



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0209/2020  
Az. 621.41:Löwen-Areal  
(BPlan-Verfahren)

**Bebauungsplan „Löwen - Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13a BauGB u. § 74 LBO**

- a.) Abwägung der im Rahmen der wiederholten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen**  
**b.) Satzungsbeschlüsse**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 29.09.2020
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	12.10.2020	öffentlich

## Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a) die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den im Rahmen der wiederholten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
- b) den Entwurf des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ in der Fassung vom 12.10.2020 als Satzung,
- c) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Löwen-Areal“ als Satzung.

## **Begründung:**

### **Sachverhalt:**

Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ ist die Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 25.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 im Rathaus öffentlich aus. Da die durchgeführte Offenlage teilweise innerhalb der Corona-Krise stattfand, wo das Rathaus nicht uneingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich war, wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der ersten Offenlage bereits eingegangenen Stellungnahmen wurden in öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.06.2020 beraten und in den Entwurf entsprechend dem erfolgten Abwägungsvorgang eingearbeitet. Der aktualisierte Entwurf der Bebauungsplanänderung/ -erweiterung bzw. -aufstellung mit Begründung, Hinweisen und textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) wurde deshalb in der Zeit vom 13.07. bis 28.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Dem Offenlagebeschluss waren mehrere Beratungen im Gemeinderat sowie Gespräche mit dem Grundstückseigentümer sowie dessen Rechtsanwalt vorausgegangen.

Die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit sind nachfolgend mit Beschlussempfehlungen der Verwaltung aufgeführt.

### **A) Abwägung der im Rahmen der (wiederholten) Offenlage eingegangenen Anregungen (§ 13 a BauGB)**

**1. Abwasserzweckverband Staufender Bucht**  
Keine Stellungnahme

**2. bnNetze**  
(Schreiben vom 10.08.2020)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: keine

2. Rechtsgrundlage: entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung: entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 04.03.2020 wurde in den Planunterlagen unter Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen von TÖB in Punkt 2.7 übernommen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme*

### 3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg

Keine Stellungnahme

### 4. Industrie- und Handelskammer Südl. Oberrhein

(Schreiben vom 04.08.2020)

Wir bedanken uns für das Schreiben von 04.08.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung der Gemeinde folgendes zu äußern:

Zum Sondergebiet Hotel, Ziffer 1.1.2 der Bebauungsvorschriften möchten wir noch folgendes anmerken:

Es wird befürchtet, dass mit den aktuell vorliegenden Festsetzungen sich das Sondergebiet nach und nach hin zum normalen Wohnen entwickeln könnte. Hierzu trägt bei, dass:

- **offen bleibt, ob die neu eingefügte Nr. 3 Gästezimmer und Ferienwohnungen in funktionalem und/oder räumlichen Zusammenhang mit dem Hotel stehen sollen und falls dies verneint wird, noch bestehende oder ggf. sogar neu geplante Betriebe dann das Nachsehen haben könnten und ggf. in Zukunft nicht mehr möglich wären, in der Begründung wird auf Ziffer 3. noch nicht eingegangen.**
- **„Betriebsleiterwohnen“ ohne jegliche Einschränkungen und zudem allgemein zulässig sein soll und**
- **„sonstige Wohnungen“ ausnahmsweise zulässig sein sollen.**

Dies würde bedauert. Es wird angeregt, hinsichtlich Nr. 3 den o.a. räumlichen und funktionalen Zusammenhang vorzugeben, Betriebsleiterwohnen an den Maßstab von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu „koppeln“ und klarzustellen, warum und in welcher Falle sonstige Wohnungen ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Auf weitere Anmerkungen wird verzichtet.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Befürchtung, dass sich das Sondergebiet nach und nach zum normalen Wohnen entwickeln könnte ist nicht nachvollziehbar, da sonstige Wohnungen ausdrücklich nur ausnahmsweise zulässig sind.*

*Bei den Festsetzungen im Sondergebiet ist zu beachten, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Bauliche Veränderungen sind hier nur sehr beschränkt möglich, wenn die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt werden sollen. Um- und Neubauten können sich nur im Rahmen der eng begrenzten Gebäudestruktur entwickeln.*

*Gleichzeitig muss durch den Katalog der zulässigen Nutzungen auch sichergestellt bleiben, dass das Gebäude weiterhin wirtschaftlich unterhalten und betrieben werden kann, wozu im Ausnahmefall auch normale Wohnungen zählen, wenn die Räume nicht mehr gewerblich genutzt werden können.*

*Die vorgebrachten Bedenken müssen demnach nicht zu einer Änderung der Festsetzungen führen.*

**5. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 24.08.2020)  
**Stellungnahmen der Fachbereiche**

**5.1 Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz**  
Bearbeiter: Ralf Waßmer Tel: - 3231

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

**5.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**  
**Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**  
Bearbeiter: Florian Biggel Tel: - 4142

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Wir regen an, die in § 2 (Bestandteile des Bebauungsplans) gewählte Gliederung in verbindliche und unverbindliche Bestandteile nochmals zu prüfen. Da alle Unterlagen zur ordnungsgemäßen Ermittlung und Bewertung der Belange beitragen, die für die Abwägung von Bedeutung sind (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB), sollte die Relevanz der Unterlagen nicht durch die Art und Weise der Gliederung in Frage gestellt werden. Wir regen stattdessen an, die Unterlagen dem Bebauungsplan als Teil der Begründung nach § 2a BauGB beizufügen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*In § 2 der Satzung werden die Worte „Verbindliche“ und „Unverbindlich“ gestrichen.*

3.2 Nach § 5 des Satzungsentwurfs und der Begründung wird der bestehende Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I – Bereich C (Areal Parkhotel)“ in Teilbereichen durch den neuen Bebauungsplan überlagert und außer Kraft gesetzt. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den außer Kraft gesetzten Bebauungsplan.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Dem Landratsamt wird ein entsprechendes Deckblatt nach dem Satzungsbeschluss vorgelegt.*

