass subjektiv empfundene Wertveränderungen privater Grundstücke nach der ständigen Rechtsprechung kein abwägungserheblicher Belang im Sinne des Baugesetzbuches sind. Maßgeblich ist vielmehr, ob durch die Planung unzumutbare, objektiv messbare Beeinträchtigungen entstehen, etwa hinsichtlich Lärm,</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Belichtung, Abstandsflächen oder sonstiger rechtlich geschützter Nachbarrechte. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Die Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades, zur Durchgrünung der Grundstücksflächen sowie die Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Belange tragen dazu bei, dass eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung gewährleistet bleibt.</p>
	<p>Einwendungen aus der Anlage „Anwaltsschreiben vom 22.04.2022 zur Bauvoranfrage“ die aufrechterhalten werden</p>	
<p>C.8.11</p>	<p><u>Es werden die folgenden Einwendungen erhoben:</u></p> <p>Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise und der Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein.</p> <p>Das Gebiet ist durch Einfamilienhausbebauung und Doppelhausbebauung geprägt.</p> <p>Das hier geplante viergeschossige Mehrfamilienhaus fügt sich nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Im vorliegenden Fall ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ein Gebietsprägungsanspruch.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt.</p> <p>Durch das 16,39 m hohe Mehrfamilienhaus kommt es zu einer massiven Verschattung. Es wird Licht in nicht hinnehmbar war Art und Weise genommen.</p> <p>Auf den Häusern im Schützenweg sind mehrfach Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern vorhanden.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden berücksichtigt und die maximal zulässige Gebäudehöhe von 353,0 m ü. NN auf 351,0 m ü. NN reduziert. Die Vorhabenplanung bleibt mit drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von rund 12,69 m unterhalb dieser Grenze. Das südlich angrenzende Wohngebäude verfügt selbst über drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, sodass die vorgesehene Gebäudekubatur dem bestehenden baulichen Umfeld entspricht. Aufgrund der reduzierten Gebäudehöhe, der topografischen Gegebenheiten zum westlich angrenzenden Friedhof, zum östlich gelegenen Lochmattbach sowie der Abstände zur bestehenden Wohnbebauung ist gewährleistet, dass sich die geplante flächensparende Bebauung verträglich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnlagen einfügt. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung sind nicht zu befürchten. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt. Aufgrund der geänderten Gebäudehöhe erfolgt eine erneute Offenlage.</p>
<p>C.8.12</p>	<p>Die Abstandsflächen werden zum Wald und zum Bach nicht eingehalten.</p> <p>Es kommt zu einer erdrückenden Wirkung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abgrenzung der Waldfläche wurde mit der zuständigen Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach abgestimmt. Die Einstufung der Gehölze als Wald im Sinne des Gesetzes nach BWaldG beginnt entlang der Verlängerung des Friedhofs. Die übrigen Gehölze sind nicht als Wald im Sinne des Gesetzes zu bewerten. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m wird eingehalten und ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Der gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen von 5 m zum Gewässer „Lochmattbach“ wird eingehalten und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
C.8.13	Durch die geplante Aufschüttung entsteht eine Hochwasserproblematik für die bestehenden Häuser. Die Kessellage ist zu beachten. Das von den Hängen in den Lochmattbach fließende Wasser konnte bisher über die vorhandene Wiese versickern. Es besteht nun die Gefahr, dass es in die Gärten im Schützenweg gedrückt wird.	Siehe Ausführung zu C.8.6
C.8.14	Durch die Kessellage ist auch eine erhebliche Lärmbelästigung zu befürchten.	Siehe Ausführung zu C.8.7
C.8.15	Insbesondere die Auswirkungen der geplanten zehn Stellplätze neben dem Haus im hinteren Grundstücksbereich sind unzumutbar. Es gibt keine Vorprägung in dem Gebiet durch rückwärtige Stellplätze. Die Grundstückseigentümer im fraglichen Bereich dürfen hier darauf vertrauen, dass ihre Gartenbereiche auf Dauer von Kfz-bedingten Immissionen frei bleiben. Eine Straße ist dort weder vorhanden noch zu erwarten.	Siehe Ausführung zu C.8.8
C.8.16	Bei sämtlichen angrenzenden Grundstücken gibt es keine Bebauung in 2. Reihe. Auch insoweit fügt sich das geplante Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung nicht ein.	Siehe Ausführung zu C.8.11