3.3 Laut Ergebnis der Abwägung zur Offenlage ist vorgesehen, Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu überarbeiten. Der Entwurf des Bauleitplans enthält jedoch weiterhin den ursprünglichen Wortlaut der Festsetzung. Wir bitten um Klärung.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Ziff. 1.3 wird wie bereits abgewogen geändert („Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in einem Baufenster“).*

3.4 Die überarbeitete Höhenfestsetzung unter Ziffer 1.4.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet sollte nochmals geprüft werden. Soweit Grundstücke an mehr als eine Straße grenzen, muss der Plangeber, der bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf die Höhe erschließender öffentlicher Verkehrsflächen als unteren Bezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO verweist, grundsätzlich klarstellen, welche Straße maßgeblich ist (vgl. VGH BW, Urteil vom 09.05.2019, Rn 156f., juris). Etwas Anderes gilt nur, wenn alle in Betracht kommenden Straßen höhengleich sind; hierzu fehlen allerdings entsprechende Angaben zu den Straßen „Wasen“ und „Alte Landstraße“ in den Unterlagen. Wird zudem auf die „im Mittel gemessene Oberkante der Straße“ abgestellt, muss klargestellt werden, aus welchem Straßenabschnitt der Mittelwert zu bilden ist. Darüber hinaus bitten wir vor dem Wort „Sondergebiet“ noch das Wort „im“ zu ergänzen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Zustimmung. In Ziff. 1.4.2.1 wird die L 123 („Wasen“) als Bezugsstraße ergänzt.*

3.5 Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Verpflichtung, die Aktualität des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, wird empfohlen die entsprechende Berichtigung unmittelbar nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Berichtigung des FNP erfolgt unmittelbar nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes.*

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse [gis@lkbh.de](mailto:gis@lkbh.de).

Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (**INSPIRE**)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "**XPlanung**" zu verwenden.

Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme, Zustimmung*

#### **5.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 – Naturschutz**

Bearbeiter: Simone Kollfrath Tel: - 4212

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

##### 1.1 Artenschutz

Gemäß Abwägungsprotokoll Ziffer 5.3 wurden unsere Nachforderungen zum Artenschutz (CEF-Maßnahme: Umhängung von Nistkästen für Vögel) nochmals betrachtet und konkretisiert. Die CEF-Maßnahme ist nun nicht mehr vorgesehen. In der artenschutzrechtlichen Konfliktschätzung (Büro LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Bearbeitungsstand Juni 2020) wird dargelegt, dass alle Nistkästen an Bäumen, an denen diese bereits angebracht sind, verbleiben und keine Entfernungen stattfinden. Insofern ist die artenschutzrechtliche Konfliktschätzung aus fachlicher Sicht plausibel.

Wir gehen davon aus, dass durch den Verbleib der Nistkästen auch eine jährliche Reinigung gesichert ist. Nur wenn eine jährliche Reinigung stattfindet, kann Milben und Krankheitskeimen vorgebeugt werden. Sofern die unter Ziffer 6 (Seite 10 der artenschutzrechtlichen Konfliktschätzung) vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme*

**5.4/5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430 /440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten**

Bearbeiter: Frau Ziegler Tel: - 4320

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme*

**5.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**

Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die Gewerbeaufsicht hat keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Wir weisen darauf hin, dass für die Beurteilung des Verkehrslärms die Gemeinde selbst zuständig ist. Des Weiteren sind die betrieblichen (Lärm-) Emissionen des Gasthofs Löwen, z.B. bei Veranstaltungen, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme, Zustimmung.*

**5.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 470 - Vermessung und Geoinformation**

Bearbeiter: Sieghard Kamm Tel: - 4710

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme*

**5.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz**

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet und dem geplanten Sondergebiet mit einer GFZ von 1,2 und bis zu drei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV – Feuerwehrflächen auszuführen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Angaben wurden bereits in Ziff. 3.3 der Begründung aufgenommen.*

**5.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 660/680 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger**

Bearbeiter: Kerstin Schneider Tel: - 6621

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Kenntnisnahme*

**6. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Keine Stellungnahme

**7. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

Keine Stellungnahme

**8. Stadtverwaltung Staufen**

(Schreiben vom 15.07.2020)

Nach Einsicht der Unterlagen und interner Verwaltungsprüfung können wir Ihnen mitteilen, dass Belange der Stadt Staufen nicht direkt berührt und eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist.

<b><i>Beschlussempfehlung der Verwaltung</i></b>
--

*Kenntnisnahme*

# PRIVATE STELLUNGNAHMEN (Öffentlichkeit)

## Grundstückseigentümer des Anwesen „Wasen 44“

Schreiben vom 30.07.2020

Bei der Sichtung der Planunterlagen sind uns folgende Punkte aufgefallen:

### 1. Rohfußbodenhöhen

Die Rohfußbodenhöhe (also Fußbodenhöhe Erdgeschoss) ist für alle 5 Gebäudekörper auf 375,0 m ü. M. festgelegt. Der von uns im beiliegenden Plan eingezeichnete Schacht am Ende der Alten Landstraße liegt auf 371,9 m Ü.M. Die Tiefgaragenhöhe beträgt 3,75 m. Das bedeutet, dass die sogenannte Tiefgarage einen beinahe ebenerdigen Ausgang hat. Das „Erdgeschoss“ der beiden südlichen und südöstlichen Gebäude ragt demnach 3 m über das Straßenniveau.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Höhenangaben sind im Plan- und Textteil eindeutig formuliert. Hierbei handelt es sich um Maximalhöhen. Wie im Einzelnen die Bauhöhen im Bauantrag eingehalten werden, ist Sache des Bauherrn. Aus städtebaulicher Sicht sind die vorgesehenen Höhen vertretbar und orientieren sich im Übrigen an dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.*

### 2. Verkehrsaufkommen, Tiefgaragenausfahrt

Die Alte Landstraße ist bisher eine Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Selbst die Müllentsorgung findet gesammelt vor dem Gebäude Wasen 44 statt. Durch die Tiefgarage unter den Häusern entlang der Alten Landstraße werden mindestens 18 Wohneinheiten mit einem Stellplatzvolumen von 27 (= 1,5 Stellplätze pro Einheit) angefahren. Der Gebäudevorsprung des Hotel- und Gaststättengebäudes erlaubt keine gute Einsicht in die L123. Zudem ist die Planung zum Ausbau der Alten Landstraße kaum geeignet, Gegenverkehr im Mündungsbereich aufzunehmen. An den Wochenenden findet verstärkt Fußgängerverkehr in diesem Bereich statt. Durch diese Konkurrenz werden Gefahrenquellen eröffnet.

Es muss den Entscheidungsträgern bewusst sein, dass hier 18 Wohneinheiten entstehen. Das bedeutet im Vergleich mit anderen Gebieten 18 Einfamilienhäuser bzw. 9 Zweifamilienhäuser. Vergleichbare Erschließungsstraßen haben andere Anforderungen an Breite und Gehwegflächen.

Eine Tiefgaragenausfahrt in die Alte Landstraße ist weder aus gestalterischen, noch aus verkehrstechnischen und schon gar nicht aus emissionstechnischer Sicht wünschenswert.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Dass durch die neue Bebauung eine Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs stattfindet, ist unstrittig. Die Ausbauplanung der Alten Landstraße berücksichtigt die o.g. Punkte. Eine Verkehrsüberlastung der Alten Landstraße wird durch die hinzukommende Bebauung nicht gesehen. Durch eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Alten Landstraße soll die Verkehrsüberlastung an der L 123 vermieden werden. Die Ausbauplanung der L 123 sieht ein Abrücken der Straße (L 123) von dem Anwesen „Wasen 54“ vor, so dass sich die Sichtverhältnisse gegenüber dem Bestand verbessern.*

*Durch die Umgestaltung des Einmündungsbereiches und die Umgestaltung der L 123 werden die Sichtweiten in die L 123 verbessert und betragen mindestens 70 m*

*(Mindestmaß für 50 km/h). Sollte die zul. Geschwindigkeit auf der L 123 wie geplant auf 30 oder 40 km/h reduziert werden, sind die Anforderung ohnehin eingehalten.*

*Im Bestand beträgt die Breite der Straße ca. 4,20m. Gemäß Planung soll die asphaltierte Fahrbahnbreite 4,50m betragen. Der Einmündungsbereich ist trichterförmig aufgeweitet. Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastung wäre hier auch ein engerer Einmündungsbereich möglich. Der entlang der Straße geplante Gehweg ist gemäß GR-Beschluss befahrbar ausgebildet, so dass ein Begegnungsfall bei Bedarf kurzfristig auf dem Gehweg erfolgen kann. Beispiel: siehe Parkweg.*

*Für den Müllabholverkehr ist eine Wendemöglichkeit am Ende der Alten Landstraße angelegt.*

*Für den Fußgängerverkehr ist ein baulich und optisch abgetrennter Gehweg geplant.*

### **3. Einfügen der Planung in Umgebung, Ortsbild**

Die bestehende Bebauung im westlichen Bereich entlang der Alten Landstraßen ist 1 ½ geschossig. Die Rohfußbodenhöhen liegen dort bei maximal 373 m Ü.M. Die Firsthöhe von 13,20 m auf dem Löwenareal wird auf der alten Landstraße mit 15 m Höhe wahrgenommen. Das Zurücksetzen der Gebäudekörper ist daher eine zwingende Notwendigkeit. Nach den Gestaltungsplänen sind jeweils an den Längsseiten große Balkone vorgesehen. Diese Architektur wirkt dem Willen der Planungsbehörde nach einer zurückgesetzten Bebauung entgegen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Durch die neue Bebauung erfolgt zweifellos eine Nachverdichtung, die jedoch wegen der zentralen Lage als vertretbar erscheint und gewollt ist. Gegenüber früheren Bebauungsplanentwürfen wurde der Abstand der Baugrenze zur Alten Landstraße auf 5,0 m vergrößert und die Abstandsflächen gemäß LBO sind in jedem Fall einzuhalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sichergestellt ist.*

### **4. Stellplätze für die Sondernutzung „Hotel“**

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Bewertung der Stellplatzproblematik unvollständig. Für den früheren Hotel- und Gaststättenbetriebe wurden wohl annähernd 30 Stellplätze benötigt, die im nördlichen Bereich des Areals liegen und vom Eigentümer hergestellt wurden. Der Bebauungsplan „Löwenareal“ enthält neben der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet auch eine Hotelnutzung im Sondergebiet. Leider wird diese Nutzung nicht mit einer Stellplatzverpflichtung bzw. -vorgabe kombiniert.

Damit wird die Hotelnutzung ad absurdum geführt, da eine Betriebserlaubnis für einen derartigen Betrieb auch die Stellplatzfrage thematisiert. Dieses Problem wird aber im Plangebiet nicht mehr lösbar sein. Einem der prägnantesten Gebäude im Ortsbild von Münsental wird auf lange Sicht die Möglichkeit einer Bewirtschaftung entzogen. Ein Gebäudeerhalt dürfte bereits in absehbarer Zeit nicht mehr darstellbar sein.

Selbst wenn eine Mindestanzahl irgendwo auf dem Gelände im bisherigen Plan gezeichnet werden können, bleibt zu befürchten, dass die über den Hauptzugang zuströmenden Gäste wohl eher die kurzen Distanzen wählen und in der Alten Landstraße parken.

Damit wird die oben beschriebene Verkehrssituation noch brisanter.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bleibt auch durch den Bebauungsplan unberührt. Wo die Stellplätze nachgewiesen werden, ist Sache des Eigentümers, der im Übrigen auch Eigentümer der Wohnbaugrundstücke ist. Im Rahmen des Bauordnungsrecht sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.*

### **5. Verdichtung**

Münstertal ist eine Gemeinde mit über 5.000 Einwohnern und wirkt daher im Vergleich mit den Gemeinden im Oberrheingebiet als eher verdichteter Ort. Das Ortsbild ist jedoch durch lockere Bebauung mit Siedlungsschwerpunkten geprägt. Ein Block mit 5 nahe aufeinander stehenden, gleich hohen Gebäuden fällt gestalterisch aus dem bisherigen Ortsbild heraus. Eine Geschossflächenzahl von 1,2 ist in Münstertal auf einer derart großen Fläche einzigartig.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Gemeinde will durch den Bebauungsplan hier eine höhere Verdichtung zulassen, da es sich um einen zentralen Bereich mit guter Verkehrsanbindung handelt. Dies soll jedoch für spätere Planung an anderer Stelle nicht zum Maßstab werden, sodass die Gemeinde Münstertal nach wie vor durch im Wesentlichen durch eine lockere Bebauung geprägt sein wird.*

### **Grundstückseigentümergeinschaft im Bebauungsplangebiet**

Schreiben vom 27.08.2020 durch die anwaltliche Vertretung

„Die Gemeinde Münstertal hat wegen der Corona-Krise eine 2. Offenlage des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ beschlossen. Mit Schriftsatz vom 06.05.2020 hatten wir für unsere Mandantschaft, der Erbgemeinschaft (*Name ist der Verwaltung bekannt*), eine Stellungnahme nebst einer Stellungnahme unserer Mandantschaft vorgelegt. Ausweislich den im Rahmen des Verfahrens ausgelegten Unterlagen ist unseren Einwendungen sowie den Einwendungen unserer Mandantschaft nur teilweise entsprochen worden. Soweit unseren bzw. den Einwendungen unserer Mandantschaft nicht entsprochen worden ist, halten wir daran fest. Vorsorglich übergeben wir nochmals unsere Stellungnahme vom 06.05.2020 nebst der Stellungnahme unserer Mandantschaft und machen die darin enthaltenen Ausführungen – soweit diesen nicht entsprochen worden ist – zum Gegenstand unserer Stellungnahme im Rahmen der 2. Offenlage des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Einwände wurden bereits abgewogen. Daran wird festgehalten. Die vorgebrachte Stellungnahme und die erfolgte Abwägung wird nachfolgend noch einmal wiedergegeben.*

### **Schreiben des Rechtsbeistandes vom 06.05.2020:**

*(Hinweis: Die Stellungnahme war nicht im Rahmen der Offenlage eingegangen, wurde und wird jedoch in die Abwägung einbezogen)*

Wie Sie uns mitteilten, muss die Anhörung zum Bebauungsplan Löwen-Areal wiederholt werden. Im Auftrage der Grundstückseigentümergeinschaft (*GEG, Name ist der Verwaltung bekannt*) nehmen wir zu den nachfolgenden Punkten des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Löwen-Areal wie folgt Stellung:

1. Zunächst übergeben wir Ihnen eine Stellungnahme der GEG, mit der diese zu verschiedenen Punkten des Bebauungsplanes Stellung nimmt und Änderungen geltend macht. Die dortigen Ausführungen machen wir auch zum Gegenstand unseres Vorbringens in diesem Schriftsatz.

2. In Ergänzung zu den Ausführungen unserer Mandantschaft nehmen wir noch zu den nachfolgenden Punkten des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Löwen“ wie folgt Stellung:

a) Zu Ziffer 1.5.1 (Baugrenzen) schlagen wir folgende Klarstellung vor, die nachfolgende Formulierung „bei Dachvorsprüngen und sonstigen untergeordneten Bauteilen bis zu 1,0 m sollte wie folgt ergänzt werden  
„bis zu einer Tiefe von 1,0 m“.

Wir gehen davon aus, dass dies gemeint ist; die Ergänzung erscheint jedoch sachgerecht, um spätere Unklarheiten zu vermeiden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

#### *Zustimmung*

b) In Ziffer 1.5.2 (Stellplätze, Carports, Nebenanlage und Garagen) ist geregelt, dass Garagen nur als Tiefgaragen unterhalb der maximalen Rohfußbodenhöhe nach Ziffer 1.4.2.1 und nur auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig sind.

Diese Festsetzung entspricht nicht der Zusage, die GEG in der letzten mündlichen Sitzung des Gemeinderates gegeben worden ist. In der Sitzung hat unsere Mandantschaft darauf hingewiesen, dass auf dem gesamten Bebauungsplangelände ein hoher Grundwasserstand besteht, der jedoch an verschiedenen Stellen abweichende Höhen aufweist, die vorher nicht genau zu identifizieren sind. Vor diesem Hintergrund ist eine vorherige Festlegung, wie sie jetzt im Zeichnerischen Teil festgelegt ist, nicht sachgerecht. Es ist vielmehr sinnvoll, die Stellplätze im gesamten Bereich des Bebauungsplanes zuzulassen, da die Flächen für die Lage der Stellplätze nicht vorher bestimmt sind.

Wir regen daher an, den zweiten Halbsatz „und nur auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig“ entfallen zu lassen.

3. Im Zuge der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes ‚Löwen-Areal werden wir Einsicht nehmen und gegebenenfalls ergänzend Stellung nehmen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die GEG hat in Vorgesprächen stets bekundet, dass der Innenbereich ohne Verkehrslärm gestaltet werden soll. Dies wird auch von den Nachbargrundstückseigentümern gefordert. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, dass der Parkraum in erster Linie in Tiefgaragen untergebracht werden soll. Oberirdische Parkplätze sollen zur Straße hin orientiert werden.*

*Um der GEG entgegen zu kommen, wird der Bereich für Tiefgaragen im Südwesten erweitert. Der innere Bereich soll jedoch frei bleiben, indem ein Streifen mit einer Tiefe von 22,0 m gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche von Stellplätzen frei zu halten ist. Dies ist im Übrigen auch indirekt erforderlich, um den Höchstwert der Grundflächenzahl nicht zu überschreiten, wonach 40% der Fläche weder für Gebäude, Stellplätze oder Zufahrten versiegelt werden darf. Unabhängig hiervon soll eine zu massive Versiegelung vermieden werden.*

Stellungnahme der Grundstückseigentümergeinschaft (nicht datiert)

Mit der Offenlage des Bebauungsplanes ‚Löwen Areal‘ findet ein 4-jähriger Prozess zur Ausweisung eines Bebauungsplanes in der Ortsmitte Münstertal seinen Abschluss. Uns ist

klar, dass sich die Diskussion über die Gegebenheiten sehr kontrovers gestaltet hat und es sehr unterschiedliche Vorstellungen innerhalb des Gemeinderates gab und gibt. Der jetzt beschlossene Bebauungsplan findet unter der Berücksichtigung folgender Eckpunkte unsere Zustimmung:

- Eine familiengerechte Bebauung für Mehrfamilienhäuser ist theoretisch ermöglicht worden. Auf eine durchführende Straße durch das Grundstück wurde verzichtet.
- Das Baugebiet leistet mit dem Anschluss an die Nahwärmeversorgung einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung durch nachwachsende Rohstoffe, Damit sichert es auch eine Gewährleistung für die heimische Forstwirtschaft, um die Folgen des Klimawandels zu bewältigen. Überleitungsrechte zur Erweiterung des Anschlussnetzes werden, wie bereits für den Bahnhof geschehen, gewährt.
- Mit dem Anschluss an das Glasfasernetz kann eine moderne Infrastruktur im Ortskern gesichert werden. Dies steigert die Attraktivität des Wohnens im ländlichen Raum und eröffnet zukünftigen Bewohnern das Arbeiten aus dem Home-Office.

In folgenden Punkten können wir dem Bebauungsplan nicht zustimmen:

### **Dachform**

Durch eine Zurücksetzung der Frontfassade im Dachgeschoss würden die Dachwohnungen eine gute Tageslichtversorgung erhalten und zukünftige Bewohner die Möglichkeit einer Außennutzung auch im 2.OG. Dies ist besonders für eine Mehrgenerationen Nutzung und aufgrund des Köpfleschattens erforderlich.

Bei Beibehaltung der vorgegebenen typischen Dachformen für Münstertal das Bild der Dachfläche deutlich verringert.

Eine gute Lichtversorgung ist für den Biorhythmus zukünftiger Bewohner wichtig. Gerade für ältere Bewohner wäre der schnelle und private Zugang zur Frischluft im praktischen Leben hilfreich.

Zur Veranschaulichung unseres Wunsches dürfen wir auf die nachfolgenden Bilder verweisen, die wir Ihnen schon haben zukommen lassen



### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Der Gemeinderat hat darüber bereits ausführlich beraten. Ergebnis war, dass durch die Bebauung des Löwenareals in der Ortsmitte kein Präzedenzfall geschaffen werden soll, indem von der Gestaltungssatzung abgewichen wird. Gerade der Ortskern hat besondere Bedeutung für die Erscheinung des Ortsbildes von Münstertal und hat Vorbildfunktion für die gesamte Gemeinde. Da die Bauwünsche des Eigentümers bereits hinsichtlich der Dichte der Bebauung aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitestgehend berücksichtigt wurden, sollen weitere Abweichungen nur dann vorgenommen werden, wenn dies zwingend erforderlich ist. Als Sonderregelung (nur) für die Bewohner eines 3. Geschosses ist die Erforderlichkeit nicht erkennbar. Eine bessere Belichtung wie die für die Südseite der Gebäude ist ebenfalls nicht vorstellbar, da diese Seite durch Gebäude nicht verdeckt wird.*

### **Stellplatzverordnung**

Wir halten eine Reduzierung der Stellplatzanforderung auf 1.25 pro Wohneinheit, als absolut ausreichend an, da eine sehr nahe Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist und benachbarte Grundstücke noch nicht mal eine Stellplatzanzahl von 1 aufweisen, Die Logik, je näher der öffentliche Nahverkehr, desto höher die geforderte Stellplatzanzahl, entzieht sich uns. Wir bitten Überprüfung dieser Angelegenheit im Vergleich zu anderen aktuellen Baugebieten mit entfernterer Anbindung in Münstertal.

Ein Verkehrsrückstau auf der Alten Landstraße ist ebenso wenig zu befürchten, da diese Straße eine Sackgasse ist und keinen Durchgangsverkehr aufweist.

Die projektierten 2-Zimmer-Wohnungen haben keinen Bedarf für 2 Kraftfahrzeuge.

Bei der beabsichtigten Mehrgenerationen-Nutzung ist von einem Bedarf von 1 KFZ für 1 WE auszugehen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Stellplatzzahl von 1,5 berücksichtigt bereits, dass für größere Wohnungen bis zu 2 Stellplätze und für kleinere Wohnungen nur 1 Stellplatz benötigt wird. Da eine Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen geplant wird, ist die Stellplatzzahl von 1,5 angemessen.*

*Ziel der Vorschrift ist es, dass Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden sollen (nach der Landesbauordnung sind die Stellplätze erstrangig auf dem Baugrundstück auszuweisen), da im öffentlichen Verkehrsraum weder an der L 123 noch und der Alten Landstraße zusätzliche Stellplätze vorgesehen sind.*

*Im Übrigen ist die Zahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung generell üblich. Die Erfahrung/Praxis zeigt, dass selbst 1,5 Stellplätze pro Wohnung nicht ausreicht, alle Fahrzeuge auf dem Baugrundstück unterzubringen.*

### **Tiefgaragen**

Schweren Herzens, haben wir den Beschluss zur Ablehnung des Parkdecks zur Kenntnis genommen, sprach sich das Umweltgutachten doch ausdrücklich für diese Lösung zur Vermeidung versiegelter Flächen aus. Diese kostengünstige Lösung hätte 60% der Kfz Plätze aus dem Sichtfeld von Passanten genommen

Wir akzeptieren die Forderung nach Tiefgaragenplätzen, dürfen jedoch darauf hinweisen, dass dies im Widerspruch zum Bebauungsplan Ziff.1.8.2 „Minimierung der Flächenversiegelung“ steht, wonach

*Die zu befestigenden privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.*

Leider stellen wir fest, dass im Widerspruch zum letzten Gemeinderatsbeschluss die Tiefgaragenplätze im zeichnerischen Teil doch festgelegt und somit deren Lage und Anzahl nicht den zukünftigen Bauherren offengelassen wurden.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Gerade durch Tiefgaragen kann die Fläche unter den Gebäuden für Stellplätze genutzt werden.*

*Die Ausweisung der Tiefgaragenflächen und der Stellplätze soll zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert werden. Der innere Bereich des Grundstücks soll ohne Verkehrslärm gestaltet werden. Siehe auch den Hinweis zur Einhaltung der GRZ.*

#### **Untergeschossverbot**

Das Gelände weist ein natürliches Gefälle von 3 Höhenmeter auf. Dies würde für eine Bebauung entlang der „Alten Landstraße“ ein Vollgeschoss bedeuten. Soweit wir den Beschluss der Landesregierung BW zur Bauverordnung verstanden haben, ist es ausdrücklich gewünscht einen möglichst großen Anteil der Gebäude als Wohnraum auszubauen. Das Untergeschossverbot im derzeitigen Bebauungsplan widerspricht dieser Zielsetzung und verhindert Wohneinheiten im Parterre für gehbehinderte Personen zugunsten von nicht in dieser Anzahl benötigten KFZ-Stellplätzen.

Die Ausnutzung des natürlichen Gefälles wird überdies durch die Auflage der Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe von 6,9 Metern verhindert

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Für die beiden an der Alten Landstraße geplanten Wohngebäude sind mindestens 27 Stellplätze erforderlich und - sofern das südöstliche Gebäude noch hinzugezählt wird - sogar 42 Stellplätze. Diese sind ohne Inanspruchnahme eines ebenerdigen Garagengeschosses bzw. einer Tiefgarage und bei Schonung des Innenbereiches nicht herstellbar.*

*Die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschutz.*

*Untergeschosse zum Wohnen sind im Hinblick auf die Grundwassersituation und die Belichtung nicht zulässig, was auch schon im alten Bebauungsplan so geregelt war.*

*Die Bebauung an der alten Landstraße muss ebenfalls auf die Nachbarbebauung Rücksicht nehmen. Wenn einerseits eine hohe Verdichtung mit 45 Wohnungen gewünscht wird, muss an anderer Stelle mit Einschränkungen im Hinblick auf nachbarschützende Belange gerechnet werden.*

#### **Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,7 m zulässig. Davon ausgenommen sind Stützmauern bei Zufahrten zu Gebäuden und Tiefgaragen, sowie bei

Stützmauern für Treppen und Rampen. Zwischen Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,5 m vorzusehen.

Mit diesen Festlegungen sind wir nicht einverstanden. Wir möchten eine Erhöhung der Stützmauer auf 1,5 m und einen Abstand von mindestens 1,5 m. Somit wäre eine visuelle Angleichung, an die bereits vorhandene Stützmauer des Gasthof „Löwen“ gegeben. Die Höhendifferenz würde anstatt mit 4 Mauern lediglich mit 2 Mauern überwunden, wobei die zweite durch Hecken und Sträucher Bepflanzung verdeckt wäre.

Sollte das Untergeschossverbot und die sichtbare Wandhöhe 6,9 m aufrechterhalten werden, dürfen wir darauf hinweisen, dass die vorhandene Höhendifferenz, von 3 m mit dieser Vorgabe erst mit einem Abstand des Gebäudes von 7,5 m zu erreichen ist oder sich wahlweise die sichtbare Wandhöhe erhöht. Dadurch werden Baufenster entlang der Gebäude der „Alten Landstraße“ weiter verkleinert oder die Grundstücksabstandflächen auf 7,5 m verdreifacht. Bei Beibehaltung der bisherigen Regelung wäre die Grünbereichspflege dieses Aufschüttungsbereiches sehr aufwendig und würde durch das Gefälle zwischen den 4 Stützmauern ein zusätzliches Unfallrisiko bedeuten.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Argumentation ist weder schlüssig noch zwingend.*

*Durch Ausnutzung mehrerer Variablen ist eine gute Bebauung in dem vorgegebenen Rahmen möglich.*

*Hohe Stützmauern sollen aus nachvollziehbaren Gründen vermieden werden (Frontalwirkung, Unfallgefahr, optische Einengung, Ortsbild). Bei einer Höhenbegrenzung der Mauern auf 0,7 m wären maximal nur drei gestaffelte Stützmauern auf einer Distanz von 5,0 m erforderlich, um eine Höhe von 3,0 m zu überwinden, da auch die Zwischenräume angeböschert werden können. Sollte dies nicht gewollt sein, kann das Gebäude auch weiter zurückgesetzt werden, da das Baufenster mit 14,0 m Tiefe dies zulässt. Ebenso könnte beispielsweise nur eine einzige Stützmauer ausreichen, wenn zusätzlich eine gärtnerisch gestaltete, befestigte Böschung hergestellt würde.*

Wir dürfen Sie daran erinnern, dass ursprünglich nur in der östlichen Angrenzung an das Bebauungsgebiet ein erhöhter Abstand von 2,5 m auf 5 m gewünscht wurde. Im Planungsprozess wurde diese Vorgabe anscheinend auf alle Grundstücksgrenzen ausgeweitet und somit die Verdichtung erhöht. Dies ist für uns umso befremdlicher, da auf dem benachbarten Grundstück auf der anderen Straßenseite der Alten Landstraße offenbar die Abstandsgrenze der Bebauung von 2,5 m auf 1 m reduziert wurde. Dies führt die Argumentation gegen ein Untergeschoss und einer einseitig verdreifachten Abstandsregelung ad absurdum. Weder können parkende Autos durch Garagentore den Verkehr behindern, da Tiefgaragen vorgeschrieben sind, noch können durch die geforderte Aufschüttung Parkplätze oberirdisch vor den Häusern entstehen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Der Abstand der Baugrenzen beträgt zu vorhandenen Bebauung im Osten 5,0 m, nach Südosten zur Parkanlage nur 4,0 m und zur Alten Landstraße 5,0 m. Wäre hier eine niedrigere Bebauung vorgesehen, hätte dieser Abstand auch verringert werden können. Das angesprochene Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat lediglich eine Traufhöhe von 6,40 m (zwei-geschossiges In-Erscheinung-Treten) und*

*eine Firsthöhe von unter 9 m, also deutlich niedriger als die auf dem Löwen-Areal geplanten Wohngebäude.*

*Da jedoch eine 3-geschossige Bebauung gewünscht wurde, ist der Abstand von 5,0 m durchaus angemessen. Ohne Regelung der Böschung (bzw. der Stützmauernhöhe) und der sichtbaren Wandhöhe wäre so eine 4-geschossige Bebauung (Garagengeschoss, 3 Vollgeschosse) an der Alten Landstraße entstanden, was es aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden galt.*

*Da die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, ist ein Parken im Böschungsbereich nicht erforderlich.*

### **Erschließungssituation**

Wir sind bis heute der Meinung, dass eine Erschließung des Areals von der L123 problemlos möglich ist, da auch die Energieversorgung über das nördliche Grundstück verläuft und die Erschließung des Gasthofs zum Löwen ebenso über die L123 erfolgt. Wieso hier die marode und seit Jahrzehnten vorn vernachlässigte Infrastruktur (Abwasser, Wasser, Schmutzwasser) der Alten Landstraße herangezogen wird, deren Zuleitungen bereits vor 6 Jahren verschlossen wurden und warum eine Komplettüberarbeitung der Alten Landstraße notwendig ist, konnte uns bis heute nicht begründet werden. Einer Aufnahme der Komplettsanierung der Alten Landstraße widersprechen wir hiermit ausdrücklich.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser in der Alten Landstraße sind durchgängig sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Die Trinkwasserleitung wurde Anfang 1900 verlegt, so dass aufgrund des Alters eine Erneuerung geboten ist. Diese soll künftig als Stichleitung bis Ende der Stichstraße ausgeführt werden. Das Teilstück bis in Höhe des Parkweges wird stillgelegt (Inkrustation). Zumindest die an der Alten Landstraße geplanten Wohngebäude können auf kurzem Wege an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.*

*Ebenso ist neben der Erneuerung des im schlechten baulichen Zustand befindlichen Straßenbelages eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung herzustellen. Der Ausbau der Alten Landstraße dient auch der Erschließung des zur Bebauung anstehenden Löwen-Areals. Der Ausbau der Alten Landstraße erfolgt auf der Grundlage mehrerer Beratungen im Gemeinderat.*

### **Höhenniveau Bebauung**

Wir bitten um eine Anhebung des Bebauungshöhenniveaus von 375 m NN auf 375,2 m NN. Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Grundwasserpegel des Bauareals bei extremen Hochwasserstand auf 372,2 m NN ansteigen kann.

Eine Erhöhung des Baugeländes um 20 cm, würde einen zuverlässigen Schutz des Baugebietes auch in extremen Wetterlagen bedeuten.

Dies ist besonders wichtig für die Zulassung der von der Gemeinde geforderten Tiefgaragen, da diese entweder nicht die gesetzlich geforderten Raumhöhen erreichen oder aber wahlweise bei Überschwemmungen volllaufen. Eine Bauweise mit „weißer Wanne“ bietet in diesem Fall lediglich einen theoretischen Schutz, erweist sich in der Praxis, insbesondere bei Garageneinfahrten, oft als untauglich.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Der maximalen EFH-Höhe von 375,2 m NHN für die Gebäude an der Alten Landstraße kann aus den o.g. Gründen zugestimmt werden.*

## Gestehungskosten

Abschließend möchten wir festhalten, dass bisher alle Festsetzungen, die bisher vom Gemeinderat in Bezug auf das Löwen Areal getroffen wurden, eine erhebliche Erhöhung der Gestehungskosten der geplanten Bebauung bedeutet.

- Die Ablehnung des Parkdecks zugunsten von Tiefgaragenstellplätzen (Seitens des Umweltgutachtens ausdrücklich erwünscht)
- Erhöhung der Stellplatzanzahl auf 1,5 pro Wohneinheit, statt 1,0 pro Wohneinheit.
- Strenge Gestaltungssatzung ohne Abweichungen, obwohl es gerade im Moment viele Ausnahmegenehmigungen bezüglich von Dachterrassenbau geben muss (aktuelle Bauprojekte in Münstertal)
- Verdoppelung der Abstandsflächen und erst damit einhergehend eine Verdichtung.
- Grunddienstbarkeiten.
- Verbot von Untergeschossen.
- Alleine für die Sanierung der „Altem Landstraße werden 80.-€ bis 90.- € pro Quadratmeter Bauland seitens der Verwaltung veranschlagt = 360.000.- €

Durch die bisherigen Auflagen steigen die Gestehungskosten der Häuser von ursprünglich avisierten 3800 € auf 4500 € pro Quadratmeter. Das führt zu einer erheblichen Verteuerung der Wohnungen für die Mieter. Eine Vermietung unter 13€ pro Quadratmeter ist somit unrentabel. Ein sozial verträglicher Miet- und Verkaufspreis wurde somit durch die Auflagenfülle der Gemeinde verhindert. Wir glauben nicht, dass es im Sinne der Gemeinde ist, auf dem Gelände ausschließlich Zweitwohnungen für betuchte und betagte Personen entstehen zu lassen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Für eine sachgerechte Abwägung ist es jedoch erforderlich, beide Seiten (private und öffentliche Interessen) zu würdigen.*

*Die Gemeinde ist dem Eigentümer in wesentlichen Punkten entgegengekommen, indem sie von ursprünglich 30 Wohnungen ausging (5 Gebäude à 6 Wohnungen) und nun 45 Wohnungen für zulässig erklärt. Weiterhin waren anfänglich nur 4 Gebäude seitens der Gemeinde vorgesehen, was später auf 5 Gebäude erhöht wurde.*

*Die Problematik der Stellplätze bzw. der Tiefgarage ist unweigerlich mit der höheren Verdichtung verbunden.*

*Untergeschosse waren bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgeschlossen.*

*Die Stellplatzanzahl entspricht einer gängigen Regelung die die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vorgibt. Im Übrigen ist diese bereits im bestehenden Rechtsplan enthalten. Ebenfalls enthält der bestehende Rechtsplan bereits Vorgaben zur Gestaltung.*

In Ergänzung unserem Schreiben vom 27.08.2020 weisen wir noch auf Folgendes hin:

1. In dem Entwurf des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften zur erneuten Offenlage nach § 13 a BauGB ist in Ziffer 2.2.2 die bisherige Regelung nachteilig geändert worden. Nach der jetzigen Regelung ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die bisherige Zwischenspeicherung in der Teichanlage wie auch die Versickerungsmöglichkeit ist ersatzlos gestrichen worden.

Mit dieser Regelung besteht kein Einverständnis

2. Entgegen der Auffassung des Ingenieur Weiß ist eine Versickerung auf dem Baugebiet möglich. Daher ist auch eine Versickerung des unverschmutzten Regenwassers im Gebiet der Bebauung möglich. Sie ist auch technisch durchführbar, in dem das Regenwasser, soweit es nicht auf dem Gelände versickern kann, in den angrenzenden Teich überführt wird. Mit der bisherigen Regelung, die jedoch gestrichen worden ist, bestand Einverständnis. Wir erklären daher für unsere Mandatschaft nochmals das Einverständnis zu der nachfolgenden Regelung

#### **2.2.2 Niederschlagswasser**

*Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Baugebiet zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanalisation abzuleiten werden (z.B. durch Zwischenspeicherung in Teichanlage), bevor es in den Vorfluter (Neumagen) abgeleitet wird.*

*Soll unverschmutztes Regenwasser im Gebiet versickert werden, ist unmittelbar die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 02.03.1999 anzuwenden. Gemäß § 3 dieser Verordnung darf Niederschlagswasser in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, wie sie im Baugebiet anzunehmen sind, nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral (d.h. Versickerung oder ortsnahe Einleitung in den Neumagen) beseitigt werden. Ob eine Versickerung erlaubnisfähig ist, ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu prüfen, sofern eine Versickerung technisch durchführbar ist. Die Durchführbarkeit ist anhand des jeweiligen Bodenaufbaus auf den Grundstücken im Einzelfall zu prüfen.*

Mit vorstehender Regelung besteht Einverständnis

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

*Sowohl zu der Regelung zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Hinweisen zum Bebauungsplan in der Version der 1. Offenlage als auch in der Version der Wiederholung der Offenlage hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald keine Bedenken erhoben. Der oben genannten Anregung kann gefolgt werden. Die Fassung des Hinweises Nr. 2.2.2 in der Version der 1. Offenlage wird übernommen.*

*Hierbei ist klarzustellen, dass die Niederschlagswasser-Entwässerung bzw. Rückhaltung – bis auf den Überlauf in den Regenwasserkanal der Gemeinde, der in den Neumagen ableitet - auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen hat. Eine Ableitung in die angrenzende Teichanlage der Gemeinde ist nicht möglich. Die Teichanlage ist nicht Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung.*

## Abwägung

Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander bzw. gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der wiederholten Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen (Gesamtabwägung).

Der auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fortgeschriebene Planentwurf liegt der Beratungsvorlage bei.

In der heutigen Gemeinderatssitzung wird Ortsplaner Ruppel, Waldkirch zugegen sein und für etwaige Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

## **B.) Satzungsbeschlüsse**

Die Verwaltung empfiehlt weiter, auf der Grundlage der heutigen Sitzung vorgenommenen Abwägung den Bebauungsplan „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2020 als Satzung zu beschließen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

### **Anlagen:**

Einwender Privat  
Geltungsbereich  
Hydrologische Stellungnahme (15.06.2005)  
Lärmschutz - Untersuchungsbericht v. 07.01.2020  
Regen- und Schmutzwasserableitung - Stellungnahme v. 01.07.2020  
Satzung und Textteil - 12.10.2020  
Umweltbeitrag - Stand Juni 2020  
Zeichn. Teil - 12.10.2020